

Vyhotovení č. 1, celkem 4 vyhotovení

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 047644/2024

4. 6. 2024

### Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

Úkolem znalce je určit hodnotu věcného břemene - služebnosti stezky a cesty o velikosti 630 m<sup>2</sup>, zřízeného na pozemcích p. č. 372/40, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/56, p. č. 372/242, p. č. 372/261, p. č. 398/1 a p. č. 398/14, vše v katastrálním území Břeclav, obec Břeclav, zapsané na LV č. 7166, ve prospěch pozemků p. č. 372/1, p. č. 372/44 až p. č. 372/54, p. č. 372/57 až p. č. 372/68, p. č. 372/70 až p. č. 372/74, p. č. 372/79, p. č. 372/116, p. č. 372/117, p. č. 372/124, p. č. 372/126, p. č. 372/127, p. č. 372/131, p. č. 372/132, p. č. 372/188, p. č. 372/191, p. č. 372/238, p. č. 372/247 až p. č. 372/250, p. č. 372/259, p. č. 372/260, p. č. 372/262, p. č. 3750/40, p. č. 3750/42 až p. č. 3750/46, p. č. 3750/88 a p. č. 373/8, vše v katastrálním území Břeclav, obec Břeclav, zapsané na LV č. 10001, a to v souladu s již vypracovaným geometrickým plánem č. 7830-129/2023 vypracovaným Ing. Janem Sůkalem a schváleném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav dne 28. března 2024.

### Zadavatel:

MELKUS KEJLA & PARTNERS advokátní kancelář s.r.o.  
Washingtonova 1624/5, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČ: 045 04 330

Obor, ve kterém má být posudek podán: Ekonomika  
Odvětví, ve kterém má být posudek podán: Oceňování nemovitých věcí

### Zpracovatel:

BDO Valuation s.r.o.  
Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5  
IČ: 194 10 786  
Evidenční číslo: 166/73/2024

Osoby podílející se na zpracování:

Martin Bouzek  
Luděk Carbol

V Praze dne 4.6.2024

*Znalecký posudek obsahuje 41 stran textu + 20 stran příloh včetně krycích listů  
Počet vyhotovení: 4x pro zadavatele. Vyhotovení č. 1 v elektronické podobě, vyhotovení č. 2, 3 a 4 v tištěné podobě. V archivu znalce je posudek uložen v elektronické podobě.*

## Shrnutí

Tento znalecký posudek znalce byl vyhotoven na základě zadání zadavatele z 3. dubna 2024.

Úkolem znalecké kanceláře je:

Stanovení tržní hodnoty služebnosti (věcného břemene) stezky a cesty ve smyslu ust. § 1274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Služebnost“), dle níže uvedené specifikace.

Služebnost má být zřízena ve prospěch pozemků ve vlastnictví města Břeclav, IČO: 00283061, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav, a to pozemků p. č. 372/1, p. č. 372/44 až p. č. 372/54, p. č. 372/57 až p. č. 372/68, p. č. 372/70 až p. č. 372/74, p. č. 372/79, p. č. 372/116, p. č. 372/117, p. č. 372/124, p. č. 372/126, p. č. 372/127, p. č. 372/131, p. č. 372/132, p. č. 372/188, p. č. 372/191, p. č. 372/238, p. č. 372/247 až p. č. 372/250, p. č. 372/259, p. č. 372/260, p. č. 372/262, p. č. 3750/40, p. č. 3750/42 až p. č. 3750/46, p. č. 3750/88 a p.č.373/8, to vše v kat. území a obci Břeclav, zapsané na LV č. 10001, vedeným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav (dále společně jen „Panující pozemky“), a to k tíži pozemků ve vlastnictví Jana Vavrečana, nar. 1. srpna 1965, trvale bytem Fibichova 3177/73, 690 02 Břeclav, a to pozemků p. č. 372/40, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/56, p. č. 372/242, p. č. 372/261, p. č. 398/1 a p. č. 398/14, to vše v kat. území a obci Břeclav, zapsané na LV č. 7166, vedeným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav (dále společně jen „Služebné pozemky“), a to v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu č. 7830-129/2023, vyhotoveném zeměměřičským inženýrem Ing. Janem Sůkalem a schváleném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav dne 28. března 2024.

Variantně stanovit hodnotu věcného břemene bez pozemků p.č.398/1 a p.č.398/14.

Služebnost se má zřizovat ve prospěch Panujících pozemků (in rem), a to na dobu neurčitou.

