

Jan Jelínek,  
Havlíčková 2214,  
Havlíčkův Brod, 58001,  
Tel.728931238

19EX517/06

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD HRADEC KRÁLOVÉ U Soudu 276, Hradec Králové 3, 500 03 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Marcela Dvořáčková	
Došlo 19. 07. 2023	Hoř. 13 Min 43
Počet stejnopisů: 3	
Priloha: 0	Podpis: <i>[Signature]</i>

1

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 3087 – 11 – 03651/2023

o obvyklé ceně pozemků pp.č.333/2 a č.334/2 v kat. území Ledeč nad Sázavou.

Objednavatel posudku:

JUDr. Marcela Dvořáčková, soudní exekutor,  
U Soudu 279/3, Hradec Králové.

Účel posudku: Obvyklá cena pozemků pp.č.333/2, č.334/2 v k.ú. Ledeč n/Sáz.



Posudek vypracoval:

Jan Jelínek, Havlíčkova 2214, Havlíčkův Brod.

Posudek obsahuje 5 stran textu včetně obálky a přílohy, předává se ve třech vyhotoveních objednavateli.

V Havlíčkově Brodě dne 9.7.2023.

## **I. Zadání :**

JUDr. JUDr. Marcela Dvořáčková, soudní exekutor, U Soudu 279/3, Hradec Králové, požádala dne 22.6.2023 o zpracování znaleckého posudku na současnou obvyklou cenu pozemků pp.č.333/2 a č.334/2 v kat. území Ledeč nad Sázavou.

Podklady k provedení posudku:

- Výpis z LV č.2902 pro kat. území Ledeč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod.
- Snímek mapy KN.
- Stavební povolení na stavbu zámečnické dílny na pozemcích č.333/2 a č.334/2 od stavebního úřadu města Ledeč nad Sázavou.
- Údaje od majitelky pozemků paní Marie Stýblové, bytem Partyzánská 864, Horní Ledeč, Ledeč nad Sázavou.
- Údaje o stavbě od majitele pana Slavomíra Stýbla.
- Místní šetření na místě provedené dne 14.6.2023.
- Konzultace o obvyklé ceně oceňovaných pozemků s Havlíčkobrodskou realitní kanceláří, Dolní ul. Havlíčkův Brod.
- Územní plán města Ledeč nad Sázavou.

Použitý cenový předpis:

Vyhláška č.411/2013 Sb., ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb., č.424/2021 Sb. a č.441/2013 Sb. a zákon č.151/1997 Sb. ve znění současných vyhlášek.

## **II. Nález a ocenění nemovitostí:**

### **1. Vlastnické údaje:**

V listu vlastnictví č.2902 pro katastrální území Ledeč nad Sázavou jsou zapsány pp.č.333/2, ostatní manipulační plocha, (výměra 119 m<sup>2</sup>) a pp.č.334/2 trvalý travní porost (386 m<sup>2</sup>).

Pozemky jsou však již v současné době zastavěny rozestavěnou stavbou zámečnické dílny jiného majitele. Oceňuje se skutečný stav užití pozemků, jde o pozemky stavební.

Jako vlastník pozemků je uvedena :

1/1 = Stýblová Marie, Partyzánská 864, Horní Ledeč, Ledeč nad Sázavou.

### **2.) Popis pozemků a právní záležitosti :**

Pozemky se nacházejí na okraji zastavěného území města, mají možnost napojení na vodovod, elektrovod a kanalizaci. Sklon pozemků je k jihozápadu, je možnost dobrého komunikačního přístupu ze státní silnice, která ale zároveň vytváří nadměrný hluk a exhalace. Přes pozemky vede vodovod města. Na pozemcích je postavena zámečnická dílna na základě stavebního povolení, které vydal stavební úřad v Ledči nad Sázavou dne 6.9.2002 po č.j.OVŽP/2002/390/ST/Ču, Stavební

povolání nabylo právní moci dne 2.10.2002. Stavba je provedena k dnešnímu dni ve hrubé stavbě, včetně zastřešení a krytiny, uzavřena okny a vraty, práce PSV nejsou provedeny. Kolaudační rozhodnutí není vydáno. Stavební povolení bylo vydáno na pana Slavomíra Stýbla, Partyzánská 846, Leděč nad Sázavou a to se souhlasem majitelky pozemků paní Marie Stýblové.

