

# URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6538-141/2021



Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemků zapsaných na LV č. 15 pro katastrální území Javoříčko, obec Luká, okres Olomouc

**Zhotovitel:** Jaroslav Fojtů, Ing.  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602750463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559      DIČ: CZ5704152201      datová schránka: cnvt2f

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6538

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>750 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

**Počet stran:** 21

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 29.11.2021

**Vyhotoveno:** 3.12.2021

# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

Odhad obvyklé ceny jako podklad pro potřebu objednatele

## Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

**Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

# NÁLEZ

## Místopis

Obec Luká, místní část Javoříčko, pozemky na LV 15 na V okraji obce - viz. situování v příloze.  
V místě možnost napojení na všechny IS mimo centrální ČOV, v místní části pouze základní OV,  
místní část napojena na autobusovou dopravou na okolní obce a města.

## Adresa

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Luká, k.ú. Javoříčko  
Adresa nemovité věci: Luká, 783 24 Luká

## Vlastnické a evidenční údaje

JUDr. Jan Taubel, Kundrátkova 1926, 180 00 Praha 8, podíl 1 / 1

LV č. 15, k.ú. Javoříčko - viz. příloha

## Podklady

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 15 v k.ú. Javoříčko
- snímek z katastrální mapy
- SÚP obce v platném znění

## Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.11.2021 za přítomnosti znalce.

## Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

## Přístup přes pozemky

136/13

ČR, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží  
390/42, Nové Město, 12800 Praha

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

## Dokumentace a skutečnost

nevyžaduje se

## Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č.42/4 (modrý ) trvalý travní porost o výměře 330 m<sup>2</sup> ve stávající rezidenční zástavbě. Na jižní hranici pozemku cca 2 m od hranice s veřejným pozemkem je umístěna stožárová trafostanice. K této stanici přivedeno vedení VN 22 kV, z trafostanice pokračuje vedení NN 240 V. Ochranné pásmo zasahující do oceňovaného pozemku do vzdálenosti cca 6 m. Při celkové hloubce pozemku cca 20 m zbývá dostatečný prostor pro umístění rezidenčního objektu.

Pozemek na lukrativním místě v turisticky atraktivní oblasti ( nedaleko vstup do Javoříčské jeskyně - krasová oblast).

Ostatní pozemky ( žluté ) z hlediska platného ÚP určeny pouze k zemědělskému využití ale s potenciální možností jejich další zástavby v budoucnu.

## Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. pozemek p.č.42/4
- 2.

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. pozemek p.č.42/4

# URČENÍ OBVYKLÉ CENY

## Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemek v k.ú. Javoříčko
Adresa předmětu ocenění:	Luká 783 24 Luká
LV:	15
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Luká
Katastrální území:	Javoříčko
Počet obyvatel:	871
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 877,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

## Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 501,00 \text{ Kč/m}^2$

## 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,081}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,092$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,071$

## 1. pozemek p.č.42/4

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,010$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,010 = 1,071$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	501,-	1,071	0,300	160,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	42/4	330	160,97	53 120,10
Stavební pozemek - celkem			330		<b>53 120,10</b>

**Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,201}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	501,-	0,201	1,000	100,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	34/15	22	100,70	2 215,40
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	136/7	98	100,70	9 868,60
Ostatní stavební pozemky - celkem			120		<b>12 084,-</b>

**Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	34/15	72611	22	5,93		5,93	130,46
orná půda	45/10	72611	672	5,93		5,93	3 984,96
orná půda	45/10	72644	1	2,51		2,51	2,51

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 695 m<sup>2</sup> **4 117,93**

**Pozemek p.č.42/4 - zjištěná cena celkem = 69 322,03 Kč**

**2.**

**Ocenění**

**Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace**



## Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy II Dráhy s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,201}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	501,-	0,201	1,000	100,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	40/4	268	100,70	26 987,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	136/7	98	100,70	9 868,60
Ostatní stavební pozemky - celkem			366		<b>36 856,20</b>
<b>- zjištěná cena celkem</b>				=	<b>36 856,20 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. pozemek p.č.42/4

##### Porovnávací metoda

Obvyklou cenu pozemku p.č.42/4 odhaduji na částku 2 000,- Kč/m<sup>2</sup>, ostatních pozemků na částku 100,- Kč/m<sup>2</sup>

### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** pozemek Bouzov

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 1 032 m<sup>2</sup> Bouzov, okres Olomouc  
3 198 291 Kč (3 099 Kč za m<sup>2</sup>)

ke koupi stavební pozemek o výměře 1.032 m<sup>2</sup>. Součástí ceny tohoto pozemku je i projektová dokumentace domu typu „S“. Developersky kompletně připravené území bude v praxi obnášet zasíťování IS (kanalizace, voda, elektřina) v podobě přípojek na hranici jednotlivých parcel, vybudování nových obslužných komunikací vč. individuálních vjezdů na pozemek, veřejného osvětlení

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - pozemek menší výměry	1,00
poloha pozemku - v horší poloze	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - hůře vybavený	0,80
úvaha zpracovatele ocenění - ochranné pásmo VN,NN	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 198 291	1 032	3 099,12	0,69	<b>2 138,39</b>

**Název:** pozemek Bouzov

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 3 606 m<sup>2</sup> Bouzov, okres Olomouc  
6 544 890 Kč (1 815 Kč za m<sup>2</sup>)

pozemek s celkovou výměrou 3.606m<sup>2</sup> nacházející se v obci Bouzov. V územním plánu na výstavbu rodinných domů je zahrnuta výměra 2.666m<sup>2</sup>. IS (kanalizace, voda, elektřina) v dostupnosti cca 50m od hranice pozemku. Přístupová cesta je z obecní komunikace

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší výměry	1,00
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lepší vybavenost IS	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - část v ochranném pásmu vedení	0,90



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
6 544 890	3 606	1 815,00	0,97	<b>1 760,55</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	1 761 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 949 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 138 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková	Spoluvlastnický	Celková cena
--------------	------------	--------	------------	-----------------	--------------

		[ m <sup>2</sup> ]	cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	podíl	pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	42/4	330	2 000,00		660 000
trvalý travní porost	34/15	22	100,00		2 200
ostatní plocha	40/4	268	100,00		26 800
orná půda	45/10	673	100,00		67 300
ostatní plocha	136/7	98	100,00		9 800
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 391</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>766 100</b>

# REKAPITULACE

## Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemek p.č.42/4	69 322,- Kč
2.	36 856,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 106 178,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 106 180,- Kč**

slovy: Jednstošesttisícjedenstoosmdesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**106 180 Kč**

slovy: Jednstošesttisícjedenstoosmdesát Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č.42/4	766 100,- Kč
-----------------------	--------------

Hodnota pozemku	766 100 Kč
-----------------	------------

### Obvyklá cena

**750 000 Kč**

slovy: Sedmsetpadesát tisíc Kč

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena posuzované nemovitosti byla určena metodou porovnání z nabídky RK v místě a čase. Globálně došlo tedy k nárůstu cen nemovitého majetku, na který současná oceňovací vyhláška č. 488/2020 Sb. nedostatečně reflektuje .

## Závěr

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 15 v k.ú. Javoříčko odhaduji po zaokrouhlení na částku 750 000,- Kč

# KONCESNÍ LISTINA

pro obor oceňování majetku pro věci movité vydaná Okresním úřadem v Kroměříži, okresním živnostenským úřadem dne 19.3.2001 pod č.j. Žk-253/2134/01-Ja/2

3.12.2021

RAZÍTKO A PODPIS

Jaroslav Fojtů, Ing.  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.11.