Služebnosti budou moci využívat v kteroukoliv denní a noční dobu vlastníci Panujících pozemků, jiní oprávnění uživatelé Panujících pozemků, jakož i ti, kteří budou přicházet a přijíždět k vlastníkovi či jinému oprávněnému uživateli Panujících pozemků přes Služebné pozemky.

Datum ocenění je stanoveno k datu místního šetření. Ocenění je tedy provedeno k datu místního šetření, tj. k 15.4.2024.

Účel znaleckého posudku je finanční vyrovnání v souvislosti se zřízením služebnosti stezky a cesty dle výše uvedeného znaleckého úkolu.

**Závěrečný výrok:**

Tržní hodnota věcného břemene služebnosti stezky a cesty o velikosti 630 m<sup>2</sup>, zřízeného na pozemcích p. č. 372/40, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/56, p. č. 372/242, p. č. 372/261, p. č. 398/1 a p. č. 398/14, vše v katastrálním území Břeclav, obec Břeclav, zapsané na LV č. 7166, a to v souladu s již vypracovaným geometrickým plánem č. 7830-129/2023 vypracovaným Ing. Janem Sůkalem a schváleném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav dne 28. března 2024 k datu ocenění 15.4.2024 činí:

**655 000 Kč**

(slovy: šest set padesát pět tisíc korun českých)

Tržní hodnota věcného břemene služebnosti stezky a cesty o velikosti 467 m<sup>2</sup>, zřízeného na pozemcích p. č. 372/40, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/56, p. č. 372/242, p. č. 372/261, vše v katastrálním území Břeclav, obec Břeclav, zapsané na LV č. 7166, a to v souladu s již vypracovaným geometrickým plánem č. 7830-129/2023 vypracovaným Ing. Janem Sůkalem a schváleném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav dne 28. března 2024 k datu ocenění 15.4.2024 činí:

**486 000 Kč**

(slovy: čtyři sta osmdesát šest tisíc korun českých)

## OBSAH

A. ZADÁNÍ .....	4
1. Zadavatel znaleckého posudku.....	4
2. Odborná otázka zadavatele.....	4
3. Účel použití znaleckého posudku.....	4
4. Datum ocenění .....	4
5. Místní šetření .....	4
6. Předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.....	5
7. Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku .....	5
B. VÝČET PODKLADŮ .....	6
1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat .....	6
2. Výčet vybraných podkladů a jejich popis .....	6
2.1. Podklady od zadavatele .....	6
2.2. Podklady získané zpracovatelem .....	6
2.3. Literatura .....	6
3. Data, u kterých nemohl znalec ověřit věrohodnost zdroje.....	7
4. Ověření věrohodnosti zdrojů dat .....	7
C. NÁLEZ.....	8
1. Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování .....	8
2. Výčet dat .....	8
3. Předmět ocenění.....	8
3.1. Poloha a místopis .....	8
3.2. Katastr nemovitostí .....	10
3.3. Územní plán .....	11
3.4. Fotodokumentace .....	15
3.5. Geometrický plán č. 7830-129/2023 .....	16
4. Způsoby ocenění .....	17
4.1. Ocenění a zákon o oceňování .....	17
4.2. Oceňování věcných břemen .....	19
4.3. Popis použité metody ocenění .....	20
4.4. Porovnávací metoda ocenění .....	20
5. Analýza trhu s nemovitostmi .....	22
D. POSUDEK .....	22
1.1. Popis postupu.....	23
1.2. Rozsah věcného břemene .....	23
1.3. Délka trvání věcného břemene.....	23
1.4. Míra omezení majetku věcným břemenem .....	23
1.5. Stanovení ročního užítku z věcného břemene .....	23
1.5.1. Stanovení obvyklé hodnoty pozemku .....	24
1.5.2. Srovnávací vzorek nemovitostí.....	24
1.5.3. Porovnávací metoda ocenění .....	28
1.5.4. Stanovení obvyklého nájemného .....	32
1.6. Stanovení tržní hodnoty věcného břemene.....	33
1.6.1. Stanovení diskontní míry .....	33
1.6.2. Výpočet tržní hodnoty věcného břemene .....	35
1.7. Výsledky analýzy dat .....	36
E. ODŮVODNĚNÍ .....	37
1. Interpretace výsledků.....	37
2. Kontrola postupu znalce.....	37
3. Přesnost závěrů .....	37
F. ZÁVĚR.....	39
G. PŘÍLOHY.....	40
H. NÁLEŽITOSTI POSLEDNÍ STRANY POSUDKU .....	41
I. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	41

## A. ZADÁNÍ

Osoby podílející se na části Zadání: Christine Zapletalová a Martin Bouzek.