Stavební dokumentace ani stavební povolení nebylo od majitelů doloženo, znalec si tato údaje zajistil sám u stavebního úřadu v Leděči nad Sázavou.

Podle prohlášení pana Slavomíra Stýbla byla stavba zámečnické dílny zahájena v r.2003 a v hrubé stavbě (současný stav) postavena do roku 2011. Od roku 2011 jsou zatím stavební práce na dokončení stavby přerušeny.

Umístění stavby je ale v rozporu s územním plánem města Leděč nad Sázavou, kde oba předmětné pozemky se nacházejí v lokalitě, která je označena jako „krajinná zeleň“.

Stavební povolení a výsek z územního plánu města je v příloze tohoto ocenění.

### III. Zjištěná cena podle cenového předpisu :

Cena stavební parcely pro okres Havlíčkův Brod = 936,- Kč/m<sup>2</sup>.

Základní cena = 936,- Kč x 0,85 x 0,85 x 0,80 x 1,00 x 0,95 x 1,00 = 514,- Kč/m<sup>2</sup>.

ZCU = 514 x 0,93 x 1,00 x 0,364 = 174,- Kč/m<sup>2</sup>.

Výpočet koeficientů :

I<sub>r</sub> = index trhu se stanoví z přílohy č.3, tab.1.

Výčet rozdílných T<sub>i</sub> proti hodnotám 0,00 dle tabulky č.1 přílohy č.3.

1 - III poptávka vyšší než nabídka	+ 0,06
2 - I rozdílní vlastníci pozemku a stavby	- 0,03
4 - I vlivy negativní	- 0,10 (rozpor s územním plánem, vodovod)
5 - IV zanedbatelné riziko záplav	1,00
Hodnota kvalitativního pásma	= 1,00 - 0,07 = 0,93

I<sub>o</sub> = index omezujících vlivů pozemku :

Výčet rozdílných O<sub>i</sub> proti hodnotám 0,00 dle tabulky č.2 přílohy č.3 není

Hodnota kvalitativního pásma = 1,00

I<sub>p</sub> = index polohy se stanoví z přílohy č.3, tab.4.

Výčet rozdílných P<sub>i</sub> proti hodnotám 0,00 dle tabulky č.3 přílohy č.3.

1 - I <sub>f</sub> výroba	0,40
2 - I rezidenční zástavba	- 0,03
5 - III Parkování na společném pozemku	+ 0,02
6 - III Komerčně výhodná poloha	+ 0,10
Součet	+ 0,09

Hodnota kvalitativního pásma 0,40 x 0,91 = 0,364

Ocenění pozemků :

pp.č.333/2, ostatní plocha, výměra 119 m<sup>2</sup>

pp.č.334/2, trvalý travní porost, výměra 386 m<sup>2</sup>

celkem výměra 505 m<sup>2</sup> x 174,- Kč = 87 870,- Kč

**Cena podle cenového předpisu = 87 870,- Kč**

#### **IV. Posouzení ceny obvyklé :**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně, důsledky katastrof, apod.

„Obvyklá cena“ nemovitostí se zpravidla zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Musí zohledňovat specifiku a odlišnosti dané oceňované nemovitosti.

Porovnávací metoda je způsob ocenění nemovitosti na základě porovnání předmětu ocenění se stejným případně obdobným objektem a cenou sjednanou při prodeji. Jedná se o prodeje v nedávné době. Nemovitosti prodávané musí být obdobného charakteru a užití, situované by měly být pokud možno ve stejné lokalitě, nebo obdobné obci regionu.

Nelze-li toto porovnání provést, nelze takto stanovit obvyklou cenu (§ 2, odst.3 zákona č.151/1997 Sb.) oceňuje se majetek tržní hodnotou. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být nemovitosti směnny ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupujícím uskutečněny.

