

Odbor majetkový
Oddělení majetkové

Č. j.: MUBR *8160* /2026
Sp. zn.: MUBR-S 65641/2020/OM
Vyřizuje: Alena Rosincová

Paní

Břeclav 15. 1. 2026

Poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Vážená paní,

dne 5. 1. 2026 byla na město Břeclav doručena Vaše žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ohledně nahlédnutí do spisu č. j. 155308/2025, sp. zn. MUBR-S 151428/2025/OM, a získání kopie odborného posudku, který je součástí tohoto spisu.

K Vaší žádosti uvádíme, že možnost nahlížení do spisu je umožněna pouze u agendy přeneseného výkonu státní správy, která se řídí správním řádem, přičemž na základě výše uvedeného zákona lze u samosprávné činnosti poskytnout pouze kopii konkrétního dokumentu.

Na základě Vaší žádosti Vám tedy v příloze zasíláme Vámi požadovanou kopii odborného posudku.

S pozdravem

Ing. Čestmír Blažek
vedoucí odboru majetkového



Příloha:

Kopie odborného posudku

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 95-21/2025

kterým se stanoví **obvyklá cena** níže uvedených pozemků v zahrádkářské osadě „Dyje“, zapsaných na LV č. 10 001 pro kú Poštorná, obec Břeclav

Zhotovitel: Ing. René Vaicenbacher
Hybešova 3
690 03 Břeclav

Zadavatel: Město Břeclav,
Odbor majetkový, zast. Ing. Čestmírem Blažkem, vedoucím odboru majetkového
Náměstí T.G.Masaryka 42/3
690 02 Břeclav

Číslo jednací: MUBR 1562/2005/OM

Počet stran: 14 a 11 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 5.11.2025

Vyhotoveno: V Břeclavi 7.11.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

podklad pro jednání o prodeji pozemků

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

NÁLEZ

Podklady

výpis z katastru nemovitostí, LV 10001 pro kú Poštorná, obec Břeclav ze dne 11.9.2025,
Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Břeclav

- kopie katastrální mapy, nahlížení do KN
- územní plán Města Břeclav
- údaje z cenové mapy realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě
- kopie katastrální mapy s vyznačením vzorků porovnávacích nemovitostí, nahlížení do KN
- údaje, sdělené zástupcem objednavatele
- skutečnosti, zjištěné na místě samém dne 5.11.2025

Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemky níže uvedených parcelních čísel v zahrádkářské osadě "Dyje"
Adresa předmětu ocenění:	Hraniční 690 02 Břeclav
LV:	10001
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Břeclav
Katastrální území:	Poštorná
Počet obyvatel:	24 863
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	3 421,00 Kč/m ²

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.11.2025.

Vlastnické a evidenční údaje

vlastník	Město Břeclav, Náměstí T.G.Masaryka 42/3
číslo a výměra parcely	viz níže - pozemky v zahrádkářské osadě Dyje
katastrální území	Poštorná
obec	Břeclav
okres	Břeclav

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění nejsou žádné stavby, tento bod odpadá.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky, které se nacházejí v zahrádkářské osadě „Dyje” v kú Poštorná, obec Břeclav. Předmětná zahrádkářská osada se nachází v okrajové části obce v blízkosti podniku Fosfa. Stavby a trvalé porosty, které se nachází na jednotlivých parcelách nejsou předmětem ocenění, když tyto byly zřízeny uživateli zahrádek.

Zde je nutno říci, že celá osada se nachází v záplavovém pásmu odlehčovacího ramene řeky Dyje a to na území pětileté vody.

Ocenění se provádí jako podklad pro jednání o prodeji jednotlivých parcel - zahrádek v této osadě jejich uživatelům.

Ocenění je provedeno v ceně obvyklé, stanovené porovnávacím způsobem na základě údajů z cenové mapy obdobných nemovitostí, realizovaných na trhu nemovitostí v dané lokalitě za poslední rok.

Pro informaci je také provedeno stanovení ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

Obsah

1. pozemky v zahrádkářské osadě "Dyje"

ODBORNÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno v ceně obvyklé, a to porovnávacím způsobem na základě cenové mapy obdobných pozemků, realizovaných na trhu nemovitostí v dané lokalitě k datu ocenění.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,809}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,700}$$

Index polohy

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: Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí - zahrádkářská osada v těsné blízkosti továrního komplexu Fosfa	VI	-0,20
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,680}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,550}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,476}$$

1. pozemky v zahrádkářské osadě "Dyje"

Jedná se o rozsáhlý pozemek, sestávající z většího množství parcel, na kterém se nachází zahrádkářská osada „Dyje“. Dle územního plánu města Břeclav leží celý pozemek v sektoru MX.ri - smíšené nezastavěné území - rekreace individuální, přičemž však jsou již jednotlivé parcely většinou zastavěny objekty pro individuální rekreaci - zahrádkářskými chatkami včetně příslušenství. Ocenění je tedy provedeno v cenové úrovni § 4 odst. 1) vyhlášky.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,680}$$

