

POSUDEK O CENĚ č. 99/2014

o ceně nemovité věci:

- pozemku ozn. jako p.č. st. 427 jehož součástí je stavba, č.p. 325; průmyslový objekt
- pozemku ozn. jako p.č. 1041/2, p.č. 1041/3, p.č. 1041/4, p.č. 1041/5, p.č. 1068/2, p.č. 1041/1 a p.č. 1038/5, vše v katastrálním území a obci Jablonné nad Orlicí, v okrese Ústí nad Orlicí, nemovité věci zapsané na LV č. 1301, 1302 a 1401

Objednatel posudku:

Mgr. Martin Razím, advokát
Pavla Hanuše 252, 500 02 Hradec Králové
Správce konkurzní podstaty
Úpadce Martin Fendrich, Orličky 111, PSČ 561 55
IČ 63194864

Účel posudku:

potřeby správce konkurzní podstaty

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., **podle stavu ke dni 11. 8. 2014 posudek vypracovala:**

Ing. Dana Oberreiterová
gsm: +420 777 821 680
skype: DanaOberreiter
e-mail: danaoberreiterova@seznam.cz
www.odhady.euweb.cz/

Posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, výtisk č. 1 a č. 2. Výtisk č. 3 je uložen v archivu oceňovatele.

V Hradci Králové 21. 8. 2014

výtisk č. 2

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovité věci:

- pozemku ozn. jako p.č. st. 427 jehož součástí je stavba, č.p. 325; průmyslový objekt
- pozemku ozn. jako p.č. 1041/2, p.č. 1041/3, p.č. 1041/4, p.č. 1041/5, p.č. 1068/2, p.č. 1041/1 a p.č. 1038/5, vše v katastrálním území a obci Jablonné nad Orlicí, v okrese Ústí nad Orlicí, nemovité věci zapsané na LV č. 1301, 1302 a 1401

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

1. Cena zjištěná - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 441/2013Sb.).

2. Porovnávací způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy odhadce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Budova č.p. 325 – průmyslový objekt
Adresa předmětu ocenění: Nádražní 325
561 64 Jablonné nad Orlicí
Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Jablonné nad Orlicí
Katastrální území: Jablonné nad Orlicí
Počet obyvatel: 3 301
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC = **296,51 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11. 8. 2014 za přítomnosti Mgr. Martina Razíma a Ing. Romana Vojtíška.

4. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným odhadcem opatřeny následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 1301, 1302, 1401 pro katastrální území a obec Jablonné nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, LV, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí
- snímek mapy katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí
- informace a údaje sdělené majitelem nemovitosti
- internetové portály: www.cuzk.cz, www.sreality.cz, apod.
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření za použití laserového dálkoměru, fotografického přístroje Canon
- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.

Použité předpisy, literatura a další podklady:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. **1301** (p.č. st. 427, č.p. 325, p.č. 1041/2, p.č. 1041/3, p.č. 1041/4, p.č. 1041/5, p.č. 1068/2)

Černohous Josef, Na Vyhlídce 596, 56164 Jablonné nad Orlicí	6/15
Fendrich Martin, č.p. 176, 56155 Orličky	1/3
Pelinka Jaromír, 17.Listopadu 574, 56201 Ústí nad Orlicí	2/15
Wimmerová Jarmila, Sološnicka 57, Bratislava, Slovensko	2/15

Dle LV č. 1302 (p.č. 1041/1)	
Černohous Josef, Na Vyhlídce 596, 56164 Jablonné nad Orlicí	8/15
Fendrich Martin, č.p. 176, 56155 Orličky	1/5
Pelinka Jaromír, 17.Listopadu 574, 56201 Ústí nad Orlicí	2/15
Wimmerová Jarmila, Sološnicka 57, Bratislava, Slovensko	2/15

Dle LV č. 1401 (p.č. 1038/5)	
Česká republika, Státní pozemkový úřad,	
Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	6/15
Fendrich Martin, č.p. 176, 56155 Orličky	1/3
Pelinka Jaromír, 17.Listopadu 574, 56201 Ústí nad Orlicí	2/15
Wimmerová Jarmila, Sološnicka 57, Bratislava, Slovensko	2/15

6. Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace, či jiná dokumentace a ani jiné stavebně právní dokumenty.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je budova s č.p. 325 - průmyslový objekt. Tato stavba je součástí pozemku p.č. st. 427 v ulici Nádražní, v obci Jablonné nad Orlicí, katastrálním území Jablonné nad Orlicí. Jedná se o část původního areálu pro průmyslovou výrobu, předmětem ocenění je pouze průmyslový objekt na p.č. st. 427 a přilehlé nezastavěné pozemky, které tvoří jednotný funkční celek. Předmětný objekt není v zásadě využíván. Částečně jej využívá spoluvlastník p. Černohous, a to pouze pro skladování truhlářských výrobků a dřeva a dále pak SKP k uskladnění movitých věcí, které jsou součástí konkurzní podstaty. Budova není vytápěna, kotel ani topení není funkční, elektroinstalace je nefunkční, rovněž tak rozvody vody, Plyn do předmětného objektu není zaveden.

V „areálu“, kde se předmětný objekt nachází, jsou dva pozemky „zasaženy“ ekologickou zátěží, přičemž pro účely vypracování ZP se jedná o jeden pozemek, a to pozemek parc. č. 1041/2 v kat. území Jablonné nad Orlicí, když druhý dotčený pozemek (st. 695), není ve spoluvlastnictví úpadce. Blíže uvedeno v příloze (část oznámení o zahájení stavebního řízení a vodoprávního řízení). Sanaci dotčených pozemků provádí jako stavebník Čistá příroda východních čech o.p.s., IČ: 28771648.

Popis objektů

Budova č.p. 325 - průmyslový objekt

Stavba je situována v areálu bývalé nástrojárny při místní zpevněné komunikaci v okrajové části obce. V místě jsou k dispozici veškeré inženýrské sítě. Objekt je bez údržby, původní stavba byla postavena v roce 1935, v roce 1981 byla provedena modernizace a rekonstrukce, která spočívala ve zřízení ÚT - kotelna, výtah, zařízení hygienického vybavení včetně napojení na inženýrské sítě. Stavba byla naposledy užívána jako truhlářská dílna. Objekt vykazuje značné opotřebení, a to zejména prvky krátkodobé životnosti:

rozvody vody - nefunkční

vytápění - nefunkční

rozvody elektro - odpojeny, nefunkční

střešní krytina na hranici životnosti, dochází k zatékání
vnitřní hygienické vybavení - dožité.

Dispozice budovy:

1. NP: zádveří, schodiště, WC, vlastní provozní prostor, kotelna
mezipatro - sociální zařízení
2. NP: chodba, kancelář, sociální zařízení (sprchy), šatna, denní místnost, provozní prostor.

Objekt je založen na betonových pasech, je zděný z cihel plných tl. 45 cm, stropy jsou železobetonové monolitické. Krov je dřevěný vázaný, krytinu střechy tvoří pozinkovaný plech, klempířské konstrukce jsou vyrobeny z pozinkovaného plechu. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky, úpravu vnějších povrchů tvoří březolitové omítky. Vnitřní obklady jsou keramické běžného provedení, objekt má železobetonové monolitické schody, dveře hladké plné, kovová vrata a dřevěná zdvojená okna. Povrchy podlah tvoří beton, vytápění řešeno jako ústřední (v současnosti nefunkční), elektroinstalace je světelná třífázová (v současnosti nefunkční), bleskosvod je na objektu instalován. Jsou provedeny rozvody studené i teplé vody (v současnosti nefunkční), vnitřní kanalizace je ze všech hygienických zařízení (WC, umyvadla, sprchové kouty).