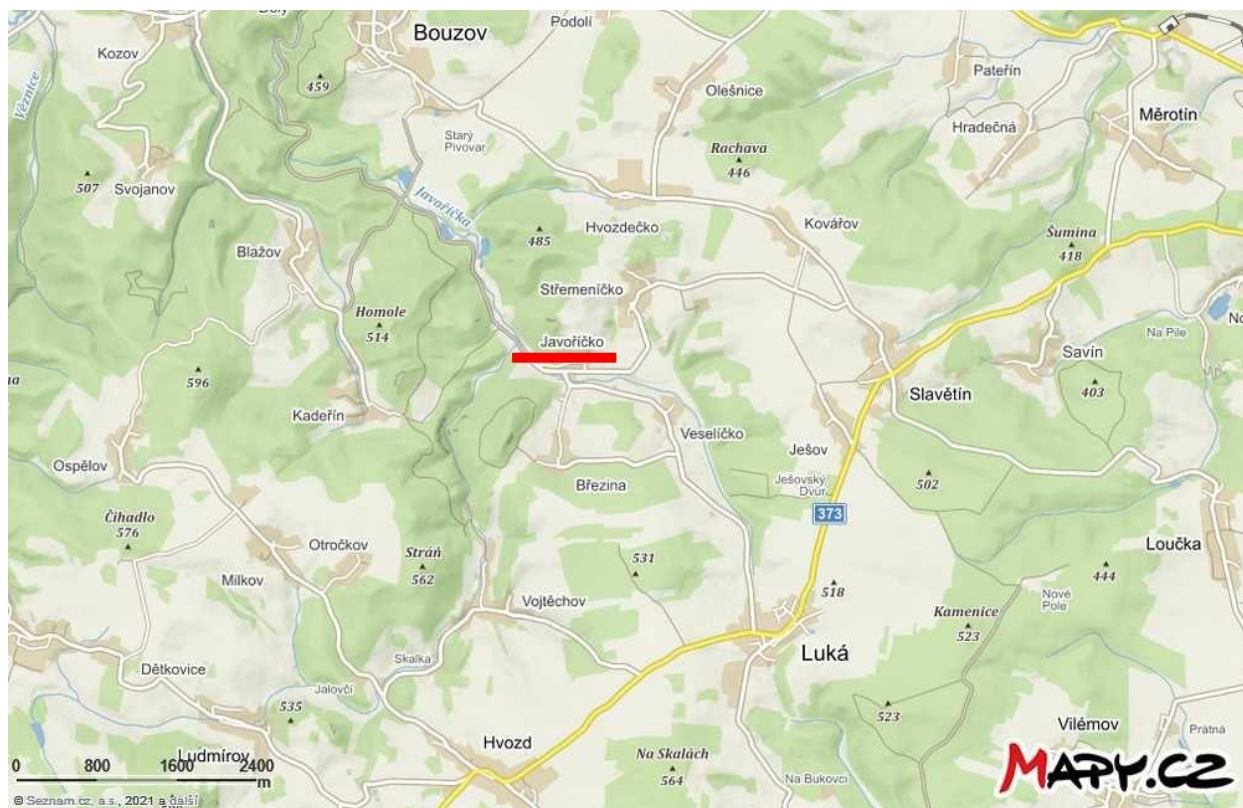
# PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