Z údajů realitních kanceláří nebyly nalezeny obdobné prodeje v místě ani okolí, jde o pozemek, který je právoplatně zastavěn stavbou jiného majitele. Nelze tedy provést porovnání s obdobnými prodeji. Z tohoto důvodu nelze stanovit obvyklou cenu. Nelze však ani použít cenu dle tržní hodnoty, protože majitelka pozemků, ani majitel stavby své majetky neprodávají.

Z těchto důvodů je znalec názoru, že když nejde stanovit cenu obvyklou a nelze stanovit ani tržní hodnotu, tak by cena pozemků neměla být vyšší než cena podle cenového předpisu, která činí :

**87 870,- Kč.**

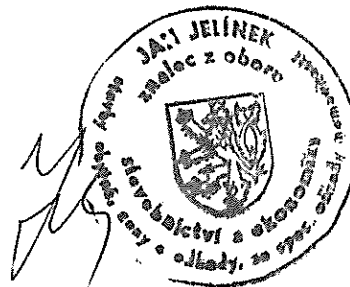
## Znalecká doložka

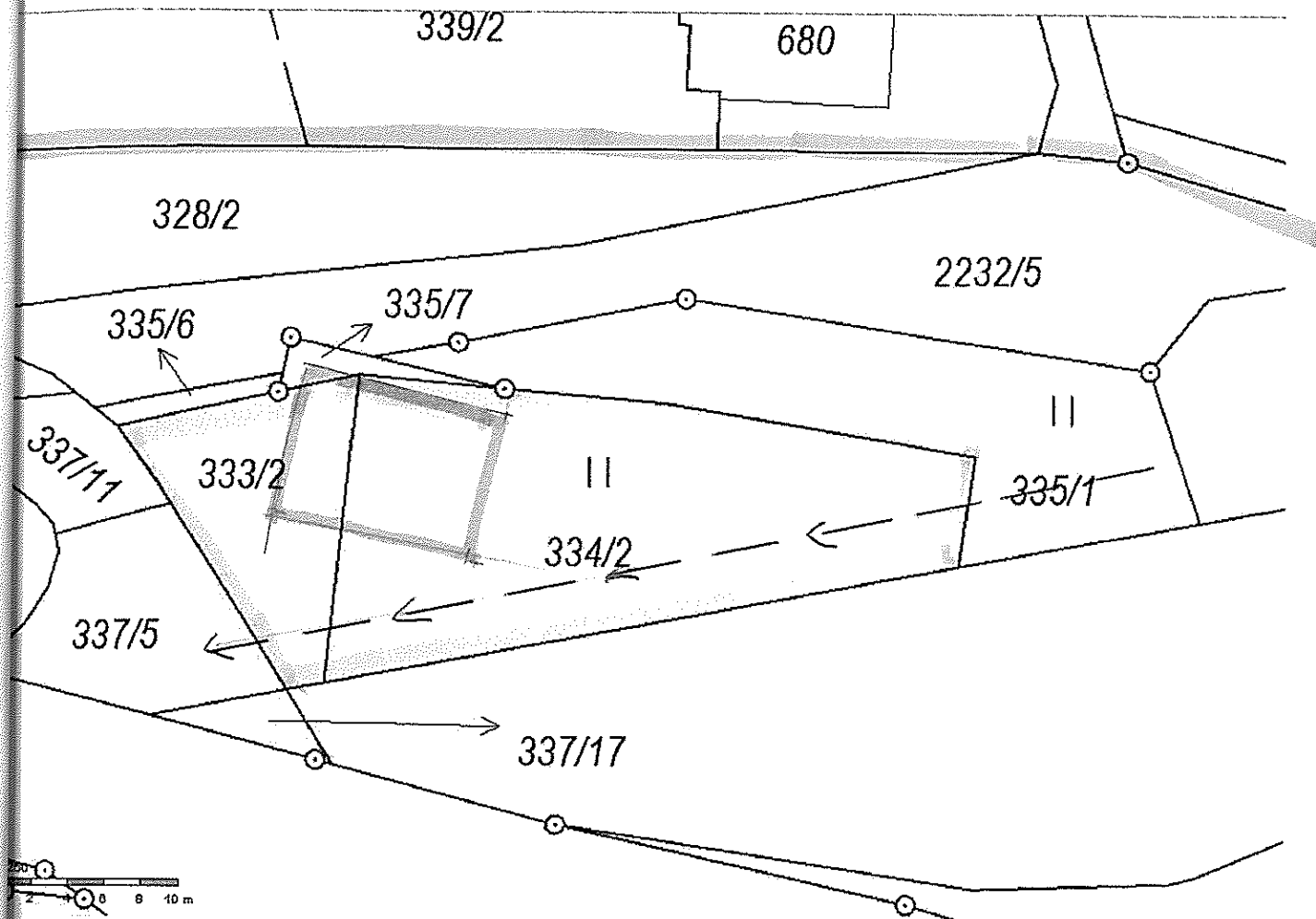
Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16.8.1977, č.j.Spr.190/77 v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a ekonomiky, odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Posudek a je zapsán pod pořadovým číslem 3087 - 11- 03651/2023.