### 1. Zadavatel znaleckého posudku

Zadavatelem znaleckého posudku je MELKUS KEJLA & PARTNERS advokátní kancelář s.r.o., Washingtonova 1624/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 045 04 330, na základě objednávky z 3. dubna 2024.

### 2. Odborná otázka zadavatele

Znalecká kancelář v rámci znaleckého posudku provede ocenění tržní hodnoty služebnosti (věcné břemeno) stezky a cesty ve smyslu ust. § 1274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Služebnost“), dle níže uvedené specifikace.

Služebnost má být zřízena ve prospěch pozemků ve vlastnictví města Břeclav, IČO: 00283061, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav, a to pozemků p. č. 372/1, p. č. 372/44 až p. č. 372/54, p. č. 372/57 až p. č. 372/68, p. č. 372/70 až p. č. 372/74, p. č. 372/79, p. č. 372/116, p. č. 372/117, p. č. 372/124, p. č. 372/126, p. č. 372/127, p. č. 372/131, p. č. 372/132, p. č. 372/188, p. č. 372/191, p. č. 372/238, p. č. 372/247 až p. č. 372/250, p. č. 372/259, p. č. 372/260, p. č. 372/262, p. č. 3750/40, p. č. 3750/42 až p. č. 3750/46, p. č. 3750/88 a p.č.373/8, to vše v kat. území a obci Břeclav, zapsané na LV č. 10001, vedeným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav (dále společně jen „Panující pozemky“), a to k tíži pozemků ve vlastnictví Jana Vavrečana, nar. 1. srpna 1965, trvale bytem Fibichova 3177/73, 690 02 Břeclav, a to pozemků p. č. 372/40, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/56, p. č. 372/242, p. č. 372/261, p. č. 398/1 a p. č. 398/14, to vše v kat. území a obci Břeclav, zapsané na LV č. 7166, vedeným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav (dále společně jen „Služebné pozemky“), a to v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu č. 7830-129/2023, vyhotoveném zeměměřičským inženýrem Ing. Janem Sůkalem a schváleném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav dne 28. března 2024.

Variantně stanovit hodnotu věcného břemene bez pozemků p.č.398/1 a p.č.398/14.

Služebnost se má zřizovat ve prospěch Panujících pozemků (in rem), a to na dobu neurčitou.

Služebnosti budou moci využívat v kteroukoliv denní a noční dobu vlastníci Panujících pozemků, jiní oprávnění uživatelé Panujících pozemků, jakož i ti, kteří budou přicházet a přijíždět k vlastníkovi či jinému oprávněnému uživateli Panujících pozemků přes Služebné pozemky.

V rámci ocenění tržní hodnoty Služebnosti znalecká kancelář určí odpovídající obvyklou úplatu za zřízení Služebnosti ve formě jednorázového plnění, a to k datu vyhotovení znaleckého posudku.

### 3. Účel použití znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely stanovení částky pro finanční vyrovnání v souvislosti se zřízením služebnosti stezky a cesty.

### 4. Datum ocenění

Dle zadání máme určit hodnotu věcného břemene služebnosti stezky a cesty. Datum ocenění je zvoleno datum provedení místního šetření. Ocenění je tedy provedeno k datu místního šetření, tj. k 15.4.2024.

### 5. Místní šetření

Dne 15.4.2024 bylo provedeno místní šetření.

V rámci místního šetření byla provedena obhlídka a pořizena fotodokumentace posuzovaných nemovitostí, které jsou předmětem pro stanovení hodnoty věcného břemene služebnosti stezky a cesty.

O provedeném místním šetření byl sepsán protokol, který je Přílohou č. 1 nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

#### 6. Předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Ocenění bylo zpracováno na základě dat, která byla známa v době zpracování znaleckého posudku. Ocenění je zpracováno na základě zdrojů informací, které znalec považuje za důvěryhodné a informace z nich za pravdivé. Zpracovatel nenesie odpovědnost za případnou změnu vstupních podkladů po datu vydání znaleckého posudku a za změny v tržních podmínkách, ke kterým může po datu vyhotovení posudku dojít.

Údaje o skutečnostech obsažených v posudku se považují za pravdivé a správné. Znalec při zpracování posudku čerpal z dostupných zdrojů, které jsou uvedeny v přehledu použitých podkladů.

Ocenění je platné pouze k vyznačenému datu ocenění a pro vymezený účel.