Pozemek označený jako stavební parcela p.č. 427 – zastavěná plocha a nádvoří – 543 m², je zastavěn po celé ploše průmyslovým objektem č.p. 325, rovinatý.

Pozemek označený jako pozemková parcela p.č. 1041/2 – ostatní plocha – jiná plocha – 997 m², v jednotném funkčním celku s p.č. st. 427, rovinatý, zasažen ekologickou zátěží.

Pozemek označený jako pozemková parcela p.č. 1041/3 – ostatní plocha – jiná plocha – 128 m², v jednotném funkčním celku s p.č. st. 427, rovinatý.

Pozemek označený jako pozemková parcela p.č. 1041/4 – ostatní plocha – jiná plocha – 78 m², v jednotném funkčním celku s p.č. st. 427, rovinatý.

Pozemek označený jako pozemková parcela p.č. 1041/5 – ostatní plocha – jiná plocha – 598 m², v jednotném funkčním celku s p.č. st. 427, rovinatý.

Pozemek označený jako pozemková parcela p.č. 1068/2 – ostatní plocha – ostatní komunikace – 1 m², v jednotném funkčním celku s p.č. st. 427, rovinatý.

Pozemek označený jako pozemková parcela p.č. 1041/1 – ostatní plocha – manipulační plocha – 1 804 m², v jednotném funkčním celku s p.č. st. 427, rovinatý.

Pozemek označený jako pozemková parcela p.č. 1038/5 – trvalý travní porost – 69 m², v jednotném funkčním celku s p.č. st. 427, rovinatý.

Územní plán:

Z hlediska územního plánu se nemovitá věc nachází v ploše VP – PRŮMYSL, SKLADOVÁNÍ.

Charakteristika: Plochy pro umístění výroby a služeb, převážně těch, které nejsou přípustné v jiných územích zejména z hledisek hygienických a ochrany životního prostředí.

Funkční využití

Přípustné:

Výroba, skladování, služby omezené základním obecným limitem typu lehkého a středního průmyslu v obcích, spolu s prodejem obecně i „marketovým a diskontním“ typem

Čerpací stanice pohonných hmot

Recyklační dvory

Stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací

Odstavní místa a garáže pro vnější zájemce

Nezbytné plochy technického vybavení

Komunikační síť

Zeleň liniová a plošná

Podmínečně přípustné:

Byty služební a majitelů zařízení

Pohostinské, ubytovací, sociální a zdravotnická zařízení pro obsluhu území

Nepřípustné:

Vzhledem k možnostem námětů a technologickému rozvoji nelze rozumně vyjmenovat všechny obory a možnosti, které jsou přípustné, či podmínečně přípustné. Základní omezení je v obecných zásadách a regulativech a v hlediscích hygienických, ochrany přírody, etických a estetických.

Přes pozemky prochází hranice chráněného ložiskového území.

Doprava:

Přístup k areálu je po silnici p.č. 639/1, která je ve vlastnictví Pardubického kraje (ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně), dále po komunikacích p.č. 1068/3 a 1068/1, které jsou ve vlastnictví Města Jablonné nad Orlicí. Parkovat je možné přímo u budovy č.p. 325 na p.č. 1041/1.

Inženýrské sítě

Možné napojení na všechny inženýrské sítě mimo plynu.

8. Předpoklady pro vypracování ocenění

Odhadce prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s „Předmětem“ ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu odhadce. Veškeré informace o „Předmětu“ ocenění byly převzaty od zástupců objednatele ocenění a vlastníka nemovitostí. Odhadce neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů předložených objednatelem a vlastníkem. Za přesnost údajů a informací, ze kterých odhadce při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely objednatele – viz účel ocenění, v případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá odhadce za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek o ceně je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování a to vzhledem k možným odchylkám v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Cena obvyklá uvedená v závěru posudku se může (i zásadně) lišit od ceny sjednané.

9. Obsah posudku

Ocenění nákladovým způsobem – cena věcná (dle cenového předpisu)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

Ocenění porovnávacím způsobem

V principu se jedná o vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Podle odborné úvahy odhadce, na základě zvážení všech okolností a zjištěných cen.

B. POSUDEK

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou".

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

B1.) ocenění nákladovým způsobem – (dle cenového předpisu)

Věcná hodnota

Metoda stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Pro výpočet opotřebování stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav údržby
- technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

V roce 2014 se na trhu setkáváme s omezujícím faktorem, kterým je snaha bankovního sektoru eliminovat riziko plynoucí z očekávaného poklesu cen nemovitých věcí. Za účelem reálného zajištění hypotečních úvěrů většina českých bank zpřísnila interní podmínky poskytování úvěrů a dále také snížila maximální výši hypotečního úvěru na úroveň 80 % tržní hodnoty nemovité věci. Oba tyto aspekty se mohou projevit na straně koupěschopné poptávky, která se bude zřejmě i nadále snižovat. Lze proto očekávat, že během následujících několika měsíců, pod tlakem slabé poptávky a vyšší nabídky, budou ceny nemovitých věcí dále klesat. V Jablonném nad Orlicí je komplexní občanská vybavenost. Poptávka po nemovitých věcech tohoto charakteru je však v této době a lokalitě výrazně nižší než nabídka, čímž dochází ke snižování cen obdobných nemovitých věcí. Oceňovaný soubor nemovitých věcí se nachází v zóně se středním nebezpečím výskytu povodně, viz příloha. Vliv právních vztahů na prodejnost je negativní, jelikož je na oceňovaných nemovitých věcech omezení vlastnického práva: exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Fedrich Martin, Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Fendrich Martin a zástavní právo soudcovské.

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
3	Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,04
5	Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,696$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Jablonné nad Orlicí, která leží administrativně v okrese Ústí nad Orlicí a náleží pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Žamberk. Obec Jablonné nad Orlicí se rozkládá asi 17 km východně od Ústí nad Orlicí a 13 km jihovýchodně od města Žamberk. Dle oficiálního turistického členění spadá do oblastí Orlických hor a Podorlicka. Osídlení tohoto malého města dosahuje zhruba počtu 3 300 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 10 km od polských hranic.

V obci je základní škola vyššího stupně, mateřská škola a ZUŠ. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště, stadion, městský park, lyžařský areál a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Jablonné nad Orlicí mají ordinaci tři praktičtí lékaři a dva stomatologové. Kromě toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice, poštovní úřad, několik restaurací a možností ubytování. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Oceňovaný průmyslový objekt č.p. 325, který stojí na pozemku p.č. st. 427 a ostatní pozemky, které jsou předmětem ocenění se nachází v okrajové části obce u zpevněné komunikace. Nedaleko se nachází kamenolom a ČOV. Vedle areálu vede železniční trať a protéká zde řeka Tichá Orlice. Nejbližší autobusová zastávka je ve vzdálenosti cca 50 m, vlakové nádraží je vzdáleno cca 1 km a centrum města 1,5 km. Přístup k areálu je po silnici p.č. 639/1, která je ve vlastnictví Pardubického kraje (ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně), dále po komunikacích p.č. 1068/3 a 1068/1, které jsou ve vlastnictví Města Jablonné nad Orlicí. Parkovat je možné přímo u budovy č.p. 325 na p.č. 1041/1. Objekt je k datu ocenění bez využití, lze ho trvale užívat bez závad pouze pro skladovací účely.