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 chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - zahrada v osadě	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,900$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,700 * 0,900 * 0,680 = 0,428$$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 421,-	0,428		1 464,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/4	205	1 464,19	300 158,95
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/5	431	1 464,19	631 065,89
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/6	267	1 464,19	390 938,73
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/7	283	1 464,19	414 365,77
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/8	217	1 464,19	317 729,23
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/9	255	1 464,19	373 368,45
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/10	291	1 464,19	426 079,29
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/11	345	1 464,19	505 145,55
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/12	326	1 464,19	477 325,94
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/13	278	1 464,19	407 044,82
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/14	343	1 464,19	502 217,17
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/15	268	1 464,19	392 402,92
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/16	277	1 464,19	405 580,63
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/28	316	1 464,19	462 684,04
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/33	320	1 464,19	468 540,80
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/37	275	1 464,19	402 652,25
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/38	307	1 464,19	449 506,33
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/45	142	1 464,19	207 914,98
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/48	61	1 464,19	89 315,59
§ 4 odst. 1	zahrada	2851/51	152	1 464,19	222 556,88
Stavební pozemky - celkem			5 359		7 846 594,21

Pozemky v zahrádkářské osadě "Dyje" - cena zjištěná celkem = 7 846 594,21 Kč

REKAPITULACE

1. pozemky v zahrádkářské osadě "Dyje"

7 846 594,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

7 846 594,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

7 846 590,- Kč

slovy: Sedm milionů osm set čtyřicet šest tisíc pět set devadesát Kč

Poznámka:

Výše uvedená cena, zjištěná dle cenového předpisu je uváděna jen informativně a není relevantní pro obchodní rozhodnutí.

Stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem

V této části posudku bude provedeno stanovení obvyklé ceny předmětného pozemku a to porovnávacím způsobem.

Ocenění je provedeno na základě údajů z cenové mapy obdobných pozemků, realizovaných na trhu nemovitostí v dané lokalitě za poslední rok.

Z cenové mapy jsou vybrány tři relevantní vzorky, které budou sloužit pro porovnání.

Porovnáním a adjustací (přizpůsobením) na poměry oceňovaného pozemku bude z každého vzorku vypočtena porovnávací hodnota.

Vyhodnocením takto vypočtených porovnávacích hodnot bude pak stanovena obvyklá cena předmětného pozemku.

Jak porovnávací vzorek č. 1) byl převzat prodej pozemku č. parcely 3573/33 zahrada v kú Břeclav, v lokalitě u čistírny odpadních vod ve sjednané ceně 2212,-Kč/m², dále pak jako porovnávací vzorek č. 2) byl převzat prodej pozemku č. parcely 2747/15 zahrada v kú Poštorná ve sjednané ceně 2186,-Kč/m² a dále pak jako porovnávací vzorek č. 3) byl převzat prodej pozemku č. parcely 2718/10 zahrada v kú Poštorná ve sjednané ceně 2237,-Kč/m².

porovnání se vzorkem č. 1) prodej pozemku č. parcely 3573/33 zahrada v kú Břeclav, sjednaná cena 2 212,-Kč/m², 10/2024

umístění v lokalitě - vzorek je v kú Břeclav, oceňovaný pozemek v kú Poštorná

je horší koef. 0,97

umístění v obci - vzorek je na okraji obce, oceňovaný pozemek zcela

na okraji obce, dále od centra - je horší koef. 0,97

využitelnost pozemku - vzorek i oceňovaný pozemek slouží pro zahrádkářskou

individuální rekreaci - srovnatelné koef. 1,00

možnost napojení na síť - vzorek i oceňovaný pozemek je možno napojit na elektřinu a komunikaci -

srovnatelné koef. 1,00

výměra pozemku - vzorek má výměru 5m², oceňované parcely pak

mají výměru vesměs cca 200 až 400 m², s vyšší výměrou se může jednotková cena snižovat

koef. 0,98

úprava ceny s ohledem na časový posun - vzorek realizován v 10/2024

navýšení uvažují 10% koef. 1,10

záplavová oblast - vzorek není v záplavové oblasti, oceňovaný pozemek je v záplavové oblasti již

pětileté vody - je horší koef. 0,70

emisní zátěž - vzorek se nachází v těsné blízkosti čistící stanice odpadních vod

oceňovaný pozemek v blízkosti chemického podniku Fosfa

je horší koef. 0,90

stavby na pozemku - na pozemku vzorku nejsou stavby
v ocenění pozemku nejsou uvažovány

srovnatelné koef. 1,00

porovnávací hodnota, indikovaná porovnáním se vzorkem č. 1)

$2\,212,- * 0,97 * 0,97 * 1,00 * 1,00 * 0,98 * 1,10 * 0,70 * 0,90 * 1,00$

= 1 413,-Kč/m²

porovnání se vzorkem č. 2) prodej pozemku č. parcely 2747/15 v kú Poštorná, sjednaná cena 2 186,-Kč/m², 02/2025

umístění v lokalitě - vzorek je v kú Poštorná, oceňovaný pozemek rovněž v kú Poštorná

srovnatelné koef. 1,00

umístění v obci - vzorek je na okraji obce, oceňovaný pozemek rovněž

srovnatelné koef. 1,00

využitelnost pozemku - vzorek i oceňovaný pozemek slouží pro zahrádkářskou

individuální rekreaci - srovnatelné koef. 1,00

možnost napojení na síť - vzorek i oceňovaný pozemek je možno napojit na elektřinu a komunikaci -