Zpracovatel (BDO Valuation s. r. o.) prohlašuje, že:

- v současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitosti, která je předmětem zpracovaného znaleckého posudku,
- odměny za zpracování ocenění a s vydáním znaleckého posudku související nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách,
- zpracovaný znalecký posudek zohledňuje zpracovateli známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty,
- při zpracování znaleckého posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky tak, jak jsou uvedeny v posudku,
- při zpracování jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že nám předané podklady nejsou pravdivé a správné,
- při vypracování znaleckého posudku se nevyskytly žádné potíže a překážky, které by bránily zpracovateli stanovit objektivně a nezávisle vyšší hodnoty.

Věcné břemeno je oceněno na základě tržních informací k datu ocenění.

#### 7. Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nám nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

## B. VÝČET PODKLADŮ

Osoby podílející se na části Výčet podkladů: Martin Bouzek.

### 1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru dat byly použity zdroje dat obecné a veřejně dostupné, dále pak zdroje dat konkrétní. Konkrétní zdroje dat jsme obdrželi od Zadavatele a z místního šetření provedeného dne 15.4.2024.

Obecné a veřejně dostupné zdroje dat a další literaturu jsme si obstarali sami.

### 2. Výčet vybraných podkladů a jejich popis

#### 2.1. Podklady od zadavatele

1. Geometrický plán č. 7830-129/2023, Ing. Jan Sůkal, Příloha č. 2
2. Návrh věcného břemene, ortofoto
3. Výměry VB vypočtené geodetem Ing. Janem Sůkalem
4. Grafické znázornění pozemků klienta města Břeclav, v jejichž prospěch má být věcné břemeno zřízeno
5. Grafické znázornění pozemků v oblasti s popiskami
6. Částečný výpis listu vlastnictví č. 10001, k.ú. Břeclav
7. Částečný výpis listu vlastnictví č. 7166, k.ú. Břeclav
8. Dopis ze dne 4.4.2018 od Jana Vavrečana adresovaný starostovi města Břeclav
9. Dopis ze dne 3.11.2021 od Jana Vavrečana adresovaný Městu Břeclav, k rukám místostarosty
10. Dopis ze dne 15.1.2022 od Jana Vavrečana adresovaný Městu Břeclav, k rukám místostarosty

#### 2.2. Podklady získané zpracovatelem

1. Místní šetření dne 15.4.2024
2. Fotodokumentace pořízená v rámci místního šetření dne 15.4.2024
3. Územní plán obce Břeclav <https://breclav.eu/uzemni-plan-breclav>
4. Kupní smlouvy na prodej obdobných nemovitostí z let 2021 až 2024 získané Dálkovým přístupem do KN, V-2561/2023-704, V-5928/2021-704, V-4496/2023-704, V-4089/2022-704,
5. Informace dostupné na internetu, zejména [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) apod.
6. HB Index, [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz), (resp. ČSOB INDEX bydlení)
7. Další zdroje uvedené v textu

Uvedené poskytnuté podklady nebyly podepsaným znalcem nijak dále auditovány a je plně předpokládána jejich věrohodnost, jsou uloženy v archivu znalce.

#### 2.3. Literatura

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
2. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění,
3. Znalecké standardy AZO, in Soudní inženýrství, ročník 30, číslo 2/2019
4. Bradáč, A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství Cerm, 2016
5. KINDL, M.: Právo nemovitostí, C. H. Beck, 2015
6. HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J.: Oceňování služebností: teorie a praxe, Wolter Kluwer, 2018
7. Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N: Věcná břemena od A do Z, Linde Praha, 2006, 3. aktualizované vydání
8. Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, VŠE Praha Nakladatelství Oeconomia, 2011
9. ORT, P.: Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Praha: Leges, 2013
10. ZAZVONIL, Z.: Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007

11. ZAZVONIL, Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: Ceduk, 2004
12. ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Ceduk, 1996
13. ZAZVONIL, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012
14. ZAZVONIL, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006
15. <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
16. Pomocná metodika pro stanovení výše diskontní sazby u výnosového oceňování nemovitých věcí - Soudní inženýrství, Ing. et Ing. Jan Horalík, Ph.D.

### 3. Data, u kterých nemohl znalec ověřit věrohodnost zdroje

Ocenění bude provedeno na základě podkladů získaných od Zadavatele, který zodpovídá za správnost a úplnost podkladů, znalec tyto podklady dále nepřezkoumává a z podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

### 4. Ověření věrohodnosti zdrojů dat

Čerpali jsme data zejména z veřejných zdrojů a od Zadavatele. Ověřovali jsme věrohodnost dat provedením místního šetření. Dále jsme věrohodnost dat jsme ověřovali v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů, např. v katastru nemovitostí.