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,40
2	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
3	Dopravní dostupnost	II. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku	0,00
4	Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti na pozemku	0,02
5	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III. Bez vlivu na komerční využití	0,00
6	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^6 P_i\right) = 0,268$$

a) Budova č.p. 325 - průmyslový objekt – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: L. budovy pro průmysl

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 125111 Budovy pro průmysl

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.1..1 budovy pro průmysl (výrobní)

Koeficient změny ceny stavby: 2,095

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. NP	3,30 m	$30,91 \times 12,04 + 12,24 \times 5,28 + 10,81 \times 9,79$	=	542,61 m ²
2. NP	3,60 m	$30,91 \times 12,04 + 12,24 \times 5,28 + 10,81 \times 9,79$	=	542,61 m ²
Součet:	6,90 m			1 085,22 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,45 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 542,61 m²

Obestavěný prostor (OP):

č.p. 325 $(30,91 \times 12,04 + 12,24 \times 5,28 + 10,81 \times 9,79) \times (3,4 + 3,6 + 1,51/2)$ = 4 207,97 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové pásy	8,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné z plných cihel tl. 45 cm	21,40 %	Standardní
3. Stropy – železobetonové monolitické	11,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – dřevěný vázaný	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – pozinkovaný plech	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky	5,80 %	Podstandardní
8. Úprava vnějších povrchů – břizolitové omítky	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – běžné obklady	0,80 %	Standardní
10. Schody – železobetonové monolitické	3,10 %	Standardní
11. Dveře – hladké plné	3,20 %	Standardní
12. Vrata – kovová	0,30 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená okna	5,20 %	Podstandardní
14. Povrchy podlah – beton	2,90 %	Podstandardní
15. Vytápění – ústřední	3,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – světelná třífázová	6,40 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – studené i teplé vody	2,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – ze všech hygienických zařízení	2,00 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody – centrální ohřev teplé vody	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – WC, umyvadla, sprchové kouty	2,90 %	Podstandardní
24. Výtahy – nákladní výtah	1,00 %	Standardní
25. Ostatní – požární hydranty, VZP	5,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se
27.	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 5,80 %	- 0,0313
13. Okna	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
14. Povrchy podlah	-0,54 × 2,90 %	- 0,0157
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 2,90 %	- 0,0157
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9092

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 786,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9322	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 0,9087	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9092	
Polohový koeficient K ₅ :	× 1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,0950	
Základní jednotková cena upravená:	= 4 221,04 Kč/m³	
Základní cena upravená:	4 207,97 m³ × 4 221,04 Kč/m³	= 17 762 009,69 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – standardní
 $79 / (79 + 71) \times 100 = 52,667 \%$
 $52,667 \% \times 8,30 \% / 0,9092$ + 4,808 %
2. Svislé konstrukce – standardní
 $79 / (79 + 21) \times 100 = 79,000 \%$
 $79,000 \% \times 21,40 \% / 0,9092$ + 18,594 %
3. Stropy – standardní
 $79 / (79 + 21) \times 100 = 79,000 \%$
 $79,000 \% \times 11,30 \% / 0,9092$ + 9,819 %
4. Krov, střecha – standardní
 $79 / (79 + 21) \times 100 = 79,000 \%$
 $79,000 \% \times 6,20 \% / 0,9092$ + 5,387 %
5. Krytiny střech – standardní
 $33 / (33 + 2) \times 100 = 94,286 \%$
 $94,286 \% \times 2,20 \% / 0,9092$ + 2,281 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
 $33 / (33 + 17) \times 100 = 66,000 \%$
 $66,000 \% \times 0,60 \% / 0,9092$ + 0,436 %
7. Úprava vnitřních povrchů – podstandardní
 $79 / (79 + 6) \times 100 = 92,941 \%$
 $92,941 \% \times 5,80 \% \times 0,46 / 0,9092$ + 2,727 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
 $33 / (33 + 17) \times 100 = 66,000 \%$
 $66,000 \% \times 3,20 \% / 0,9092$ + 2,323 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
 $33 / (33 + 17) \times 100 = 66,000 \%$
 $66,000 \% \times 0,80 \% / 0,9092$ + 0,581 %

10. Schody – standardní			
79 / (79 + 21) × 100 = 79,000 %			
79,000 % × 3,10 % / 0,9092	+	2,694 %	
11. Dveře – standardní			
33 / (33 + 17) × 100 = 66,000 %			
66,000 % × 3,20 % / 0,9092	+	2,323 %	
12. Vrata – standardní			
33 / (33 + 17) × 100 = 66,000 %			
66,000 % × 0,30 % / 0,9092	+	0,218 %	
13. Okna – podstandardní			
33 / (33 + 0) × 100 = 94,286 %			
94,286 % × 5,20 % × 0,46 / 0,9092	+	2,481 %	
14. Povrchy podlah – podstandardní			
79 / (79 + 1) × 100 = 98,750 %			
98,750 % × 2,90 % × 0,46 / 0,9092	+	1,449 %	
15. Vytápění – standardní			
33 / (33 + 0) × 100 = 100,000 %			
100,000 % × 3,80 % / 0,9092	+	4,179 %	
16. Elektroinstalace – standardní			
33 / (33 + 0) × 100 = 100,000 %			
100,000 % × 6,40 % / 0,9092	+	7,039 %	
17. Bleskosvod – standardní			
33 / (33 + 0) × 100 = 100,000 %			
100,000 % × 0,30 % / 0,9092	+	0,330 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní			
33 / (33 + 0) × 100 = 100,000 %			
100,000 % × 2,20 % / 0,9092	+	2,420 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní			
33 / (33 + 0) × 100 = 100,000 %			
100,000 % × 2,00 % / 0,9092	+	2,200 %	
21. Ohřev vody – standardní			
33 / (33 + 0) × 100 = 100,000 %			
100,000 % × 1,70 % / 0,9092	+	1,870 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – podstandardní			
33 / (33 + 0) × 100 = 100,000 %			
100,000 % × 2,90 % × 0,46 / 0,9092	+	1,467 %	
24. Výtahy – standardní			
33 / (33 + 0) × 100 = 100,000 %			
100,000 % × 1,00 % / 0,9092	+	1,100 %	
25. Ostatní – standardní			
33 / (33 + 0) × 100 = 100,000 %			
100,000 % × 5,20 % / 0,9092	+	5,719 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	82,434 %	
Odpčet opotřebení: 17 762 009,69 Kč × 82,434 %			– 14 641 935,07 Kč
Cena po odečtení opotřebení:			= 3 120 074,62 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 0,696$ **Index polohy:** $I_P = 0,268$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 3 120 074,62 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,187**Cena stavby:** $CS = CS_N \times pp$ = **583 453,95 Kč****Budova č.p. 325 - průmyslový objekt – určená cena:** **583 453,95 Kč****b) Trvalé porosty – § 40 - § 47****Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36**

Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
1 ks	třešeň polokmen	10 r.	2 229,- Kč		2 229,- Kč
Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:				=	2 229,- Kč

Okrasné rostliny – příloha č. 39Polohový koeficient K_5 : 1,000

Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
1 ks	smrk ztepilý	19 r.	7 620,- Kč		0,45	3 429,- Kč
3 ks	bříza bradavičnatá	8 r.	3 010,- Kč		0,45	4 063,50 Kč
1 ks	lípa srdčitá	9 r.	3 660,- Kč		0,45	1 647,- Kč
2 ks	šeřík obecný	17 r.	2 880,- Kč		0,45	2 592,- Kč
1 ks	olše lepkavá	10 r.	3 010,- Kč		0,45	1 354,50 Kč
1 ks	olše lepkavá	25 r.	19 650,- Kč		0,45	8 842,50 Kč
Okrasné dřeviny – celkem:				=		21 928,50 Kč