Jan Jelínek, Havlíčkova 2214, 58001 Havlíčkův Brod.





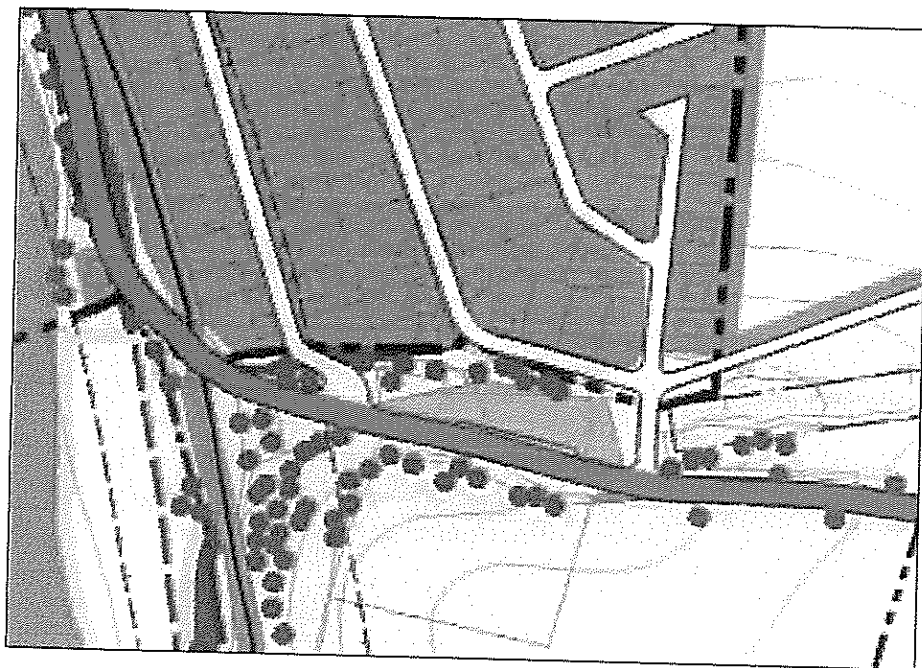
## Příloha k posudku č.3087 – 11 – 03651/2023.

Snímek mapy KN se zakreslením polohy stavby zámečnické dílny.

Oceňované pozemky jsou vyznačeny zeleně, zámečnická dílna červeně. Procházející veřejný vodovodní řad DN 100 je modrou čarou.

Pozemky pp.č.333/2 a pp.č.334/2 jsou v územním plánu města Ledeč nad Sázavou v lokalitě „Krajinná zeleň“, lokalita „Území výrobních aktivit a technické vybavenosti“ je vyznačena žlutou barvou a lokalita „Bydlení v rodinných domcích městské“ stávající je označeno červenou barvou.

