



Rosincová Alena

Od: Rosincová Alena
Odesláno: 27. dubna 2021 8:40
Komu:
Předmět: Poskytnutí informace dle zák. 106/1999 Sb.
Přílohy: Znalecký posudek - věcné břemeno.pdf

Vážený pane,

na základě Vaší žádosti ze dne 18.4.2021 o poskytnutí informace dle zák. 106/1999 Sb. Vám v příloze zasílám požadovaný dokument.

Prosím Vás tímto o potvrzení přijetí dokumentu.

S pozdravem

Alena Rosincová
referentka pro nakládání s nemovitostmi

Městský úřad Břeclav
Odbor majetkový
Oddělení majetkové
Nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav
Tel.: 519 311 296
E-mail: Alena.Rosincova@breclav.eu
www.breclav.eu



ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 706-05/19

O CENĚ OBVYKLÉ

stanovení hodnoty věcného břemene, spočívajícího v právu průchodu a průjezdu přes pozemky parcela č. 372/261, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/240 a p. č. 372/242, vše katastrální území a obec Břeclav, okres Břeclav, Jihomoravský kraj.



Účel ocenění: stanovení hodnoty věcného břemene pro provedení jeho jednorázové úhrady mezi osobou oprávněnou a povinnou z věcného břemene (ocenění stávajícího stavu)

Objednavatel: Město Břeclav
nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav

Zhotovitel: Ing. Šárka Prachařová
IČ: 434 10 421

OBVYKLÁ CENA

52 913 Kč

Datum místního šetření: 16. 11. 2018 Stav ke dni: 16. 11. 2018

Počet stran: 21 stran Počet příloh: 9 Počet vyhotovení: 2

V Ladné, dne 23. 02. 2019

Ing. Šárka Prachařová

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení hodnoty věcného břemene, spočívajícího v právu průchodu a průjezdu přes pozemky parcela č. 372/261, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/240 a p. č. 372/242 vše v katastrálním území a obci Břeclav, okres Břeclav, Jihomoravský kraj, pro účely jednorázové úhrady ceny za zřízení věcného břemene, které se zřizuje z důvodu zpřístupnění navazujících pozemků, jež jsou ve vlastnictví města Břeclavi.

Základní pojmy a metody ocenění

Služebnost cesty dle § 1276 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v aktuálním znění:

- (1) Služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služebný pozemek jakýmikoli vozidly.
- (2) Ve služebnosti cesty není obsaženo právo průhonu.
- (3) Osoba, které přísluší služebnost cesty, přispívá poměrně k udržování cesty včetně lávek a mostů. Vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá.

Ocenění podle cenového předpisu

Oceňování věcných břemen dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění:

- (1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.
- (2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena.
- (3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.
- (4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.
- (5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.

Základní informace

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Břeclav, katastrální území Břeclav

Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastník:

Přehled podkladů

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

Kolaudační rozhodnutí/souhlas na užívání stavby

Kolaudační rozhodnutí/souhlas nebyl ke dni ocenění předložen.

Oceňovací předpis

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákon č. 225/2017 Sb.;

Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.;

Literatura

- Úřední oceňování majetku 2018, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku; vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění – Prof. Ing. Albert BRADÁČ, DrSc., Ing. Petr Polák, Ing. Pavel Krejčíř, akademické nakladatelství CREM, s.r.o. Brno, prosinec 2017;
- Věcná břemena od A do Z – Doc. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc., Doc. JUDr. Josef Fiala, CSc., Ing. Jaroslav Hába, Ing. Alena Hellerová, CSc., Ing. Naděžda Vitulová, nakladatelství Linde Praha, a.s., 2001;
- Nemovitosti, oceňování a právní vztahy – Doc. Ing. Albert Bradáč, Doc. JUDr. Josef Fiala, nakladatelství LINDE Praha, a.s., 2004;
- Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy – Petr Ort, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013;
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., akademické nakladatelství CREM, s.r.o., Brno 2016;