Součet cen všech typů porostů: = **24 157,50 Kč****Trvalé porosty – určená cena:** **24 157,50 Kč****c) Pozemky****c.1) Pozemky na LV číslo 1301 – § 4, 9**

Předmětem ocenění je celkem šest pozemků. Pozemek p.č. st. 427 v druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 543 m², pozemek p.č. 1041/2 v druhu ostatní plocha, způsobu využití: jiná plocha o výměře 997 m², pozemek p.č. 1041/3 v druhu ostatní plocha, způsobu využití: jiná plocha o výměře 128 m², pozemek p.č. 1041/4 v druhu ostatní plocha, způsobu využití: jiná plocha o výměře 78 m², dále pozemek p.č. 1041/5 v druhu ostatní plocha, způsobu využití: jiná plocha o výměře 598 m² a pozemek p.č. 1068/2 v druhu ostatní plocha, způsobu využití: ostatní komunikace o výměře 10 m². Všechny pozemky tvoří s oceňovanou stavbou jednotný funkční celek.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Jablonné nad Orlicí

Název okresu: Ústí nad Orlicí

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Ostatní města a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční a autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 570,- \text{ Kč/m}^2$ **Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 296,51 \text{ Kč/m}^2$** **Index trhu:** $I_T = 0,696$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Pozemky se nacházejí v území, kde je ekologická zátěž, je nutná sanace území. Jedná se o pozemky v průmyslovém areálu, v zóně se středním nebezpečím výskytu povodně.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,05
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
6 Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

6

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,650$ **Index polohy:** $I_P = 0,268$ **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,121$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 35,8777 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 427	zastavěná plocha a nádvoří	543	19 481,59

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemní komunikace	III. Účelové komunikace	0,50
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce	1,00
3 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	1,00
4 Povrch komunikace	I. Se zpevněným povrchem	1,00

§ 4 odst. 3 – Stavební pozemky drah, dálnic a silnic

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 = 148,2550 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1068/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	10	1 482,55

§ 9 odst. 5 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) \div 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1041/2	ostatní plocha - jiná plocha	997	0 %	11,8604	11 824,82
1041/3	ostatní plocha - jiná plocha	128	0 %	11,8604	1 518,13
1041/4	ostatní plocha - jiná plocha	78	0 %	11,8604	925,11
1041/5	ostatní plocha - jiná plocha	598	0 %	11,8604	7 092,52
Součet:		1 801			21 360,58

Součet cen všech typů pozemků: = **42 324,72 Kč**

Pozemky na LV číslo 1301 – určená cena: **42 324,72 Kč**

c.2) Pozemky na LV číslo 1302 – § 9

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1041/1 v druhu ostatní plocha, způsobu využití manipulační plocha o výměře 1 804 m².

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Jablonné nad Orlicí

Název okresu: Ústí nad Orlicí

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Ostatní města a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční a autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 570,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 296,51 \text{ Kč/m}^2$

§ 9 odst. 2 – Jiné pozemky určené pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, sportoviště, rekreaci a těžbu

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times k_v$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	k_v	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1041/1	ostatní plocha - manipulační plocha	1 804	0,70	207,5570	374 432,83

Pozemky na LV číslo 1302 – určená cena:

374 432,83 Kč

c.3) Pozemky na LV číslo 1401 – § 6

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1038/5 v druhu trvalý travní porost o výměře 69 m².

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 %	× 1,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1038/5	trvalý travní porost	85800	69	4,71	6,5940	454,99

Pozemky na LV číslo 1401 – určená cena:

454,99 Kč

Výsledné ceny:

a) Budova č.p. 325 - průmyslový objekt	583 453,95 Kč
b) Trvalé porosty	24 157,50 Kč
c) Pozemky	
1) Pozemky na LV číslo 1301	42 324,72 Kč
2) Pozemky na LV číslo 1302	374 432,83 Kč
3) Pozemky na LV číslo 1401	454,99 Kč
Výsledná cena činí celkem:	1 024 823,99 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	1 024 820,- Kč

Zjištěná cena: 1 024 820,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondvacetčtyřitisíceosmseddvacet Kč

ocenění nákladovým způsobem (dle cenového předpisu)	1 024 820,- Kč
--	-----------------------

Rozpočet ceny pro vlastníka:

Fendrich Martin	Vlastnický podíl
Dle LV č. 1301	1/3
Dle LV č. 1302	1/5
Dle LV č. 1401	1/3

Budova č.p. 325 - průmyslový objekt	194 484,65 Kč
Trvalé porosty	8 052,50 Kč
Pozemky	
Pozemky na LV číslo 1301	14 108,24 Kč
Pozemky na LV číslo 1302	74 886,57 Kč
Pozemky na LV číslo 1401	151,66 Kč
Výsledná cena pro podíl Milana Fendricha činí celkem:	291 683,62 Kč

B2.) ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku, atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě rostoucí přesností hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Pro porovnání byly použity mimo jiné následující objekty:

1.) prodej skladovacího prostoru, Červená voda (okres Ústí nad Orlicí)

1.300.000,- Kč



Nabízíme k prodeji skladovací areál v zastavěném území obce Červená Voda u místní obslužné komunikace. Hlavním objektem areálu je monoblok skladů sestávajícího z hl. skladu, expedice, skladu exportu, hygienického zařízení a skladu beden, jako celek je přízemní s plochou a pultovými střechami a je nepodsklepený. Nemovitost je zásobována užitkovou vodou ze studny v areálu, objekt šaten je napojen na veř. rozvod pitné vody. Splaškové vody z objektu šaten jsou svedeny do veřejně splaškové kanalizace v obci. Nemovitost je napojena na veř. rozvod NN. V místě je možnost napojení na veř. rozvod zemního plynu.

Zdroj: www.sreality.cz, ID zakázky: R 12.25

Vyhodnocení: výrazně horší lokalita, objekt napojen na pitnou vodu, splaškovou kanalizaci a elektřinu, stav objektu dobrý, větší objekt, velikost pozemků srovnatelná

2.) prodej výrobní haly, Peliny, Choceň

990.000,- Kč



Prodej komerčního objektu za velmi příznivou cenu. Vhodné nejen pro potravinářskou výrobu, provedena kompletní rekonstrukce podle norem EU. Zastavěná plocha 409 m², užitná plocha 282 m². Nabízíme k prodeji komerční objekt vhodný nejen pro potravinářskou výrobu. Provoz výroby byl nedávno ukončen a může být snadno zcela obnoven. Dispozice: výrobní, mrazicí sklad, šokové mrazení, sklady obalů, oleje a mouky, chodba, šatna, sprcha, technologie vytápění, venkovní mrazicí box. V roce 2005 proběhla kompletní rekonstrukce podle norem EU. Za příznivou cenu mohou být odprodány jednotlivé části vnitřního zařízení (šokové mrazení s vozíky, elektrické pánve, pracovní stoly apod.). Zastavěná plocha 409 m², užitná plocha 282 m², příjezd pro kamionovou dopravu. Voda – místní zdroj, topení ústřední elektrické, plynovod, jímka, elektřina.