## Výsek z územního plánu města Ledec nad Sázavou.



Pozemky pp.č.333/2 a pp.č.334/2 <sup>jsou</sup> se v lokalitě, která je označena jako „krajinná zeleň“, jde tedy o pozemky, které nejsou určeny k zástavbě.

Šedivě označený pozemek je v lokalitě „území výrobních aktivit a technické vybavenosti.“

Červeně označené pozemky jsou v lokalitě „rodinné městské zástavby“

Příloha ke znaleckému posudku č.3087-11-03651/2023.



Fotografie zámečnické dílny, postavené na oceňovaných pozemcích, pohled od západu.

Stavba je dosud provedena jen ve hrubé stavbě, zastřešená, uzavřená. Podle majitele byla zahájena v r.2003 a do tohoto stavebního stavu dostavěna v r.2011. Stavební práce byly přerušeny a tento stav je i v současné době. Stavba nemá vydáno kolaudační rozhodnutí.





**Městský úřad v Ledči nad Sázavou**  
odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí  
- oddělení výstavby a územního plánování -  
( Husovo náměstí 7, 584 01 Ledč nad Sázavou )  
( Telefon 0452/ 626210 – 12 ; fax. 0452 /626684 )  
( e-mail: mesto@ledec-net.cz )

Číslo jednací : OVŽP/2002/390/ST/Ču  
Spisový znak : 330  
Vyřizuje : Zdena Čubanová

Ledeč nad Sázavou dne 06.09.2002  
Skartační znak : A/20  
Telefon linka : 119

Slavomír Stýblo, Partyzánská 864 Ledč nad Sázavou

### Stavební povolení

MěÚ Ledč nad Sázavou, odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí, podal dne 24.07.2002 žádost Slavomír Stýblo, Partyzánská 864 Ledč nad Sázavou o vydání stavebního povolení na stavbu zámečnická dílna, na pozemku parc.č.334/2 včetně napojení na inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektro, plyn, komunikace) na pozemcích parc.č. 334/2, 333/2, 354/31, 345, 339/3, 2232/5, 335/1, 337/5 v kat. území Ledč nad Sázavou.

Na základě projednání žádosti ve sloučeném územním a stavebním řízení MěÚ Ledč nad Sázavou, odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územní plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů - úplné znění vyhlášeno pod č. 197/ 1998 Sb. (dále jen "stavební zákon"), rozhodl takto:

Stavba zámečnická dílna na pozemku parc.č. 334/2 včetně napojení na inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektro, plyn, komunikace) na pozemcích parc.č. 334/2, 333/2, 354/31, 345, 339/3, 2232/5, 335/1, 337/5 v kat. území Ledč nad Sázavou, se podle § 39 a § 66 stavebního zákona

povoluje.

Pro umístění a provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba zámečnické dílny rozměrů 11x8x5m bude umístěna na pozemku parc.č. 334/2 v kat. území Ledč nad Sázavou; nejkratší vzdálenost od hranice pozemku parc.č. 374/2 bude 5m, ze strany komunikace bude stavba umístěna na hranici pozemků parc.č. 334/2 a 333/2, nejkratší vzdálenost od hranice pozemku parc.č. 335/1 bude 1m, jak je zakresleno v situačním výkresu v měř. 1: 500, který je součástí projektové dokumentace.
2. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby oprávněným zeměměřičem.
4. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášku č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích, a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.
5. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 137/1998 Sb. upravující požadavky na provádění stavebních konstrukcí a technických zařízení staveb. Přihlíženo bude příslušným technickým normám.
6. Před zahájením zemních prací budou vytyčena všechna podzemní vedení inženýrských sítí jejich správci a majitelé a bude dbáno jejich pokynů.
7. Pro uskutečnění navrhované stavby se určuje část pozemku parc.č. 334/2 v rozsahu 150 m<sup>2</sup>.
8. Komunikačně bude stavba napojena na místní komunikaci parc.č. 337/5.
9. Napojení na elektrickou energii bude z veřejné sítě v souladu s předloženou projektovou dokumentací ve spolupráci se správcem sítě VČE a.s. H.Brod.
10. Dešťové vody budou svedeny po vlastním pozemku tak, aby neškodily vlastníkům sousedních nemovitostí.
11. Napojení na vodu bude z veřejného řádu a napojení na kanalizaci bude rovněž do veřejné kanalizace ve správě VaK a.s. H.Brod.. Technické řešení a napojení přípojek bude odsouhlaseno se správcem sítí.
12. Vytápění objektu bude plynové, topidlem BETA 2 – 2x a plynovým teplovzdušným agregátem MONZUN VH 180EM. Napojení na STL bude provedeno v souladu s pokyny správce veřejného rozvodu.