- Časopis pro soudní znaleství v technických a ekonomických oborech - Soudní inženýrství, ročník 29-2018, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018;
- Malý lexikon obcí ČR vydaný Českým statistickým úřadem pro rok 2019;

Výpis z katastru nemovitostí

Ke dni ocenění nebyl předložen výpis z katastru nemovitostí. Ověření bylo provedeno náhledem do katastru nemovitostí zobrazeného na stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (www.cuzk.cz), Informace o pozemku p. č. 372/261, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/240 a p. č. 372/242 pro katastrální území Břeclav, obec Břeclav, list vlastnictví (dále jen LV) č. 7166, viz příloha č. 1-5.

Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy byla ke dni ocenění předložena. Kontrola parcely č. 372/261, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/240 a p. č. 372/242 pro katastrální území Břeclav a obec Břeclav, vše okres Břeclav, Jihomoravský kraj, byla provedena náhledem do katastrální mapy zobrazené na stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (www.cuzk.cz).

Dokumentace a skutečnost

Ke dni ocenění nebyla předložena žádná jiná dokumentace.

Jiné podklady

Jiné další podklady k oceňovaným nemovitým věcem nebyly ke dni provedení ocenění předloženy.

Pro ocenění byly použity veřejně přístupné podklady nacházející se na stránkách www.cuzk.cz, www.mapy.cz, www.dibavod.cz, http://eagri.cz.

Jiná ustanovení

Prezentované informace byly nabyty v dobré víře od vlastníka nemovitých věcí a veřejných portálů a zpracovatel je zprostředkovává, co by data informačního charakteru, za jejich správnost a úplnost nenese odpovědnost.

Subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých údajů a tento souhlas byl udělen svobodně a byl konkrétní, informovaný, jednoznačný a ničím nepodmíněný.

Případné zveřejnění posudku nebo částí jeho textu či kopií, případně použití posudku pro jiný účel užití než je stanoveno v „Zadání znaleckého posudku - Znalecký úkol“ musí být nejprve schváleno písemně zpracovatelem posudku, jinak je zakázáno.

Je zakázáno, aby byl posudek či jeho část použit k jakémukoliv jinému než při zadání stanovenému účelu.

Platnost posudku je dána dnem, ke kterému je ocenění provedeno. Doba platnosti je podmíněna změnou podkladních podmínek.

Místopis

Oceňované nemovité věci se nacházejí v části katastrálního území Břeclav okresního města Břeclav, které se nachází v Jihomoravském kraji, na hranici se Slovenskou republikou a Rakouskem.

Ve městě Břeclav se nachází Městský úřad, Okresní soud, Policie ČR, banky, pošty, pohostinství, restaurace, hotely, penziony, obchody, mateřské školky, základní a střední školy, kulturní a sportovní zařízení, poliklinika, nemocnice, kostely, muzea, stanice ČSAD a ČD. Ve městě jsou provedeny veškeré rozvody základních inženýrských sítí - el. energie, plynu, vody a kanalizace se zaústěním na ČOV.

Město leží u dálnice D2 Brno - Bratislava a tvoří železniční uzel Brno - Břeclav - Přerov. Svým územím hraničí s Lednicko - valtickým areálem zapsaným na Seznamu světového dědictví UNESCO.

Současný stav			Budoucí stav		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD		☐ železnice	☐ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.			☒ silnice II., III. tř.	

Poloha v obci:

Přístup k pozemku☐ zpevněná komunikace☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

Druh pozemku / Vlastník pozemku:

p. č. 398/14

- orná půda / \

p. č. 372/40

- trvalý travní porost /

Celkový popis:

Oceňované pozemky parcela č. 372/261, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/240 a p. č. 372/242 se nacházejí v areálu zahrádkářské kolonie za křižovatkou ulic Haškova a Fibichova ve městě Břeclav. Ke dni ocenění jsou užívány jako nezpevněná místní komunikace, travnatá plocha a jednotlivé zahrádky včetně trvalých porostů a staveb na nich, které nejsou předmětem tohoto ocenění.