Zdroj: www.sreality.cz, nabízeno STAIKA rychnovská realitní kancelář, v.o.s., ID zakázky: 595

Vyhodnocení: lokalita srovnatelná, výrazně lepší technický stav a vybavenost, napojení na veškeré inženýrské sítě kromě kanalizace, výrazně menší pozemek i velikost objektu

3.) prodej výrobní haly, Vendolí (okres Svitavy)

1.690.000,- Kč



Naše společnost Vám zprostředkuje prodej komerčních prostor. V obci Vendolí u Svitav. Výrobní hala včetně staré fary. Vše v původním stavu. Nutná celková rekonstrukce. Kolem objektu pozemky. Zastavěná plocha i s farou, která má podlaží je 819m². Halu lze využít jako skladové prostory, nebo začít novou výrobu. Vytápění lokální na tuhá paliva.

Zdroj: www.sreality.cz, nabízeno Dumrealit.cz Rvcom, ID zakázky: 542376

Vyhodnocení: umístění a technický stav srovnatelný, výměra pozemků menší, velikost objektu srovnatelná

4.) prodej výrobní haly, Česká Třebová – Lhotka (okres Ústí nad Orlicí)

1.490.000,- Kč



Nabízíme k prodeji výrobní objekt o CP 728 m² v klidné části obce Česká Třebová. Jedná se o dvoupodlažní budovu (bývalý mlýn). Objekt je vhodný pro různou výrobu, skladovací prostory, kanceláře atd. Součástí nemovitosti je nákladová rampa a parkovací plocha. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Dálkový vodovod, vytápění lokální elektrické, veřejná kanalizace, telefon, internet, elektřina.

Zdroj: www.sreality.cz, nabízeno M & M reality holding, ID zakázky: 369110

Vyhodnocení: objekt napojen na veškeré inženýrské sítě mimo plynu, lepší lokalita, objekt nemá téměř žádný pozemek, velikost budovy srovnatelná

5.) prodej výrobní haly, Červená voda (okres Ústí nad Orlicí)

1.700.000,- Kč



Nabízím k prodeji nevyužívaný areál komerčního a výrobního objektu v Červené Vodě, katastrální území Bílá Voda o celkové rozloze cca 2600 m². Na zastavěné ploše cca 1100 m² se nachází objekt, tvořen komplexem tří, vzájemně propojených budov, který byl využíván od roku 1991 jako výrobní palet, pila, pekárna, obchody, administrativní prostory a sklad. Technologie byly z areálu už odstraněny a budovy jsou v podstatě prázdné a připravené k rekonstrukci, zřízení jiného provozu nebo jiného využití. Nachází se cca 200 m od silnice první třídy E11 (Hradec Králové - Ostrava) a 150 m od vlakové stanice Bílá Voda. Od Moravského Karlova je objekt dobře dosažitelný také pro nákladní soupravy (dojezdové vzdálenosti: Šumperk 30 km, Ústí nad Orlicí 50 km, Hradec Králové 80 km, Praha 180 km, Olomouc 100 km). Dálkový vodovod, vytápění lokální na tuhá paliva, veřejná kanalizace, elektřina.

Zdroj: [www:sreality.cz](http://www.sreality.cz), nabízeno AVAREAL, ID zakázky: 55-0237

Vyhodnocení: objekt napojen na veškeré inženýrské sítě mimo plynu, výrazně horší lokalita, objekt před rekonstrukcí, menší výměra pozemků

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé rozdíly mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží ocenit a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **vyšší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **nižší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek)

V případě výše uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny. Koeficient redukce ceny 0,85 – 0,95.

Nemovitá věc - místo (město)	Typ budovy	Cena celková v Kč	Zastavěná plocha v m ²	Pozemky celkem v m ²
Červená voda (okr. Ústí nad Orlicí)	skladovací areál, přízemní	1 300 000	2 500	4 500
Choceň, Peliny	výrobní hala, přízemní	990 000	409	409
Vendolí (okr. Svitavy)	výrobní hala, přízemní	1 690 000	1 120	483
Česká Třebová - Lhotka	výrobní hala, patrová	1 490 000	688	40
Červená voda (okr. Ústí nad Orlicí)	výrobní hala, patrová	1 700 000	1 100	1 934

Nemovitá věc - místo (město)	Reálnost prodeje (Koef. redukce na pramen ceny)	Cena po korekci v Kč	K1 - lokalita (poloha)	K2 - technický stav a vybavenost
Červená voda (okr. Ústí nad Orlicí)	0,85	1 235 000	1,20	0,95
Choceň, Peliny	0,85	940 500	1,00	0,85
Vendolí (okr. Svitavy)	0,85	1 605 500	1,00	1,00
Česká Třebová - Lhotka	0,85	1 415 500	0,95	0,95
Červená voda (okr. Ústí nad Orlicí)	0,85	1 615 000	1,20	0,95

Nemovitá věc - místo (město)	K3 - příslušenství (inženýrské sítě)	K4 - vliv pozemku	K5 - velikost budovy	K6 - ostatní (jiné) vlivy	Cena oceňovaného objektu (odvozená) v Kč
Červená voda (okr. Ústí nad Orlicí)	0,85	1,00	0,90	0,90	867 303
Choceň, Peliny	0,85	1,20	1,20	0,95	831 722
Vendolí (okr. Svitavy)	0,95	1,20	1,00	0,85	1 391 969
Česká Třebová - Lhotka	0,85	1,20	1,00	0,85	990 995
Červená voda (okr. Ústí nad Orlicí)	0,85	1,10	0,95	0,85	1 243 732
Odvozená cena - minimum Kč					831 722
Odvozená cena - maximum Kč					1 391 969
Porovnávací hodnota oceňované nemovité věci					1 180 000 Kč

K1 poloha K3 příslušenství, IS K5 velikost domu
 K2 stav a vybavení K4 vliv pozemku (velikost...) K6 ostatní vlivy
 Cena odvozená = cena po redukci na pramen ceny/(K1*K2*K3*K4*K5*K6)

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovité věci. Tyto srovnávací nemovité věci jsou s oceňovanými nemovitými věcmi poměrně dobře srovnatelné. Úpravnými koeficienty K1 – K6 jsou pokud možno eliminovány rozdíly v umístění nemovitostí, ve stavu a vybavení, v rozsahu příslušenství, ve velikosti domů a pozemků. Výsledná porovnávací hodnota je stanovena ve výši **1.180 000,- Kč**.

ocenění porovnávacím způsobem	1 180 000,- Kč
--------------------------------------	-----------------------

Rozpočet ceny pro vlastníka:

Fendrich Martin	Vlastnický podíl
Dle LV č. 1301	1/3
Dle LV č. 1302	1/5
Dle LV č. 1401	1/3

Dle výše uvedených různých vlastnických podílů a s přihlédnutím ke všem uvedeným skutečnostem stanovujeme obvyklou cenu pro vlastníka Martina Fendricha ve výši:

336 000 Kč

C. Závěr

Posudkem byly standardními metodami stanoveny jednotlivé hodnoty nemovitých věcí tj. nákladová cena a srovnávací hodnota a navržena obvyklá cena předmětných nemovitých věcí. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní nemovité věci byl následující rozbor:

Faktory pozitivně ovlivňující cenu:

- objekt se nachází ve stabilizované oblasti s možností rozvoje
- dobré parkovací možnosti
- k objektu náleží několik pozemků

Faktory negativně ovlivňující cenu:

- ekologická zátěž území
- negativní vliv právních vztahů
- střední riziko povodně
- objekt nevyužíván ve velmi špatném technickém stavu
- špatně obchodovatelný typ nemovité věci
- nemovitá věc ve vlastnictví více osob
- nefunkční rozvody vody, elektřiny a vytápění
- z důvodu špatní střešní krytiny do objektu zatéká

Z uvedené rekapitulace je patrné:

Věcná hodnota představuje tzv. znovu pořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, ve výši: **1.024.820,-Kč**