srovnatelné koef. 1,00

výměra pozemku - vzorek má výměru 366 m², oceňované parcely pak

mají výměru vesměs cca 200 až 400 m² srovnatelné koef. 1,00

úprava ceny s ohledem na časový posun - vzorek realizován v 02/2025

navýšení uvažují 10% koef. 1,10

záplavová oblast - vzorek i oceňovaný pozemek se nacházejí v záplavové oblasti,

pětileté vody - srovnatelné koef. 1,00

emisní zátěž - vzorek se nachází v oblasti bez výrazné emisní zátěže, oceňované pozemky pak v

těsné blízkosti chemického podniku Fosfa

je horší koef. 0,85

stavby na pozemku - na pozemku vzorku je chatka včetně příslušenství,

oceňovaný pozemek je oceňován bez staveb koef. 0,75

porovnávací hodnota, indikovaná porovnáním se vzorkem č. 2)

$$2\,186,- * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 0,85 * 0,75 \\ = 1\,532,-\text{Kč/m}^2$$

porovnání se vzorkem č. 3) prodej pozemku č. parcely 2718/10 v kú Poštorná, sjednaná cena 2 237,-Kč/m², 04/2025

umístění v lokalitě - vzorek je v kú Poštorná, oceňovaný pozemek rovněž v kú Poštorná

srovnatelné koef. 1,00

umístění v obci - vzorek je na okraji obce, oceňovaný pozemek rovněž
srovnatelné koef. 1,00

využitelnost pozemku - vzorek i oceňovaný pozemek slouží pro zahrádkářskou
individuální rekreaci - srovnatelné koef. 1,00

možnost napojení na sítě - vzorek i oceňovaný pozemek je možno napojit na elektřinu a komunikaci -
srovnatelné koef. 1,00

výměra pozemku - vzorek má výměru 371 m², oceňované parcely pak
mají výměru vesměs cca 200 až 400 m² srovnatelné koef. 1,00

úprava ceny s ohledem na časový posun - vzorek realizován v 04/2025
navýšení uvažují 10% koef. 1,08

záplavová oblast - vzorek i oceňovaný pozemek se nacházejí v záplavové oblasti,
pětileté vody - srovnatelné koef. 1,00

emisní zátěž - vzorek se nachází v oblasti bez výrazné emisní zátěže, oceňované pozemky pak v
tesné blízkosti chemického podniku Fosfa
je horší koef. 0,85

stavby na pozemku - na pozemku vzorku se nachází chatka včetně příslušenství
oceňovaný pozemek je oceňován bez staveb koef. 0,75

porovnávací hodnota, indikovaná porovnáním se vzorkem č. 3)

$$2\,237,- * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,08 * 1,00 * 0,85 * 0,75 \\ = 1\,540,-\text{Kč/m}^2$$

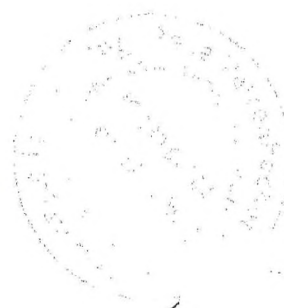
Závěr

Jak již bylo výše uvedeno, jedná se o pozemky, které se nacházejí v zahrádkářské osadě „Dyje” v kú Poštorná, v blízkosti chemického podniku Fosfa. Celá oblast zahrádkářské osady se pak nachází v pětiletém záplavovém pásmu ramena řeky Dyje. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a s ohledem na celkovou situaci na trhu nemovitostí v dané lokalitě a v daném segmentu trhu - pozemky v zahrádkářských osadách, stanovují obvyklou cenu těchto pozemků na částku **1 530,-Kč/m²**

Výměry a ocenění :

pozemek č. parcely 2851/4 zahrada	205 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	313 650,-Kč
pozemek č. parcely 2851/5 zahrada	431 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	659 430,-Kč
pozemek č. parcely 2851/6 zahrada	267 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	408 510,-Kč
pozemek č. parcely 2851/7 zahrada	283 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	432 990,-Kč
pozemek č. parcely 2851/8 zahrada	217 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	332 010,-Kč
pozemek č. parcely 2851/9 zahrada	255 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	390 150,-Kč
pozemek č. parcely 2851/10 zahrada	291 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	445 230,-Kč
pozemek č. parcely 2851/11 zahrada	345 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	527 850,-Kč
pozemek č. parcely 2851/12 zahrada	326 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	498 780,-Kč
pozemek č. parcely 2851/13 zahrada	278 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	425 340,-Kč
pozemek č. parcely 2851/14 zahrada	343 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	524 790,-Kč
pozemek č. parcely 2851/15 zahrada	268 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	410 040,-Kč
pozemek č. parcely 2851/16 zahrada	277 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	423 810,-Kč
pozemek č. parcely 2851/28 zahrada	316 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	483 480,-Kč
pozemek č. parcely 2851/33 zahrada	320 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	489 600,-Kč
pozemek č. parcely 2851/37 zahrada	275 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	420 750,-Kč
pozemek č. parcely 2851/38 zahrada	307 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	469 710,-Kč
pozemek č. parcely 2851/45 zahrada	142 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	217 260,-Kč
pozemek č. parcely 2851/48 zahrada	61 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	93 330,-Kč
pozemek č. parcely 2851/51 zahrada	152 m ²	á	1 530,-Kč/m ²	=	232 560,-Kč