## C. NÁLEZ

Osoby podílející se na části Nález: Martin Bouzek.

### 1. Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Postup znalce při sběru dat:

Zadavatel nám předal Podklady. Dohledali jsme nad rámec informací získaných z Podkladů od Zadavatele podklady z veřejně dostupných zdrojů a při místním šetření.

V rámci místního šetření nám strany sporu nepředali žádné další podklady či informace pro vyhotovení znaleckého úkolu.

Postup znalce při tvorbě dat:

Z předaných a získaných dat a informací vytvoříme taková data, abychom z nich a našich zkušeností rozhodli, které metody ocenění pro stanovení hodnoty věcného břemene použijeme, a která metoda ocenění bude určující.

Postup znalce při zpracování dat:

Postup při zpracování dat je uveden v bodu 4. Způsoby ocenění níže.

### 2. Výčet dat

Data pocházejí ze zdrojů popsanych v kapitole B.2.

### 3. Předmět ocenění

Úkolem znalce je určit hodnotu věcného břemene služebnosti stezky a cesty o velikosti 630 m<sup>2</sup>, zřízeného na pozemcích p. č. 372/40, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/56, p. č. 372/242, p. č. 372/261, p. č. 398/1 a p. č. 398/14, to vše v katastrálním území Břeclav, obec Břeclav, zapsané na LV č. 7166, ve prospěch pozemků p. č. 372/1, p. č. 372/44 až p. č. 372/54, p. č. 372/57 až p. č. 372/68, p. č. 372/70 až p. č. 372/74, p. č. 372/79, p. č. 372/116, p. č. 372/117, p. č. 372/124, p. č. 372/126, p. č. 372/127, p. č. 372/131, p. č. 372/132, p. č. 372/188, p. č. 372/191, p. č. 372/238, p. č. 372/247 až p. č. 372/250, p. č. 372/259, p. č. 372/260, p. č. 372/262, p. č. 3750/40, p. č. 3750/42 až p. č. 3750/46, p. č. 3750/88 a p. č. 373/8, to vše v katastrálním území Břeclav, obec Břeclav, zapsané na LV č. 10001, a to v souladu s již vypracovaným geometrickým plánem č. 7830-129/2023 vypracovaným Ing. Janem Sůkalem a schváleném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav dne 28. března 2024.

Služebnost se zřizuje ve prospěch Panujících pozemků (*in rem*), a to na dobu neurčitou.

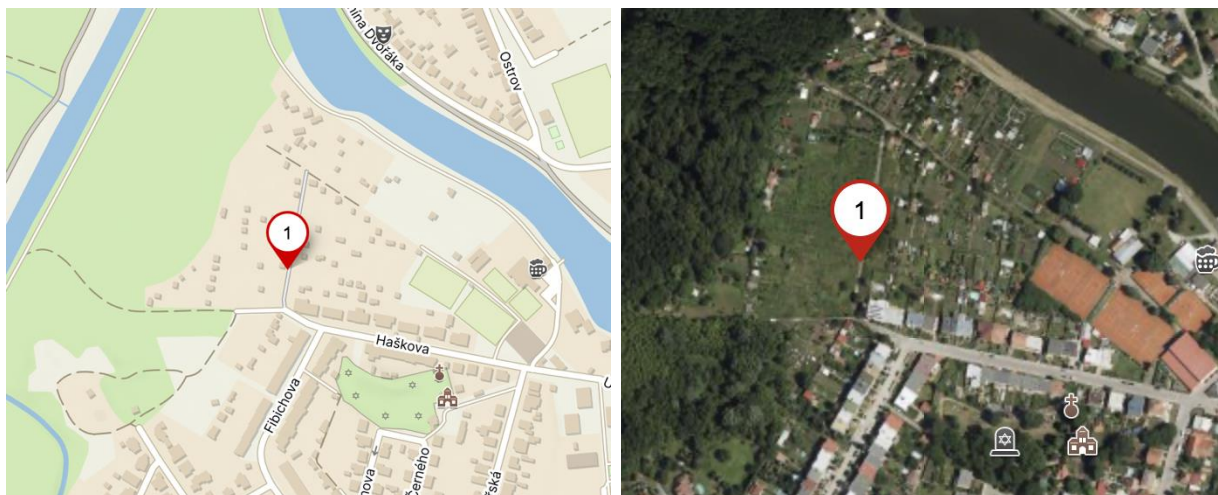
Služebnost budou moci využívat v kteroukoliv denní a noční dobu vlastníci Panujících pozemků, jiní oprávnění uživatelé Panujících pozemků, jakož i ti, kteří budou přicházet a přijíždět k vlastníkovi či jinému oprávněnému uživateli Panujících pozemků přes Služebné pozemky.