Tržní hodnotu obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená porovnávací metodou, shrnující zkušenosti s obvyklou obchodovatelností obdobného majetku v regionu. V daném případě bylo provedeno nepřímé porovnání a to ve výši: **1.180.000,-Kč**

Po porovnání jednotlivých hodnot, zvážení všech aspektů, pozitivních a negativních faktorů a převážně s ohledem na polohu nemovitostí a technický stav, byla navržena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství ve výši: **1.180.000,- Kč**

c e n a o b v y k l á

1.180.000,-Kč

D. Odborný odhad - cena obvyklá

- pozemku ozn. jako p.č. st. 427 jehož součástí je stavba, č.p. 325; průmyslový objekt
- pozemku ozn. jako p.č. 1041/2, p.č. 1041/3, p.č. 1041/4, p.č. 1041/5, p.č. 1068/2, p.č. 1041/1 a p.č. 1038/5, vše v katastrálním území a obci Jablonné nad Orlicí, v okrese Ústí nad Orlicí, nemovitě věci zapsané na LV č. 1301, 1302 a 1401

c e n a o b v y k l á

1.180.000,-Kč

=====

slovy: (jeden milion sto osmdesát tisíc korunčeských)

Rozpočet ceny pro vlastníka:

	Vlastnický podíl
Fendrich Martin	
Dle LV č. 1301	1/3
Dle LV č. 1302	1/5
Dle LV č. 1401	1/3

Dle výše uvedených různých vlastnických podílů a s přihlédnutím ke všem uvedeným skutečnostem stanovujeme obvyklou cenu pro vlastníka Martina Fendricha ve výši:

336 000 Kč

slovy: (tři sta třicet šest korunčeských)

V Hradci Králové 21. 8. 2014

Ing. Dana Oberreiterová
gsm: +420 777 821 680
skype: DanaOberreiter
e-mail: danaoberreiterova@seznam.cz
www.odhady.euweb.cz/

E. DOLOŽKA

Ocenění jsem podala jako odhadce nemovitostí zapsána v živnostenském rejstříku vedeného u Obecního živnostenského úřadu v Pardubicích pod č. j.: ŽÚ/08/18061/Nod/1005209/4. Náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace na základě dokladu.

F. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1301, 1302,1401	3 x A4
Informativní snímek katastrální mapy	1 x A4
Mapa oblasti	1 x A4
Fotodokumentace nemovitosti	1 x A4
Územní plán oceňované lokality	1 x A4
Zpráva o nebezpečí povodně	1 x A4
Část oznámení o zahájení stavebního řízení a vodoprávního řízení	3 x A4

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1301
Katastrální území:	Jablonné nad Orlicí [656194]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Černohous Josef, Na Vyhliďce 596, 56164 Jablonné nad Orlicí	6/15
Fendrich Martin, č.p. 176, 56155 Orličky	1/3
Pelinka Jaromír, 17.Listopadu 574, 56201 Ústí nad Orlicí	2/15
Wimmerová Jarmila, Sološnická 57, Bratislava, Slovensko	2/15

Pozemky

Parcelní číslo
st. 427
1041/2
1041/3
1041/4
1041/5
1068/2

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.08.2014 06:48:20.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1302
Katastrální území:	Jablonné nad Orlicí [656194]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Černohous Josef, Na Vyhlídce 596, 56164 Jablonné nad Orlicí	8/15
Fendrich Martin, č.p. 176, 56155 Orličky	1/5
Pelinka Jaromír, 17.Listopadu 574, 56201 Ústí nad Orlicí	2/15
Wimmerová Jarmila, Sološnicka 57, Bratislava, Slovensko	2/15

Pozemky

Parcelní číslo
1041/1

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.08.2014 06:48:20.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1401
Katastrální území:	Jablonné nad Orlicí [656194]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	6/15
Fendrich Martin, č.p. 176, 56155 Orličky	1/3
Pelinka Jaromír, 17.Listopadu 574, 56201 Ústí nad Orlicí	2/15
Wimmerová Jarmila, Sološnická 57, Bratislava, Slovensko	2/15
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	6/15

Pozemky

Parcelní číslo
1038/5

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

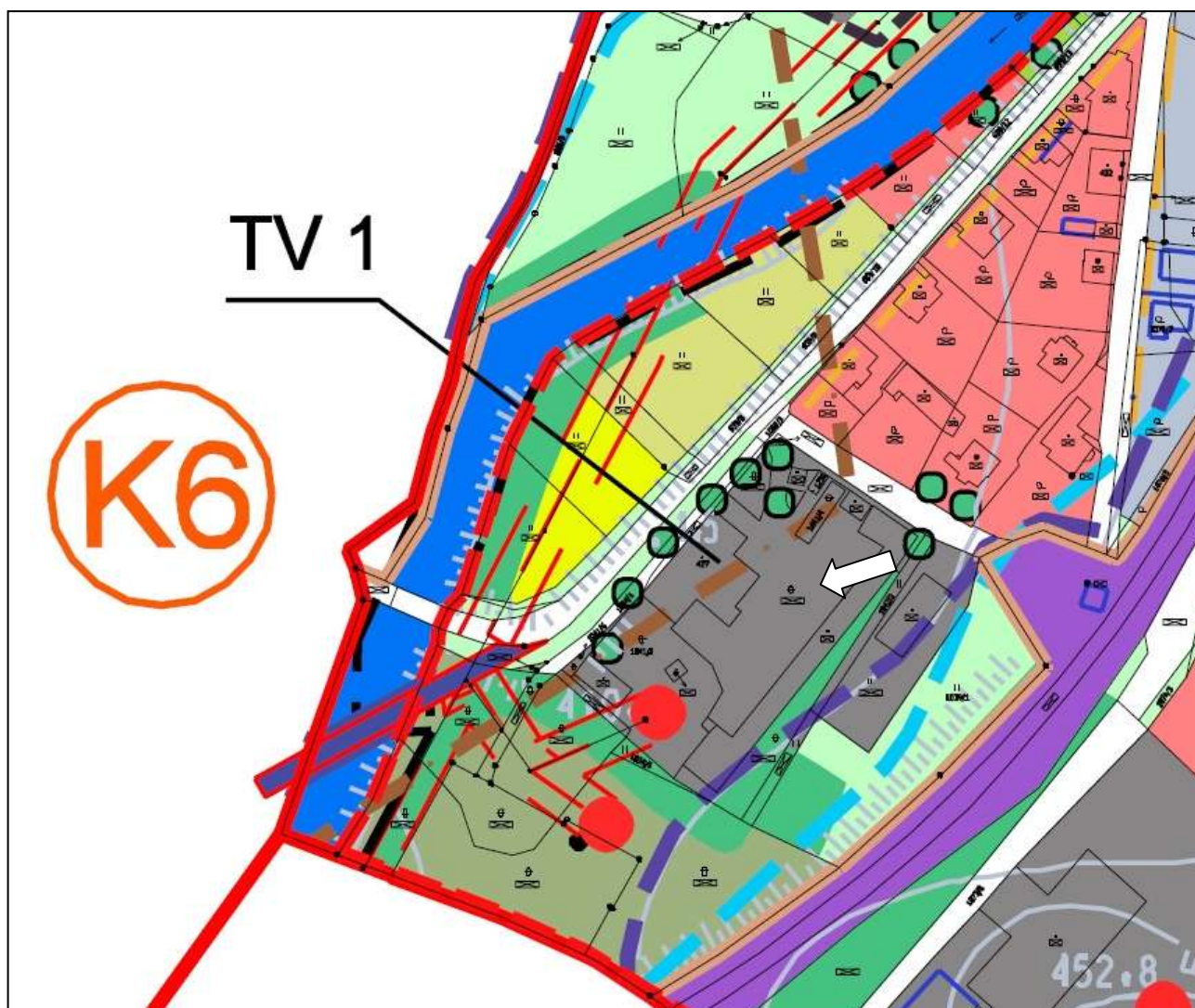
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj](#),
[Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.08.2014 06:48:20.