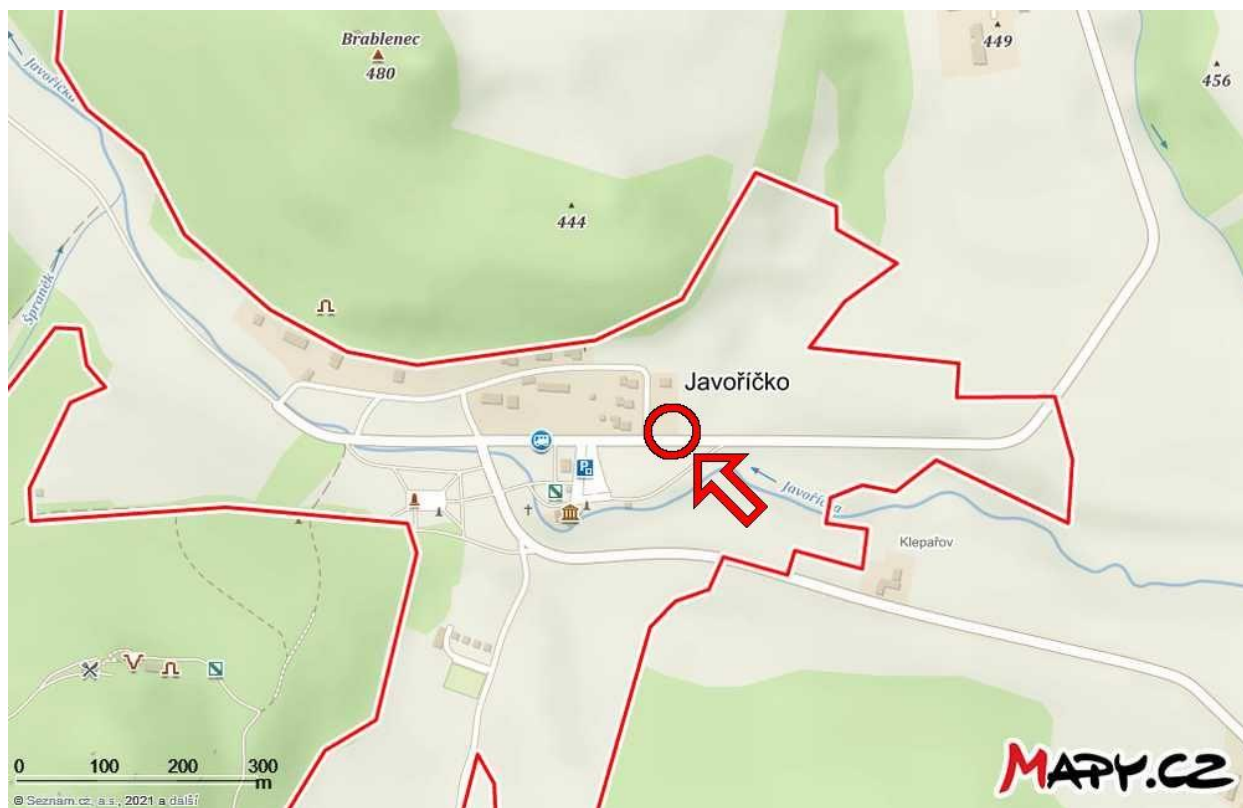
č: 6538-141/2021

počet stran A4 v příloze:

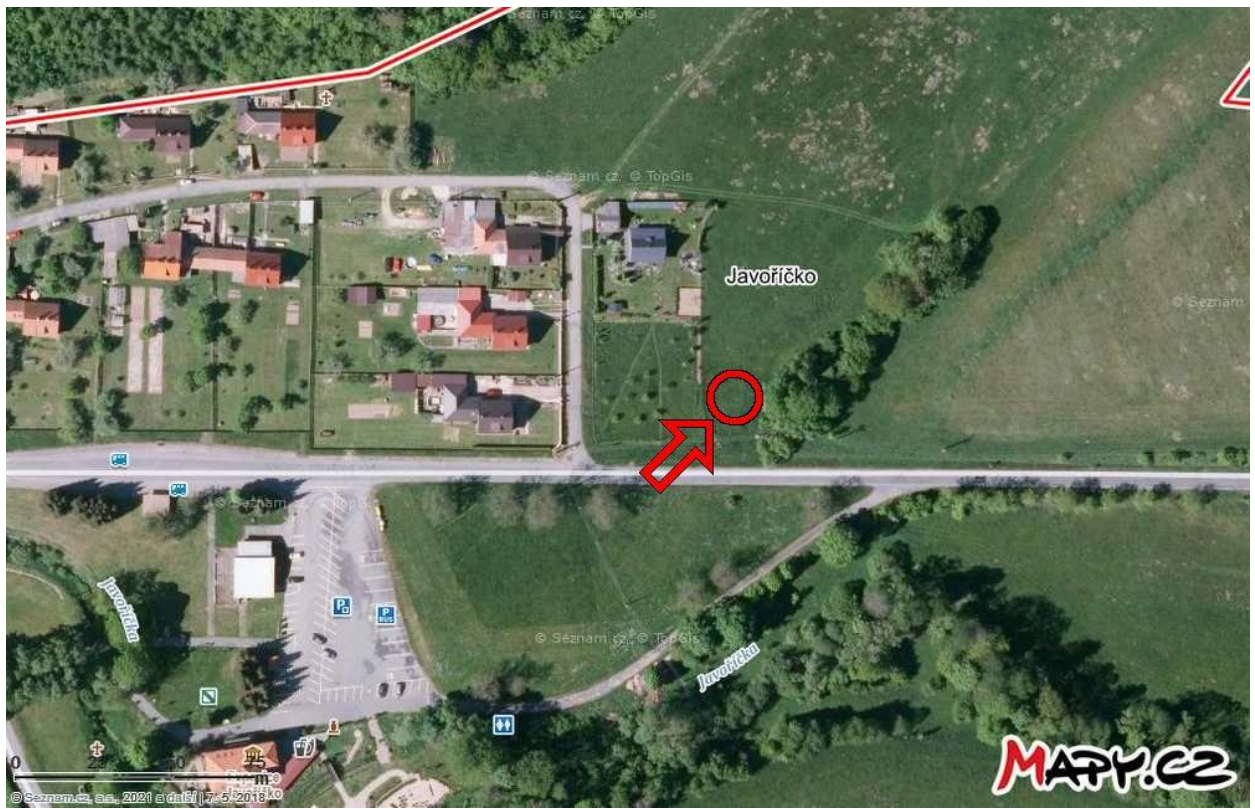
---

situování	3
snímek z PM	1
výpis z LV	1
foto	1
stanovisko MěÚ Litovel	1











VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2021 15:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 503622 Luká  
Kat.území: 688673 Javoříčko List vlastnictví: 15  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Táubel Jan JUDr. LL.M., Kunderatka 1926/14, Libeň, 18000 Praha 8	751008/0028	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
34/15	22	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
40/4	268	ostatní plocha	ostatní komunikace	
42/4	330	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
45/10	673	orná půda		zemědělský půdní fond
136/7	98	ostatní plocha	silnice	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Jan Svoboda 164 EX-1372/2013 -136 ze dne 05.03.2014. Právní moc ke dni 23.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2014 16:03:51. Zápis proveden dne 03.07.2014.

V-6829/2014-805

Pro: Táubel Jan JUDr. LL.M., Kunderatka 1926/14, Libeň, 18000 Praha 8 RČ/IČO: 751008/0028

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
34/15	72611	22
42/4	72611	330
45/10	72611	672
	72644	1

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován





# MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOVEL

Havlíčková ul. 818, PSČ 784 01

odbor výstavby

SPIS. ZN.: VYS 303/2014/JK<sub>o</sub>  
ČJ.: LIT 9980/2014  
VYŘIZUJE: Bc. Jana Konstatská  
TEL.: 585 153 242  
E-MAIL: konstatska@mestolitovel.cz  
DATUM: 7.5.2014

## VYJÁDŘENÍ

Odbor výstavby Městského úřadu Litovel, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") obdržel dne 2.5.2014 žádost, kterou podal –

**TAUBEL LEGAL, advokátní kancelář s.r.o., IČO 24769321, Šaldova 466/34, 186 00 Praha-Karlín**

(dále jen "žadatel") ve věci pozemku parc.č. 42/4 v katastrálním území Javoříčko a na základě posouzení této žádosti vydává stavební úřad podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (ve znění pozdějších předpisů) následující vyjádření:

- pro katastrální území Javoříčko platí Územní plán obce Luká z 12/2006, po změně č.1;
- z této územně plánovací dokumentace obce vyplývá, že pozemek parc.č. 42/4 v k.ú. Javoříčko, je součástí návrhové plochy bydlení venkovského typu (Bv), jejíž funkční využití je dáno následujícím regulativem: *hlavní funkcí území je bydlení v nízkopodlažní zástavbě. V rámci bydlení je povoleno ve větším rozsahu chovatelství a pěstitelství, občanská vybavenost, služby, výrobní služby (apod.) v objektech i v menších doplňkových objektech, převážně v zadní části parcel. Výjimečně přípustná je změna na objekty individuální rekreace, chov dobytka v omezeném rozsahu. U navrhovaných lokalit v Javoříčku jednoznačně vyžadovat charakter zástavby ve stejném výrazu se stávajícími obytnými objekty. Přípustné využití mimo funkci hlavní: základní popř. vyšší občanská vybavenost; oblužná sféra výrobního i nevýrobního charakteru s omezenou výrobní činností (obchody, stravování, řemeslné dílny, nevýrobní, výrobní služby apod.); chovatelství a pěstitelství především pro osobní spotřebu; výjimečně přípustné využití pro rekreaci; výjimečně přípustné využití pro chov dobytka v omezeném rozsahu. Charakter výše uvedených přípustných aktivit musí splňovat podmínky ekologické nezávadnosti a hygienické podmínky. Činnost na těchto plochách nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky (zápach, hluk ...) a musí být v souladu s hygienickými normami pro obytnou zástavbu. Parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na pozemcích provozovatelů služeb, nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích. Nepřípustné využití: výrobní objekty, skladové objekty jako hlavní stavby, vymykající se měřítkem okolní zástavbě; výrobní objekty, skladové objekty s negativními vlivy; velkokapacitní objekty; chov dobytka ve větším rozsahu.*
- pro úplnost uvádíme, že se na pozemku nachází stávající trafostanice, jejíž existence bude mít vliv na situování nového objektu.

Toto vyjádření nenahrazuje rozhodnutí ani opatření orgánů státní správy podle zvláštních předpisů.

Ing. Ludmila Šmakalová  
vedoucí odboru výstavby MěÚ Litovel

Obdržel:

- TAUBEL LEGAL, advokátní kancelář s.r.o., IDDS: e37w6cd