V Břeclavi 7.11.2025



RAZÍTKO A PODPIS

Ing. René Vaicenbacher
Hybešova 3
690 03 Břeclav

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2025 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Město Břeclav

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

území: 726346 Poštorná

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002
Břeclav

00283061

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2851/4	205	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/5	431	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/6	267	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/7	283	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/8	217	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/9	255	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/10	291	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/11	345	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/12	326	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/13	278	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/14	343	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/15	268	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/16	277	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/28	316	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/33	320	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/37	275	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/38	307	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/45	142	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/48	61	zahrada		zemědělský půdní fond
2851/51	152	zahrada		zemědělský půdní fond

Právní práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2025 09:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Území: 726346 Poštorná

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Poznámky a další obdobné údaje

z vztahu

Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2851/16, Parcela: 2851/5

zby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

tina

Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) dle § 2 odst. 1 ze dne 08.03.2005.

Z-2078/2005-704

Pro: Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav

RČ/IČO: 00283061

Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) dle § 2 ze dne 21.08.2012.

Z-8981/2012-704

Pro: Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav

RČ/IČO: 00283061

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2851/4	02110	1
	05800	204
2851/5	02110	40
	05800	391
2851/6	02110	125
	05800	142
2851/7	02110	132
	05800	151
2851/8	02110	104
	05800	113
2851/9	02110	117
	05800	138
2851/10	02110	136
	05800	155
2851/11	02110	173
	05800	172
2851/12	02110	197
	05800	129
2851/13	02110	199
	05800	79

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2025 09:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav
k.území: 726346 Poštorná

Obec: 584291 Břeclav

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2851/14	02110	285
	05800	58
2851/15	02110	259
	05800	9
2851/16	02110	277
2851/28	05800	316
2851/33	05800	320
2851/37	05800	275
2851/38	05800	307
2851/45	05800	142
2851/48	05800	61
2851/51	05800	152

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

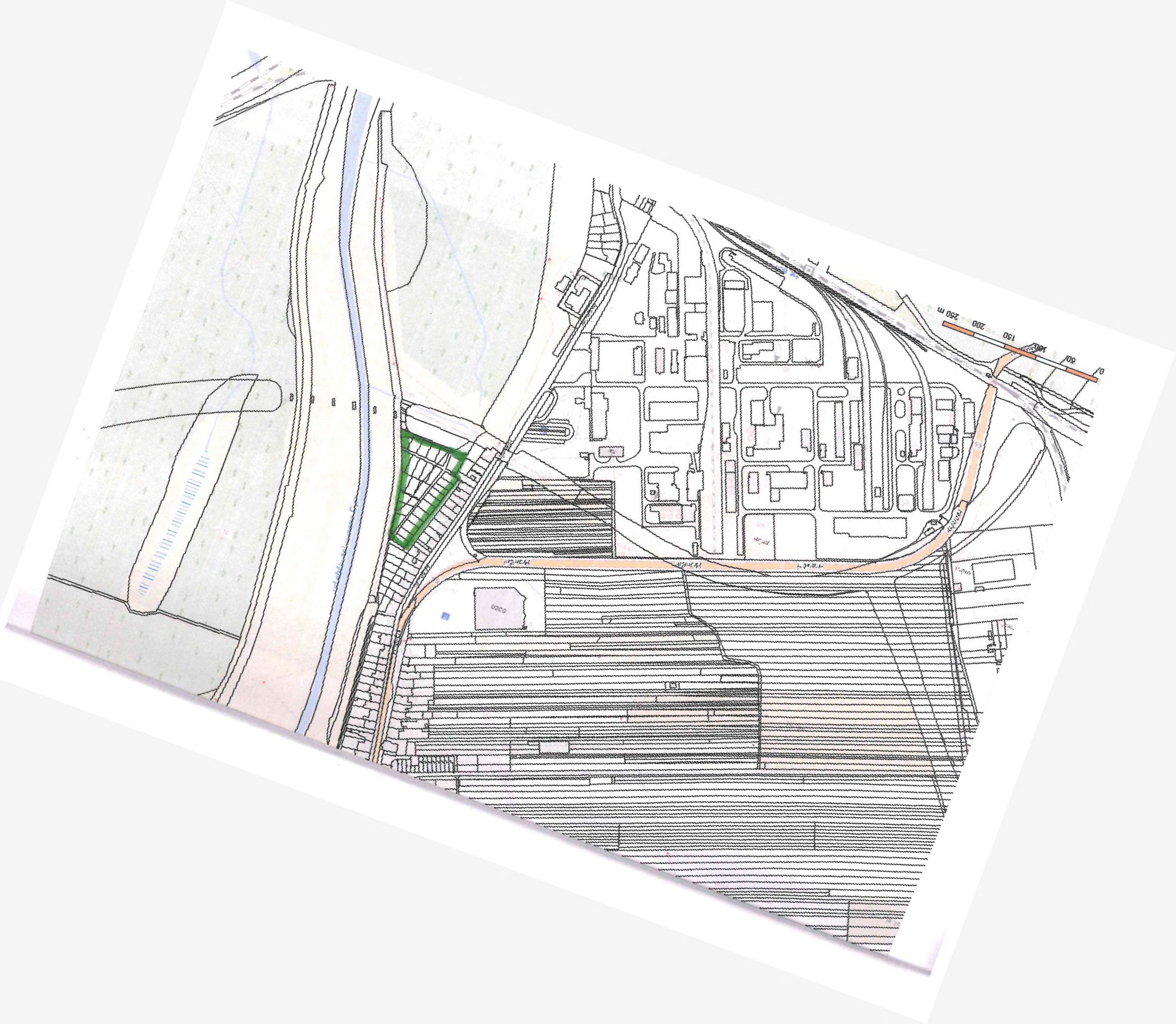
Vyhotovil:

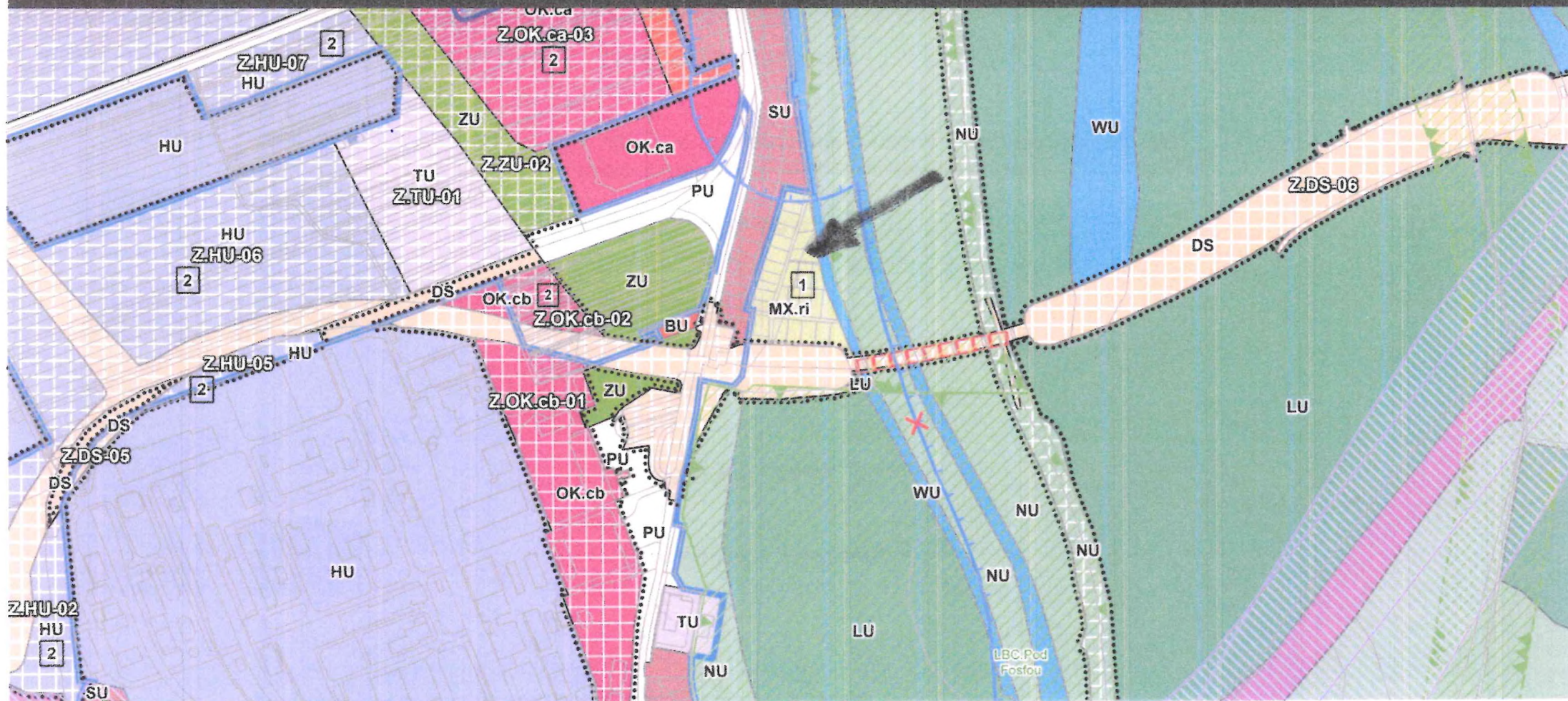
Vyhotoveno: 11.09.2025 09:42:16

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Uvědomění: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Obdobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.







WU	WU		vodní a vodohospodářské všeobecné
WU.ph			vodní a vodohospodářské všeobecné - přírodní
AU			zemědělské všeobecné
MX.ri	MX.ri		smíšené nezastavěného území - rekreace individuální
NU	NU		přírodní všeobecné
LU	LU		lesní všeobecné
GU			těžba nerostů všeobecná
XX.sf			specifické jiné - farmy
XX.sz	XX.sf		specifické jiné - zahradnictví

PLOCHY A KORIDORY PŘEVZATÉ/UPŘESNĚNÉ DLE ZÚR

stav

návrh

rezerva

CNZ.DS06

koridor dálnice D55 úsek Rohatec-Hodonín-D2

Záplavová oblast

Octopus Pro

Cenová Mapa

Dostupné služby
50 CM, 10 PDF

Školení

René Vaicenbacher, Ing.