Územním plánem města jsou pozemky zařazeny mezi plochy změn - plochy bydlení (BV-37/Pe) nacházející se v pasivní zóně záplavového území s těsnou návazností na stávající zástavbu a stávající plochy polní a lesní cesty.

Předmětem tohoto ocenění je stanovení hodnoty věcného břemene služebnosti průchodu a průjezdu přes pozemky parcela č. 372/261, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/240 a p. č. 372/242 nacházející se v katastrálním území Břeclav na dobu neurčitou.

Obsahem věcného břemene je povinnost strpět průchod a průjezd přes výše uvedené pozemky.

Povinný z věcného břemene:

Povinný je vlastníkem dotčených pozemků parcela č. 372/261, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/240 a p. č. 372/242 v k. ú. Břeclav.

Oprávněný z věcného břemene: Město Břeclav, nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav

Přehled dotčených pozemků:

Katastrální území:	Břeclav
--------------------	---------

LV č.: 7166

parcela č.	druh pozemku	plocha (m2)	plocha VB (m2)
372/261	ostatní plocha, ostatní komunikace	1118	1118
372/42	trvalý travní porost	93	93
372/43	trvalý travní porost	305	305
372/240	ostatní plocha, jiná plocha	205	205
372/242	ostatní plocha, jiná plocha	214	214

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno - p. č. 372/261

2.2. Věcné břemeno - p. č. 372/42

2.3. Věcné břemeno - p. č. 372/43

2.4. Věcné břemeno - p. č. 372/240

2.5. Věcné břemeno - p. č. 372/242

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV:	7166
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Břeclav
Katastrální území:	Břeclav
Počet obyvatel:	24 881

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce Břeclav ZCv = **1 276,00 Kč/m²**

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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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 - pro tento typ ocenění je hodnota	III	1,00

znaku rovna 1.0

8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 VI 1,00

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 II 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,020$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Ostatní vlivy jinde neuvedené nebyly ke dni ocenění předloženy ani jinak zjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,884$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 chráněná 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_O \times I_P = 1,020 \times 1,000 \times 0,884 = 0,902$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 276,-	0,902		1 150,95
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 276,-	0,902	0,300	345,29

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, jiná plocha	372/240	205	1 150,95	235 944,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, jiná plocha	372/242	214	1 150,95	246 303,30
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	372/42	93	345,29	32 111,97
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	372/43	305	345,29	105 313,45
Stavební pozemky - celkem			817		619 673,47

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
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 III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
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

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,126}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	1 276,-	0,126	1,000	160,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	372/261	1 118	160,78	179 752,04
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 118		179 752,04

Pozemky - zjištěná cena celkem	=	799 425,51 Kč
---------------------------------------	----------	----------------------

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pronájem komerčního pozemku 659 m²				
Lokalita:	Břeclav, okres Břeclav				
Popis:	Nabízíme pronájem pozemku u obchodního centra v Břeclavi. Parcela má tvar trojúhelníku a výměru 659 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			0,95		
velikost pozemku -			1,20		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
119 964	659	182,04	1,14	207,53	



Název:	Pronájem pozemku				
Lokalita:	Ladná - část obce Ladná, okres Břeclav				
Popis:	Nabízíme Vám k pronájmu pozemek o výměře 1064 m ² v Ladné, okres Břeclav. Pozemek je rovinatý, s šíří cca 10 m, délkou cca 102 m a vedou k němu dvě příjezdové cesty (zepředu a zezadu). Inženýrské sítě jsou v dosahu.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			0,95		
velikost pozemku -			1,01		
poloha pozemku -			1,01		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
48 008	1 064	45,12	0,97	43,77	