#### 3.1. Poloha a místopis

Předmět ocenění se nachází ve městě Břeclav v severo-západní části města na levém břehu řeky Dyje u zahrádkářské osady - Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Nad splavem Břeclav, p. s. Předmětná oblast se nachází v záplavovém území stoleté vody (označení Q100) řeky Dyje a jedná se o klidnou část města.

Břeclav je město ve stejnojmenném okrese v Jihomoravském kraji na řece Dyji, asi 50 km jihovýchodně od Brna, na hranici s Rakouskem a poblíž hranice se Slovenskem. Žije zde přibližně 25 tisíc obyvatel. Břeclav leží na okraji Lednicko-valtického areálu, největší parkově upravené krajiny na světě s řadou romantických staveb, zařazené mezi památky UNESCO.

Umístění souboru nemovitostí je patrné z mapek:



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Přístup k pozemkům p. č. 372/1, p. č. 372/44 až p. č. 372/54, p. č. 372/57 až p. č. 372/68, p. č. 372/70 až p. č. 372/74, p. č. 372/79, p. č. 372/116, p. č. 372/117, p. č. 372/124, p. č. 372/126, p. č. 372/127, p. č. 372/131, p. č. 372/132, p. č. 372/188, p. č. 372/191, p. č. 372/238, p. č. 372/247 až p. č. 372/250, p. č. 372/259, p. č. 372/260, p. č. 372/262, p. č. 3750/40, p. č. 3750/42 až p. č. 3750/46, p. č. 3750/88 a p.č.373/8 (dále jen „panující pozemky“), vše katastrální území Břeclav, obec Břeclav, zapsané na LV č. 10001, je možný z ulice Haškova přes pozemky p. č. 372/40, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/56, p. č. 372/242, p. č. 372/261, p. č. 398/1 a p. č. 398/14 (dále jen „služebné pozemky“), vše katastrální území Břeclav, obec Břeclav, zapsané na LV č. 7166 ve vlastnictví Vavrečana Jana, Fibichova 3177/73, 690 02 Břeclav.

Přehled „služebných pozemků“ :

pozemek p. č.	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	výměra VB [m <sup>2</sup> ]	druh pozemku	způsob využití / způsob ochrany
372/40	14,00	9,00	ttp*	ZPF
372/42	93,00	9,00	ttp	ZPF
372/43	305,00	29,00	ttp	ZPF
372/56	297,00	19,00	ttp	ZPF
372/242	214,00	14,00	ostatní plocha	jiná plocha
372/261	1 118,00	387,00	ostatní plocha	ostatní komunikace
398/1	396,00	98,00	orná půda	ZPF
398/14	281,00	65,00	orná půda	ZPF
CELKEM	2 718,00	630,00		

\*ttp, trvalý travní porost

Zobrazení „služebných pozemků“ :



Zdroj: ortofoto, Geometrický plán č. 7830-129/2023, Ing. Jan Šůkal

### 3.2. Katastr nemovitostí

Předmět ocenění je k datu ocenění zapsán na LV 7166, katastrální území Břeclav.

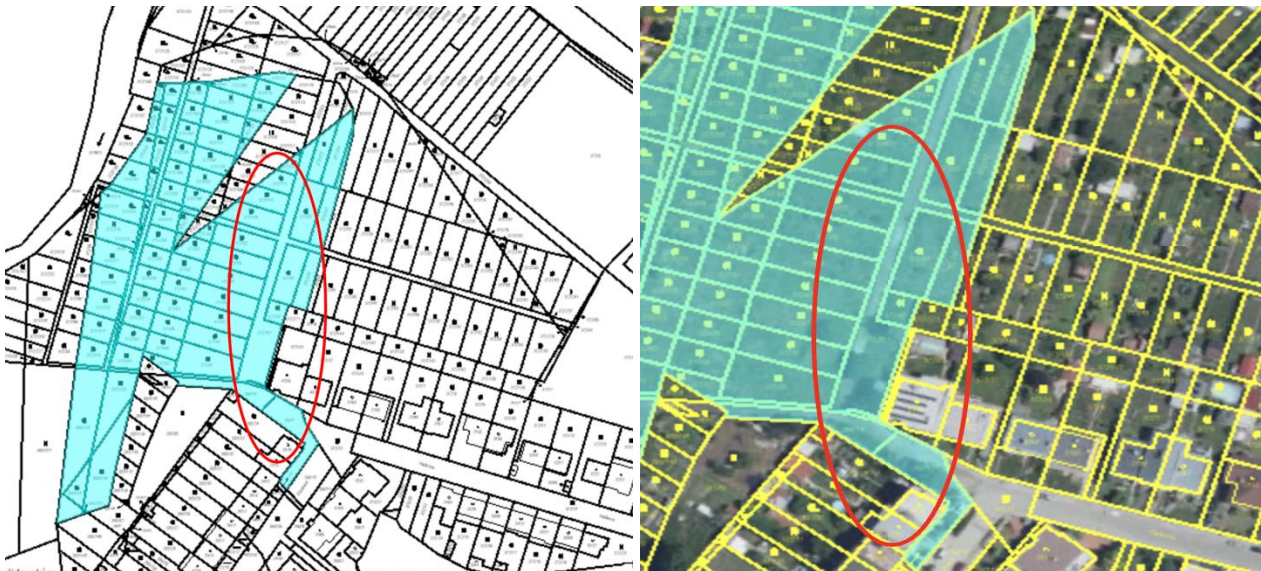
Věcná břemena ve prospěch oceňovaných nemovitostí:

- Věcné břemeno - služebnost zákazu zřízení nové stavby jakéhokoliv druhu ve prospěch pozemku par.č.398/14, povinnost k pozemkům par.č.372/146, 372/271, zapsáno v katastru nemovitostí, V-8846/2015-704

Věcná břemena v neprospěch oceňovaných nemovitostí:

- Věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch Spirita Antonína, RČ: 631217/0161, Benada Lud'ka, RČ: 371205/1643, Akai Josefa, povinnost k pozemku par.č.398/1, zapsáno v katastru nemovitostí, V-161/2007-704

- Věcné břemeno cesty a stezky, vedení NN, vodovodu, kanalizace, dle geometrického plánu č. 6498-14/2017 ve prospěch pozemků par.č.St.6348/2, 385/65, povinnost k pozemkům par.č.398/1, 398/14, 372/261, 372/40, zapsáno v katastru nemovitostí, V-4422/2019-704
- Věcné břemeno vedení zřizování a provozování vedení dle energetického zákona a dle geometrického plánu č.7598-20046/2023 ve prospěch EG.D, a.s., IČ: 28085400, zapsáno v katastru nemovitostí, V-3460/2023-704



Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

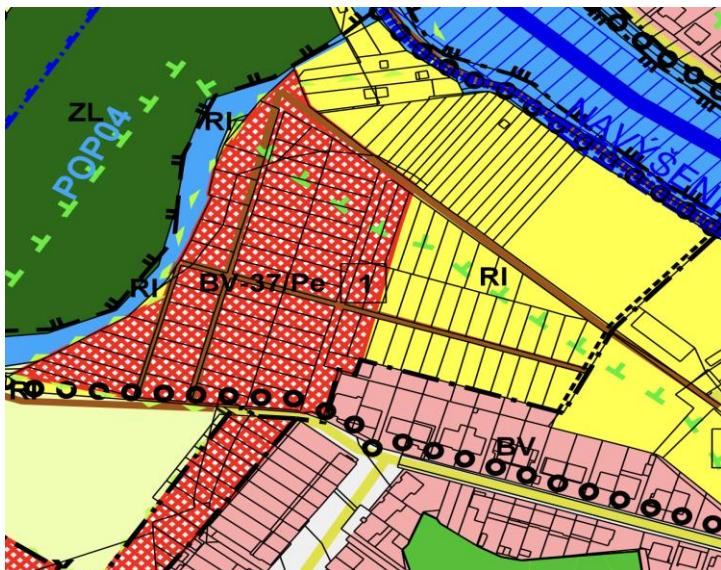
### 3.3. Územní plán

Z hlediska územního plánu se nemovitosti - „služebné pozemky“ nachází na pozemcích BV - 37/Pe - plochy bydlení s podmínkou využití plochy získání stanoviska dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., vylučujícího vliv na lokality soustavy Natura 2000 a pozemky Veřejná prostranství - místní komunikace. Procentuálním vyjádřením se jedná o 74 % pozemků - plochy bydlení a 26 % pozemků - veřejná prostranství - místní komunikace.