13. Vzhledem k výsledkům měření radonu z podloží – střední radonové riziko – bude provedena ochranná protiradonová opatření navržená na základě ČSN 73 0601 – Ochrana staveb proti radonu z podloží. Ke kolaudaci bude předloženo nové měření radonu.
14. Podlaha v zámečnické dílně bude opatřena povrchem odolným vůči ropným látkám.
15. Vlivem provozu v dílně nesmí dojít k negativnímu ovlivnění okolí. Ke kolaudaci budou předloženy výsledky měření hluku k nejbližší zástavbě.
16. Pracovní operace, při kterých dochází k vývinu chemických nebo fyzikálních škodlivin (broušení, svařování apod.) musí mít zajištěno účinné místní odsávání tak, aby nedocházelo k překračování koncentrací škodlivin v dýchací zóně pracovníka. Odsátý vzduch musí být uhrazen dostatečným množstvím přivodního upraveného vzduchu.
17. Při výstavbě a provozu budou odpady tříděny. Budou shromažďovány na vyhrazených místech a budou přednostně předány k použití. Nepoužité odpady budou zneškodněny na oprávněných zařízeních.
18. Na vznikající nebezpečné odpady (př. Mastné hadry a rukavice, zářivky, znečištěné obaly, řezné emulze, oleje) je nutný souhlas k nakládání s nebezpečnými odpady od OkÚ, referátu ŽP nejpozději ke kolaudaci stavby.
19. O odpadech bude vedena průběžná evidence. Ke kolaudaci budou umístěny vhodné shromažďovací prostředky (popelnice, kontejnery) na oddělené shromažďování komunálního odpadu, plastů, papíru, železného odpadu a budou předloženy doklady o odběru odpadů oprávněnou firmou.
20. Budou dodrženy podmínky souhlasu s odnětím pozemku ze ZPF od MěÚ Ledec n/S, oddělení ŽP ze dne 25.4.2002 pod č.j.:OVŽP/2002/284/ŽP/Fo a to zejména :
  - před zahájením stavby bude provedena skryvka kulturní vrstvy v plné mocnosti; zemina bude použita k navýšení kulturní vrstvy na pozemku parc.č. 339/9 v k.ú. Ledec n/S;
  - za trvalé odnětí pozemku ze ZPF budou zaplacený odvody v souladu s ustanovením § 11 odst.10) zákona 334/1992 Sb.
21. Stavba bude prováděna svépomocí, odborný technický dozor na stavbě bude vykonávat Ing. Jaroslav Bělohradský, bytem Kožlí 108.
22. Stavba bude dokončena do 36 měsíců ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
23. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek "Stavba povolena", který obdrží stavebník, jakmile toto rozhodnutí nabude právní moci. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do kolaudace stavby.
24. Na stavbě nebo staveništi bude veden stavební deník, ve kterém budou uváděny záznamy o průběhu stavby; deník bude kdykoliv k dispozici pro případnou kontrolu a bude uchován po dobu 10 let ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.
25. Dokončení stavby oznámí stavebník písemně stavebnímu úřadu a požádá o provedení kolaudace a vydání kolaudačního rozhodnutí.
26. Ke kolaudaci stavebník předloží geometrické zaměření stavby, výsledky měření radonu a další výsledky předepsaných zkoušek.

### Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení

V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námitky.

#### Odůvodnění

Opatřením ze dne 30.07.2002 stavební úřad oznámil zahájení sloučeného územního a stavebního řízení podle § 32 odst. 3 stavebního zákona dotčeným orgánům státní správy a známým účastníkům řízení. Současně na den 05.09.2002 nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením.

V průběhu sloučeného řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 37 a § 62 stavebního zákona. Zjistil že projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků.

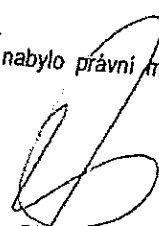
K žádosti o stavební povolení byla předložena 2x PD, doklad o vlastnictví, souhlas vlastníka pozemku paní Marie Stýblové se stavbou na cizím pozemku, vyjádření orgánů státní správy – OHS H.Brod, ČIŽP H.Brod, HZS kraje vysočina, pracoviště H. Brod, OkÚ, referátu ŽP H.Brod, souhlas OkÚ referátu ŽP H.Brod se stavbou v ochranném pásmu lesa. Dále byly doloženy vyjádření správců sítí – VČE a.s. H.Brod, VaK, a.s. H.Brod, Město Ledec n/S, Český Telecom, a.s. H.Brod a ČD, s.o., Divize dopravní cesty, o.z., Správa železničních telekomunikací Praha. Jejich stanoviska byla zkoordinována a zahrnuta do podmínek tohoto rozhodnutí.

Protože stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody bránící povolení a provedení stavby, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

**Poučení**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Okresnímu úřadu v Havlíčkově Brodě, referátu regionálního rozvoje, podáním u zdejšího stavebního úřadu.  
Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci.  
Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci, nebude stavba zahájena.



  
Ing. Bráislav Dvořák  
vedoucí odboru výstavby, územního plánování a ŽP

Ověřená projektová dokumentace stavby a šitálek "Stavba povolena" budou stavebníkoví předány po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

**Doručí se:**

Účastníci řízení (doporučeně do vlastních rukou na doručenkou)  
Marie Stýblová, Partyzánská 864 Ledec nad Sázavou  
Hana Hanáková, Slunečná 640 Ledec nad Sázavou  
Jarmila Beránková, Slunečná 640 Ledec nad Sázavou  
Město Ledec nad Sázavou, Husovo náměstí 7 Ledec nad Sázavou  
Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106 Hradec Králové  
PASOIL s.r.o., Fr.Halase 845 Most1  
Vodovody a kanalizace Havl. Brod a.s., Žižkova 832 Havlíčkův Brod  
Český Telecom a.s., KPO Vysočina, Polenského 2c Jihlava  
Českomoravská plynárenská, a.s., Čistovická 44/413 Praha 6  
Vodovody a kanalizace Havlíčkův Brod a.s., Žižkova 832 Havlíčkův Brod1  
Východočeská energetika, a.s., Humpolecká 448 Havlíčkův Brod1  
České dráhy, st. organizace, Divize dopravní cesty, Správa dopravní cesty, Pávovská 2a Jihlava  
ČD-DDC Kabelový oddíl Správa železničních telekomunikací, Pod Táborem 6 Praha

Dotčené orgány státní správy (doporučeně), pokud si rozhodnutí vyžádaly  
Okresní úřad, referát ŽP, Štářlova 2203 Havlíčkův Brod  
Okresní hygienik, Rozkošská 2331 Havlíčkův Brod  
ČIŽP, Bělohorská 3304 Havlíčkův Brod  
odbor výstavby, územního plánování a, životního prostředí, odd. ŽP,  
HZS Kraje Vysočina Územní odbor Havlíčkův Brod, Žižkova 993 Havlíčkův Brod

**Správní poplatek:**

3000.0 Kč položka 16/, písmeno g), zákona o správních poplatcích

Osobně převzal dne: 11. 9. 2002  
podpis: Stýbl

Osobně převzal dne: 11. 9. 2002  
podpis: Stýbl