STAV NÁVRH REZERVA

0104		
0106		
0107		
0201		
0202		
0203		
0204		
0205		
0206		R
0207		R
0208		R
0210		
0211		
0301		
0302		
0303		
0304		
0305		
0306		
0401		
0402		
0501		
0502		
0507	SR	

HRANICE OBCE
HRANICE SOUČASNÉ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ
VODNÍ PLOCHY A TOKY
LESNÍ PLOCHY
NEZASTAVITELNÉ PLOCHY
OZ - OSTATNÍ ZELEN, STROMY
VZ - VEŘEJNÁ ZELEN, PARKY, HRBITOVY
TRAVNATÉ PLOCHY / REZERVY
POLE / REZERVY
ZAHRADY, SADY / REZERVY
PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
UA - UCELENÉ AREÁLY
CM - CENTRÁLNÍ MĚSTSKÁ INTEGROVANÁ ZÁSTAVBA
BS - OBYTNÉ ÚZEMÍ, BYTOVÉ DOMY
SM - SMÍŠENÁ MĚSTSKÁ ZÁSTAVBA
BC - ČISTĚ OBYTNÁ ZÁSTAVBA
BV - VENKOVSKÁ OBYTNÁ ZÁSTAVBA
CH - CHATY, CHATOVÉ KOLONIE
VP - PRŮMYSL, SKLADOVÁNÍ
ZZ - ZEMĚDĚLSTVÍ
VV - VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
ZV - ŽIVNOSTI, OBCHOD
SR - SPORT, REKREACE

0508	SB	
0509		
0510		
0511		
0801		
0802		
0803		
0701		
0705		
0801		
0803		
0803		
0805		
0902		
0902		
1004		
1012		
1101		
1207		
1209		
1210		
1211		
	K 1, 2, 3	

SB - POBYTOVÉ LOUKY, LYŽAŘSKÉ PLOCHY, PLÁŽE
VL - VLEKY, LANOVÉ DRÁHY
TV - TECHNICKÉ VYBAVENÍ
DV - DOPRAVNÍ VYBAVENÍ, PLOCHY
NEMOVITÉ PAMÁTKY
DROBNÉ SAKRÁLNÍ A PIETNÍ / PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ
HRANICE MPZ
KOMUNIKAČNÍ SÍŤ
ŽELEZNICE
PLYNOVOD VTL DN 150
ELEKTROVEDENÍ VRCHNÍ 110 kV
ELEKTROVEDENÍ VRCHNÍ 22 kV
TRAFOSTANICE
SĐELOVACÍ VEDENÍ
TELEKOMUNIKAČNÍ STOŽÁRY A VĚŽE S OCHRAN. PÁSMEM
OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE I A II. STUPNĚ
ZÁPLAVA 1997 / Q100
HRANICE CHRÁNĚNÉHO LOŽISKOVÉHO ÚZEMÍ
PŘÍRODNÍ PARK ORLICE
VKP
PAMÁTNÉ STROMY
SIGNÁLNÍ ÚSES
KOOPERACE, KOORDINACE



Kraj: Pardubický kraj

Okres: Ústí nad Orlicí

Obec - část obce: Jablonné nad Orlicí - Jablonné nad Orlicí

Ulice, č.p./č.o.: Nádražní 325

PSČ: 56164

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 3

zóna se středním nebezpečím výskytu povodně

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -589749,43 Y: -1069374,19

Souřadnice GPS: N: 50°1'12,47" E: 16°35'15,56"

Kód adresy: 17980836 (dle číselníku poskytovaného MPSV)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 povodňové zóny podle nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbateľným nebezpečením výskytu povodní

Zóna 2 – zóna s nízkym nebezpečím výskytu povodní.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodne

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle standardu (AA0109) poskytovaného MPSV

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Na informace zde zveřejněné, se nevztahuje žádná záruka správnosti, přesnosti, aktuálnosti, dostupnosti a úplnosti.

Na informácie zde zverejnené, sa nevzťahuje žiadna záruka správnosti, plnovernosti, aktuálnosti, dostupnosti a úplnosti.



**KRAJSKÝ ÚŘAD
PARDUBICKÉHO KRAJE**
odbor životní prostředí a zemědělství

Sp. zn.: SpKrÚ 29250/2014/OŽPZ
Č. j.: KrÚ 42131/2014
Vyřizuje: Ing. Zemenová
Telefon: 466 026 522
E-mail: vaclava.zemenova@pardubickykraj.cz
Datum: 23. 06. 2014

(Dle rozdělovníku)

**OZNÁMENÍ
o zahájení stavebního a vodoprávního řízení**

Krajský úřad Pardubického kraje obdržel dne 02. 05. 2014 žádost společnosti ČISTÁ PŘÍRODA VÝCHODNÍCH ČECH, o.p.s., se sídlem Tovární ulice 1112, 537 01 Chrudim VI., IČO: 28771648, ve věci:

1. Žádost o stavební povolení k vodním dílům v rámci akce „Sanace bývalého podniku ISOLIT Jablonné nad Orlicí“ (§ 15 vodního zákona).

2. Žádost o povolení k nakládání s podzemními vodami spočívající k čerpání znečištěných podzemních vod za účelem snížení jejich znečištění a k jejich následnému vypouštění do těchto vod, popřípadě do vod povrchových (§ 8 odst. 1 písm. e) vodního zákona).

Vzhledem k tomu, že předložená žádost neobsahovala všechny potřebné údaje a podklady bylo řízení usnesením pod č.j. KrÚ 32102/2014, ze dne 16.5.2014 přerušeno do doby doplnění žádosti. Žádost byla dne 30. 05. 2014 doplněna a Krajský úřad Pardubického kraje, jako věcně příslušný vodoprávní úřad podle ustanovení § 107 odst. 1 písm. m) a u) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon), s pravomocí speciálního stavebního úřadu podle ustanovení § 15 odst. 4 téhož zákona a § 15 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), oznamuje zahájení stavebního řízení a řízení o povolení k nakládání s vodami.

Podle ustanovení § 115 odst. 11 vodního zákona jde o **společné řízení**. Důvodem je dle ustanovení § 140 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), jejich věcná souvislost.

A) Stavební řízení

Předložený projekt řeší odstranění staré ekologické zátěže vzniklé činností bývalé nástrojárny podniku ISOLIT v Jablonném nad Orlicí. Jedná se o kontaminaci PCB, C₁₀-C₄₀, v menší míře i chlorovanými uhlovodíky CIU. Opatření vedoucí k eliminaci závadných látek zahrnují demolici a odstranění ohniska kontaminace odtěžbou zemin a jejich odvezení mimo lokalitu. Sanační odtěžba proběhne ve 2 oblastech označených jako sanační jáma 1 a 2.