Název:	Pronájem komerčního pozemku				
Lokalita:	Velké Pavlovice - část obce Velké Pavlovice, okres Břeclav				
Popis:	Nabízíme k pronájmu areál v podnikatelské zóně ve Velkých Pavlovicích, okr. Břeclav. Areál je dostupný z hlavní komunikace ve směru Břeclav. Plocha o velikosti cca 40 x 60 m je oplocena po celé délce. Pozemek má připojení na elektřinu, popřípadě plyn. Vjezd na pozemek je přímo z hlavní komunikace. Lze využít druhé příjezdové brány do areálu a reál v případě potřeby rozdělit. Volný ihned. Po domluvě s majitelem je na pozemku možná úprava plochy dle potřeb nájemce, možnost domluvy i na výstavbě haly.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			0,95		
velikost pozemku -			0,99		
poloha pozemku -			1,02		

dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
240 120	3 000	80,04	0,96	76,84

Zjištěná průměrná jednotková cena pronájmu **109,38 Kč/m²/r**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha, ostatní komunikace	372/261	1 118	109,38	1 / 1	122 287
trvalý travní porost	372/42	93	109,38	1 / 1	10 172
trvalý travní porost	372/43	305	109,38	1 / 1	33 361
ostatní plocha, jiná plocha	372/240	205	109,38	1 / 1	22 423
ostatní plocha, jiná plocha	372/242	214	109,38	1 / 1	23 407
Celková výměra pozemků		1 935	Pronájem pozemků celkem		211 650

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno - p. č. 372/261

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

parcela č. 372/261:

Výměra: 1 118,00 m²

Jednotková cena: 109,38 Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 1 118,00 m² × 109,38 Kč/m²/rok = 122 286,84 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 05 %

122 286,84 Kč/rok × 05 % = 6 114,34 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 6 114,34 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

6 114,34 Kč × 5 let = 30 571,70 Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **30 571,70 Kč**

2.2. Věcné břemeno - p. č. 372/42

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

parcela č. 372/42:

Výměra: 93,00 m²

Jednotková cena: 109,38 Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: $93,00 \text{ m}^2 \times 109,38 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 10\,172,34 \text{ Kč/rok}$

Stupeň omezení vlastnického práva: 05 %

$10\,172,34 \text{ Kč/rok} \times 05 \% = 508,62 \text{ Kč}$

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 508,62 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

$508,62 \text{ Kč} \times 5 \text{ let} = 2\,543,10 \text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí

= 2 543,10 Kč

2.3. Věcné břemeno - p. č. 372/43

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

parcela č. 372/43:

Výměra: $305,00 \text{ m}^2$

Jednotková cena: $109,38 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$

Obvyklé nájemné: $305,00 \text{ m}^2 \times 109,38 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 33\,360,90 \text{ Kč/rok}$

Stupeň omezení vlastnického práva: 05 %

$33\,360,90 \text{ Kč/rok} \times 05 \% = 1\,668,05 \text{ Kč}$

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 1 668,05 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

$1\,668,05 \text{ Kč} \times 5 \text{ let} = 8\,340,25 \text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí

= 8 340,25 Kč

2.4. Věcné břemeno - p. č. 372/240

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

parcela č. 372/240:

Výměra: $205,00 \text{ m}^2$

Jednotková cena: $109,38 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$

Obvyklé nájemné: $205,00 \text{ m}^2 \times 109,38 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 22\,422,90 \text{ Kč/rok}$

Stupeň omezení vlastnického práva: 05 %

$22\,422,90 \text{ Kč/rok} \times 05 \% = 1\,121,15 \text{ Kč}$

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 1 121,15 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

$1\,121,15 \text{ Kč} \times 5 \text{ let} = 5\,605,75 \text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí

= 5 605,75 Kč

2.5. Věcné břemeno - p. č. 372/242**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

parcela č. 372/242:

Výměra: 214,00 m²Jednotková cena: 109,38 Kč/m²/rokObvyklé nájemné: 214,00 m² × 109,38 Kč/m²/rok = 23 407,32 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 05 %