0 Kč

Nové +

Historie



POZEMKY



Parcela:

č. 2851 / 4, kú: Poštorná
Břeclav

Nová lokalita +

Upřesnit oblast

LV:

KÚ:

ŘÍZENÍ:



Zpět na Cenovou Mapu

NAVIGACE



Kostice
670588

- ☒ Základní mapa
- ☐ Letecká mapa

CENOVÁ MAPA

KUPNÍ CENY

KRIMINALITA

☒ ZÁPLAV. OBLAST

☐ HLUKOVÁ ZÁTĚŽ

☐ ÚZEMNÍ PLÁN

☒ Zobrazit parcely a KÚ

☐ Věcná břemena

ZÁPLAVOVÉ OBLASTI

- ☐ 100 letá voda
- ☐ 20 letá voda
- ☒ 5 letá voda

zdroj: dibavod.cz

Klíčové zkratky Na obrázek se mohou vztahovat autorská práva Smluvní podmínky

Seznam nemovitostí

Nastavení



Google

Nové +

Historie



POZEMKY



Parcela:
č. 2851 / 4, kú: Poštorná
Břeclav

Nová lokalita +

Upřesnit oblast



LV:

KÚ:

ŘÍZENÍ:



Nemov.

PARAMETRY ODHADU

OBEČNÉ

ODHADOVANÁ NEMOVITOST

ZDROJ DAT Kupní ceny (KN)

STÁŘÍ DAT 1 rok

TYP PARCELY Zahrada, sad

VÝMĚRA PARCELY 205 m²

ZMĚNIT PARAMETRY

PODOBNÉ NEMOVIT.

Výběr	Km	Výměra parcely	Cena / m ²	Cena parcely rozpočteno	Cena kupní listina	Číslo parcely	Kat. území	Transakce
Vybrat vše								
☒	1.6	5 m ²	2 212	11 061	57 330	3573/33	Břeclav	2024-10
☒	1.6	5 m ²	2 212	11 061	57 330	3573/33	Břeclav	2024-10
☒	2.1	366 m ²	2 186	800 000	800 000	2747/15	Poštorná	2025-2

ODHAD CENY

Zahrada, sad

2 209,- Kč/m²

452 811,- Kč

Statistické parametry:

zavřít

Průměrná cena: 2 209 Kč/m²

Medián: 2 208 Kč/m²

Počet nemov. pro oblast: 6

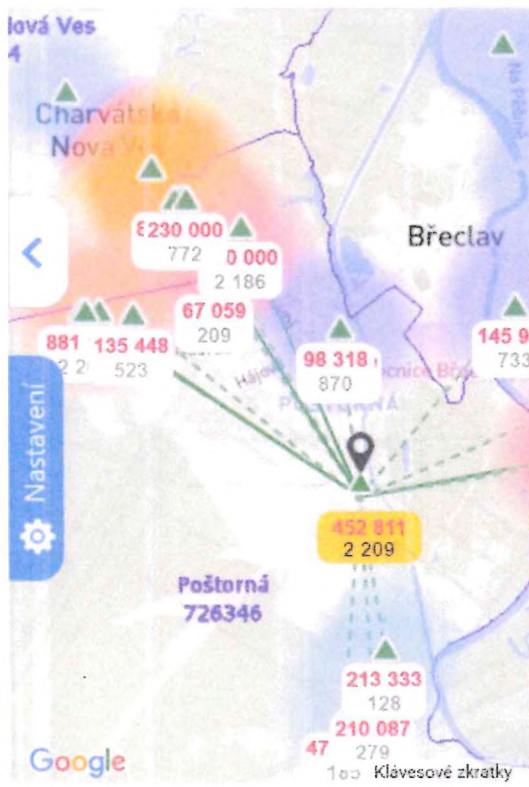
Minimální cena: 2 186 Kč/m²

Maximální cena: 2 237 Kč/m²

Směrodatná odchylka: 16.8

Interval spolehlivosti: 2 195 - 2 222 Kč/m²

Všech pravděpodobných cen bude v daném intervalu.