V rámci sanačního čerpání bude vybudováno 5 ks hydrogeologických vrtů. Sanační hg vrtů HG-201 až HG-204 jsou navrženy pro stavebně-sanační čerpání při odtěžbě sanační jámy 1 a 2 a následně pro provozování sanačního čerpání. Navržený hg vrt HG-205 je navržen prioritně jako monitorovací objekt, ale počítá se s možným zapojením do systému sanačního čerpání. Čerpaná

Adresa: Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice • Ústředna: +420 46 6026111 • Fax: +420 46 6026220
Internet: www.pardubickykraj.cz • E-mail: posta@pardubickykraj.cz • Úřední dny: pondělí a středa, 8–17 hod.

podzemní voda bude čištěna v dekontaminační stanici a přečištěné vody budou primárně zasakovány zpět do horninového prostředí prostřednictvím zasakovacího drénu (hloubky 2,5 m, šířky 1 m a délky 20 m), vybudovaného při jihovýchodním okraji výkopu u skladu olejů pomocí dvou napouštěcích šachet ZD-1 a ZD-2. Přebytečné vody budou vypouštěny do levostranného přítoku Tiché Orlice. Při jižní a jihovýchodní hranici sanační jámy 1 bude vybudován zasakovací drén pro zasakování dekontaminované čerpané podzemní vody.

Celkem bude provedeno :

- 4 ks sanačních vrtů HG-201 až HG-204 do hloubky á 5 m, manipulační plocha 1,2 m²
- 1 ks sanačně monitorovací vrtu HG-205 do hloubky á 5 m, manipulační plocha 1,2 m²
- 2 ks napouštěcí šachty drénu ZD-1 a ZD-2 do hloubky cca 2,5 m o průměru 1m

Stručný popis vodních děl:

Konstrukce vrtů bude následující:

Označení vrtu:	HG-201 až HG-204	
• Technologie vrtání:	0,0 – 2,0 m	rotační jádrové či spirálové
• Hloubka vrtů:	2,0 – 5,0 m	spirálové, rotačně přiklepové
• Průměr vrtání:	0,0 – 5,0 m	ø 630/530/420 mm
• Pažení:	ocelové pracovní pažení 630 – 420 mm	
• Výplach:	průběžné vynášení kalu vodním roztokem	
• Materiál výstroje:	0,0 – 1,5 m	PEHD 250/15 mm plná
	1,5 – 4,5 m	PEHD 250/15 mm perforovaná (perforace příčná, štěrbinová, šířka 1,0 mm 10%)
	4,5 – 5,0 m	PEHD 250/15 mm plná
• Zaplášťové úpravy:	0,0 – 1,0 m	manipulační šachta
	1,0 – 1,1 m	cementace
	1,1 – 1,5 m	pískový přechod
	0,5 – 5,0 m	obsyp kačirkem
• Úprava zhlaví:	vrt bude umístěn v zabezpečené betonové skružové šachtě s pojízdným poklopem	

Označení vrtu:	HG-205	
• Technologie vrtání:	0,0 – 2,0 m	rotační jádrové či spirálové
• Hloubka vrtů:	2,0 – 5,0 m	spirálové, rotačně přiklepové
• Průměr vrtání:	0,0 – 5,0 m	ø 274/205 mm
• Pažení:	ocelové pracovní pažení 274 mm	
• Výplach:	průběžné vynášení kalu vodním roztokem	
• Materiál výstroje:	0,0 – 1,5 m	PEHD 205 mm plná
	1,5 – 4,5 m	PEHD 205 mm perforovaná (perforace příčná, štěrbinová, šířka 1,0 mm 10%)
	4,5 – 5,0 m	PEHD 205 mm plná
• Zaplášťové úpravy:	0,0 – 1,0 m	manipulační šachta
	1,0 – 1,1 m	cementace
	1,1 – 1,5 m	pískový přechod
	0,5 – 5,0 m	obsyp kačirkem
• Úprava zhlaví:	vrt bude umístěn v zabezpečené betonové skružové šachtě s pojízdným poklopem	

Sanační hg objekty budou osazeny ponornými čerpadly a budou propojeny jednotlivě potrubím a elektroinstalací se sanační technologií. Sanačně monitorovací vrt HG-205 nebude osazen čerpací technikou, ale v případě potřeby v rámci vyhodnocení sanačního monitoringu, může být také použit pro sanační čerpání.

Napouštěcí šachty ZD-1 a ZD-2

V rámci zásypů sanačních jam 1 a 2 bude zřízen v jejich ploše zasakovací drén z drceného kamene s rozváděcím drenážním potrubím DN 100. Pro odvádění dekontaminovaných vod do drénů budou zřízeny napouštěcí šachty z betonových prefabrikátů (skruží) průměru 1,0 m. Pro přechod skruží a krycího poklopu o průměru 0,6 m bude použit betonový konus. Celková výška šachty bude cca 1,0 m.

Sanační technologie

Dočasný zateplený objekt pro sanační technologii je situován v prostoru mezi bývalým objektem skladu LTO a administrativní budovou v jihozápadní části areálu. Čerpaná podzemní voda bude dekontaminována v trojstupňové sanační technologii sestavené ze slučovací nádrže s gravitačně sorpčním odlučovačem a stripovací věže pro záchyt CIU, přečerpávací nádrže a tlakového filtru s náplní aktivního uhlí.

Instalace systému sanačního čerpání

Potrubí pro čerpanou vodu PE DN 50 o celkové délce 150 m, potrubí pro vypouštěnou dekontaminovanou vodu PE DN 100 o celkové délce 100 m bude uloženo do rýh o průměrné šířce 0,7 m a hloubce 1,4 m uloženo do štěrkopískového lože.

Pozemky pro umístění nových sanačních hg objektů, potrubních vedeních a technologie :

Pozemek		Katastrální území	Vlastník a jeho adresa
Parcelní číslo KN	Druh pozemku		
1041/2	Ostatní plocha	Jablonné nad Orlicí	Josef Černohous, Na Vyhlídce 596, 561 64 Jablonné nad Orlicí Martin Fendrich, Orličky 111, 561 55 Jaromír Pelinka, 17. listopadu 574, 562 06 Ústí nad Orlicí Jarmila Wimmerová, Sološnická 57, Bratislava, Slovensko
St. 695	Zast. plocha	Jablonné nad Orlicí	Josef Černohous, Na Vyhlídce 596, 561 64 Jablonné nad Orlicí

Stavebník: ČISTÁ PŘÍRODA VÝCHODNÍCH ČECH o.p.s., Tovární ulice 1112, 537 01 Chrudim, IČO: 28771648

Zhotovitel stavby: Sdružení BBDS ISOLIT, zastoupené BAUSET CZ, a.s. Nemošická 1495, 530 02 Pardubice, IČO: 63217139

Zpracovatel projektové dokumentace: Vodní zdroje Ekomonitor spol. s.r.o., Píšťovy 820, 537 01 Chrudim, IČO: 15053695.

Zodpovědný projektant: Ing. Miloš Čmelík, Autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství, ČKAIT 0700666.

Odborná způsobilost geologické práce: Ing. Josef Drahokoupil, č. 1358/2001

Jedná se o stavbu dočasnou, doba trvání stavby: **do 31. 12. 2015.**

Předpokládaný termín dokončení stavby: **12/2014.**

Územní rozhodnutí – územní souhlas: č.j. VÝST/1943/2014/Va, ze dne 29.5.2014 – souhlas podle § 15 stavebního zákona se stavebním povolením.

Dle předložené projektové dokumentace je poloha hg objektů dle souřadnic S-JTSK Krovak: X: -589 766, Y: -1 069 412 vrtu HG-201, X: -589 761, Y: -1 069 407 vrtu HG-202, X: -589 765, Y: -1 069 403 vrtu HG-203, X: -589 770, Y: -1 069 407 vrtu HG-204, X: -589 774, Y: -1 069 397 vrtu HG-205, dekontaminační stanice X: -589 773, Y: -1 069 394.