23 407,32 Kč/rok × 05 % = 1 170,37 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 1 170,37 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

1 170,37 Kč × 5 let = 5 851,85 Kč

Ocenění věcného břemene činí

=

5 851,85 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemky

799 425,50 Kč

Výsledná cena - celkem:**799 425,50 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****799 430,- Kč****Cena zjištěná dle cenového předpisu****799 430 Kč**

slovy: Sedm-set-devadesát-devět-tisíc-čtyři-sta-třicet-Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky

211 650,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno - p. č. 372/261

30 571,70 Kč

2.2. Věcné břemeno - p. č. 372/42

2 543,10 Kč

2.3. Věcné břemeno - p. č. 372/43

8 340,30 Kč

2.4. Věcné břemeno - p. č. 372/240

5 605,80 Kč

2.5. Věcné břemeno - p. č. 372/242

5 851,90 Kč

Věcná břemena - celkem:**52 912,80 Kč**

Hodnota věcného břemene**52 913 Kč**

slovy: Padesát-dva-tisíc-devět-set-třináct-Kč

V Ladné 23. 02. 2019

Ing. Šárka Prachařová

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Brně, ze dne 8. listopadu 1999, č.j. Spr 1084/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 706-05/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 706-05/19.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**Podklady a přílohy****počet stran A4 příloze**

- | | |
|--|---|
| 1. Informace o pozemku p. č. 372/42 v kat. ú. Břeclav | 1 |
| 2. Informace o pozemku p. č. 372/43 v kat. ú. Břeclav | 1 |
| 3. Informace o pozemku p. č. 372/240 v kat. ú. Břeclav | 1 |
| 4. Informace o pozemku p. č. 372/242 v kat. ú. Břeclav | 1 |
| 5. Informace o pozemku p. č. 372/261 v kat. ú. Břeclav | 1 |
| 6. Kopie části katastrální mapy obce Břeclav | 1 |
| 7. Kopie části ortofotomapy s vyznačenou katastrální mapu obce Břeclav | 1 |
| 8. Mapa oblasti | 1 |
| 9. Mapa širších vztahů | 1 |

Příloha č. 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [372/42](#)
Obec: [Břeclav \[564291\]](#)
Katastrální území: [Břeclav \[613584\]](#)
Číslo LV: [7166](#)
Výměra [m²]: 93
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[06200](#) 93

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.11.2018 12:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylky, 18211 Praha 6
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mailovou adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

Příloha č. 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [372/432](#)
Obec: [Břeclav \[584291\]](#)
Katastrální území: [Břeclav \[613564\]](#)
Číslo LV: [7196](#)
Výměra [m²]: 305
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
06200	305

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.11.2018 12:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Postadřístem 160009, Kobylisy, 16211 Praha 6
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.53 build 0

Příloha č. 3

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [372/240](#)
Obec: [Břeclav \[584291\]](#)
Katastrální území: [Břeclav \[613584\]](#)
Číslo LV: 7166
Výměra [m²]: 205
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.11.2018 12:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlem 1600/9, Klob. Ry., 16213 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mailovou adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

Příloha č. 4

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [372/2422](#)
Obec: [Břeclav \[5642911\]](#)
Katastrální území: [Břeclav \[613584\]](#)
Číslo LV: [7166](#)
Výměra [m²]: 214
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.11.2018 12:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1890/9, Kobylisy, 18211 Praha 6
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mailovou adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

Příloha č. 5

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [372/261](#)
Obec: [Břeclav \[584291\]](#)
Katastrální území: [Břeclav \[613584\]](#)
Číslo LV: [7166](#)
Výměra [m²]: 1118
Typ parcely: Parcela katastru nemovitosti
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.11.2018 12:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod skřípětem 1800/9, Kubyřky, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