REPORT

3573/33

por. d. parc

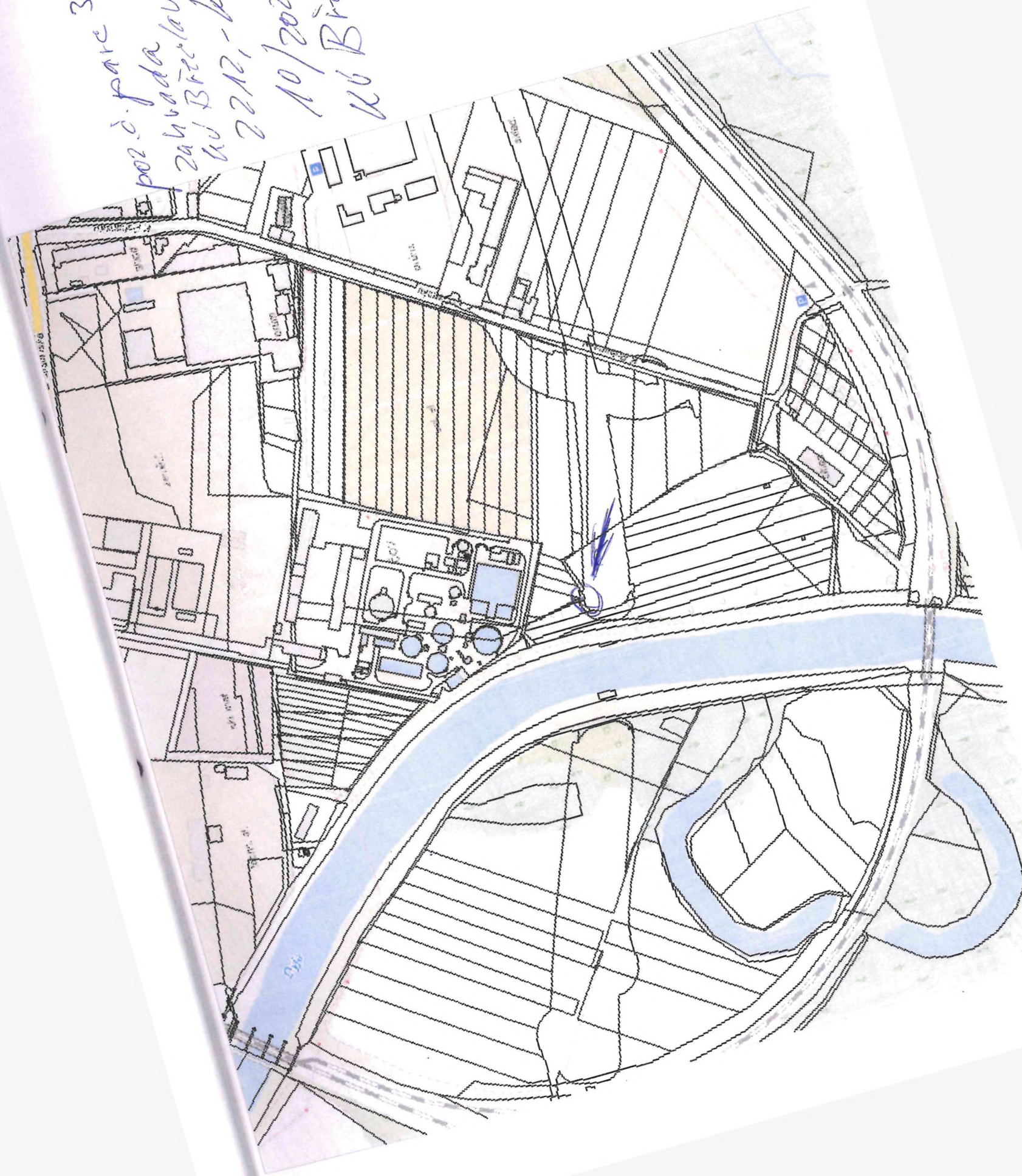
zahradu

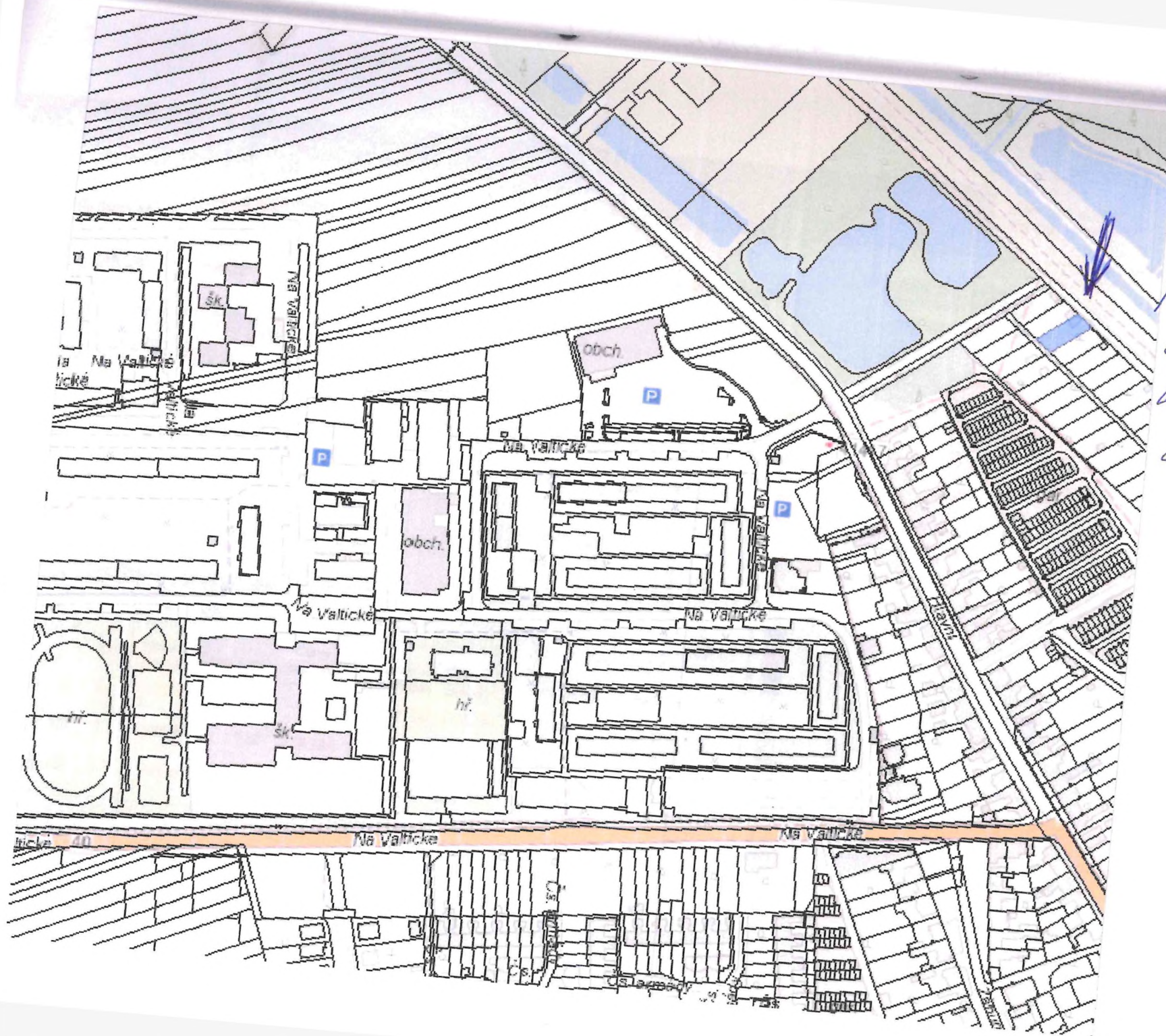
u Břeclavi

22.12. - ke / m 2

10/2024

u Břeclavi





poz. d. parc.
2747/15 zahr.
kú posterna!
2186,- kú/m²
02/2025

Nové +

Historie



POZEMKY ▼



Parcela:

č. 2851 / 4, kú: Poštorná
Břeclav

Nová lokalita +

Upřesnit oblast ▼

LV:

KÚ:

ŘÍZENÍ:



PARAMETRY ODHADU

OBECNĚ

ZDROJ DAT Kupní ceny (KN)

STÁŘÍ DAT 1 rok ▼

TYP PARCELY Zahrada, sad ▼

ODHADOVANÁ NEMOVITOST

VÝMĚRA PARCELY 205 m²

ZMĚNIT PARAMETRY

PODOBNÉ NEMOVIT.

Výběr	Km	Výměra parcely	Cena / m ²	Cena parcely rozpočteno	Cena kupní listina	Číslo parcely	Kat. území	Transakce
Vybrat vše								
☒	2.6	371 m ²	2 237	830 000	830 000	2718/10	Poštorná	2025-4
☐	1.1	1 663 m ²	128	213 333	213 333	2995	Poštorná	2025-5
☐	1.2	234 m ²	642	150 239	4 000 000	671	Poštorná	2025-2

ODHAD CENY

Zahrada, sad

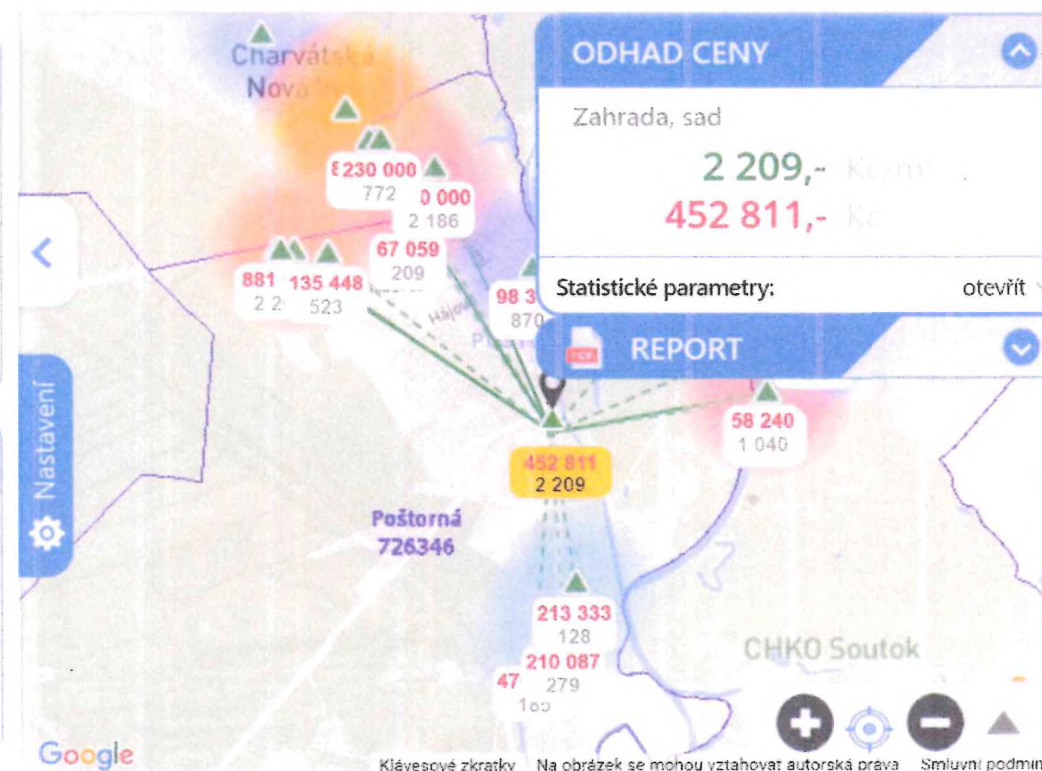
2 209,- Kč/m²

452 811,- Kč

Statistické parametry:

otevřít

REPORT



poz. d. pale 2718/10
zahr.
kú postavená
cena 2237,- kč/m²
04/2025