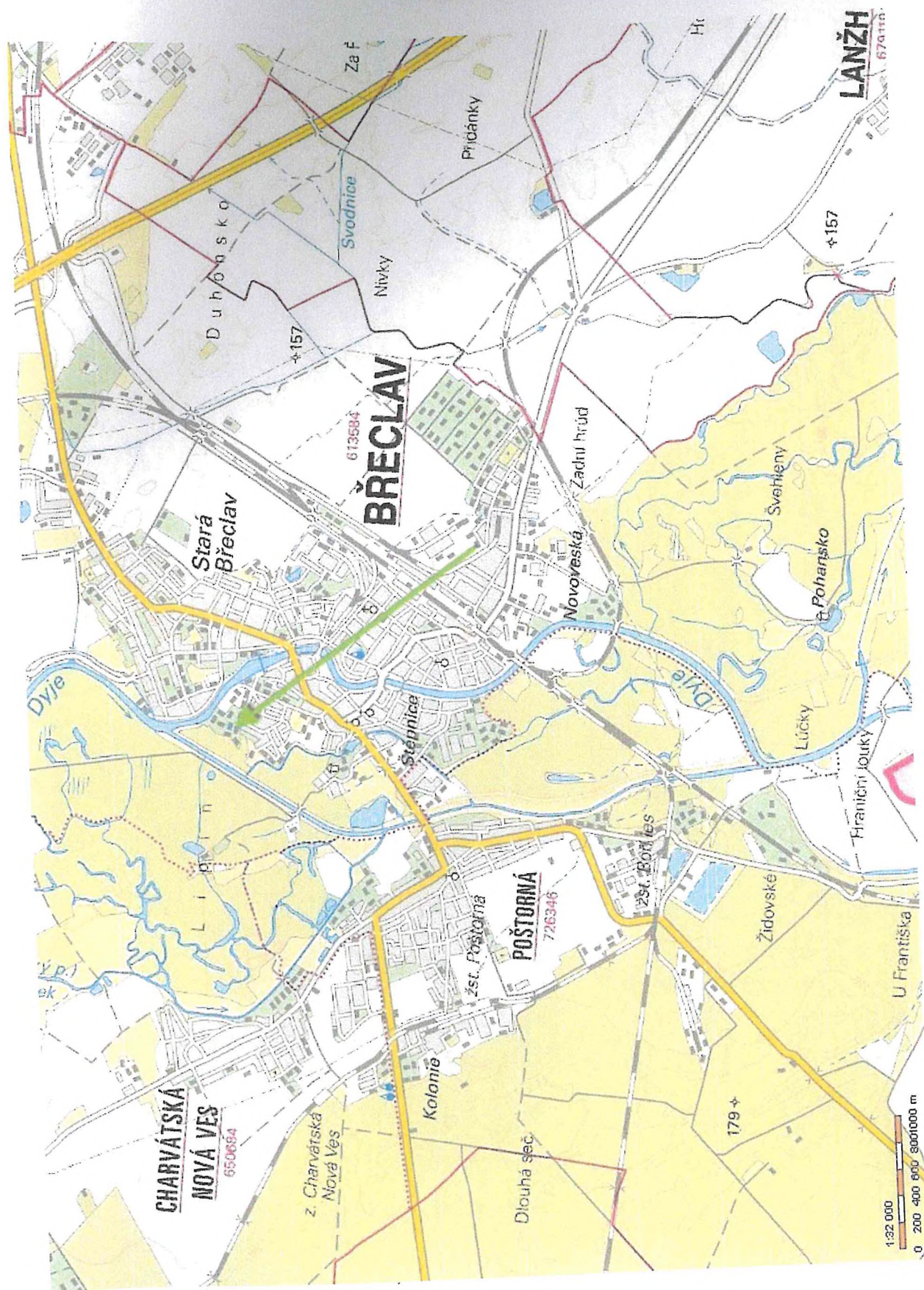
Příloha č. 6



Příloha č. 7



Příloha č. 8



Příloha č. 9