Plochy dle ÚP	m <sup>2</sup>	%
BV - Plochy obytné	467,00	74 %
Veřejná prostranství - místní komunikace	163,00	26 %

Přehled předmětných pozemků z hlediska platného územního plánu:

pozemek p. č.	Územní plán
372/40	BV - 37/ Pe
372/42	BV - 37/ Pe
372/43	BV - 37/ Pe
372/56	BV - 37/ Pe
372/242	BV - 37/ Pe
372/261	BV - 37/ Pe
398/1	Veřejná prostranství - místní komunikace
398/14	Veřejná prostranství - místní komunikace



### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPUSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV	
BV	BV	BV	<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>
RH	RH	RH	<b>PLOCHY REKREACE HROMADNÉ</b>
RS	RS	RS	<b>PLOCHY REKREACE SPECIFICKÉ</b>
RI	RI	RI	<b>PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ</b>

Zdroj: <https://breclav.eu/uzemni-plan-breclav>

#### Charakteristika: BV – Plochy bydlení

##### Hlavní účel využití:

Plochy bydlení jsou vymezeny k zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

##### Přípustné využití:

Plochy bydlení zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití (např. pozemky bytových domů, rodinných domů, související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství apod.).

##### Podmíněně využití:

Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení (včetně pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře do 1000 m<sup>2</sup>). Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (například: rodinné a bytové domy s možnou příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, místní komunikace, pěší cesty, stavby pro maloobchod, služby, veřejné stravování, ubytovací a sociální služby, řemeslnické provozy nerušící své okolí hlukem, emisemi a zvýšeným dopravním provozem na základě hygienických předpisů, zahradnictví, sportovní zařízení, objekty pro dočasné ubytování, plochy parkování a odstavování, parkovací domy a garáže.) Pokud je nová stavba s obytnou funkcí umístována v těsné návaznosti na stavbu v ploše výrobní nebo dopravní s provozem rušivým nad běžně přípustnou míru, musí být v rámci správních řízení o umístění stavby a povolení stavby navržena taková opatření, aby negativní vlivy omezovala na míru přípustnou.

Využití ploch BV je podmíněno vymezením dostatečného prostoru pro pásy zeleně (min. šířka 2 m) podél komunikací v lokalitách nových bytových zástaveb. V plochách označených BD budou prioritně umístovány bytové domy. Součástí ploch bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které

zjevně souvisejí s hlavním účelem využití a slouží pro naplnění účelu dané plochy. Podmínkou využití plochy BV-37/Pe je získání stanoviska dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb.<sup>1</sup>, vylučujícího vliv na lokality soustavy Natura 2000<sup>2</sup>.

#### *Nepřípustné využití*

Činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním účelem využití a které svojí kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně výrazně naruší kvalitu obytného prostředí nebo takové důsledky vyvolají druhotně (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, čerpací stanice pohonných hmot apod.).

Zdroj: <https://breclav.eu/uzemni-plan-breclav>

#### § 45i zákona č. 114/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny

(1) Ten, kdo zamýšlí pořídit koncepci nebo uskutečnit záměr uvedený v § 45h odst. 1 (dále jen „předkladatel“), je povinen návrh koncepce nebo záměru předložit orgánu ochrany přírody ke stanovisku, zda může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Orgán ochrany přírody vydá odůvodněné stanovisko do 30 dnů ode dne doručení žádosti. V případě politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace se předkládá návrh

- a) zadání územně plánovací dokumentace,
- b) zadání změny územně plánovací dokumentace,
- c) zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace,
- d) zprávy o plnění politiky územního rozvoje, nebo
- e) obsahu změny politiky územního rozvoje.

(2) Jestliže orgán ochrany přírody svým stanoviskem podle odstavce 1 významný vliv podle § 45h odst. 1 nevyloučí, musí být daná koncepce nebo záměr předmětem posouzení podle tohoto odstavce postupem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Má-li na základě posouzení podle tohoto odstavce záměr nebo koncepce významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, musí předkladatel zpracovat varianty řešení, jejichž cílem je významný negativní vliv vyloučit, nebo v případě, že vyloučení není možné, alespoň zmírnit. Tyto varianty musí být posouzeny podle tohoto odstavce postupem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace se posuzují postupem podle stavebního zákona.

(3) Orgán, který je příslušný ke schválení koncepce nebo záměru uvedeného v § 45h, jej může schválit, jen pokud na základě stanoviska, případně závěru zjišťovacího řízení, podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí taková koncepce nebo záměr nebude mít významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, anebo za podmínek stanovených v odstavci 4, popřípadě v odstavci 5. Ochrana podle částí druhé, třetí a páté tohoto zákona tím není dotčena.

(4) Pokud posouzení podle odstavce 2 prokáže významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a neexistuje variantní řešení bez významného negativního vlivu, lze schválit jen variantu s nejmenším možným významným negativním vlivem, a to pouze z naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu a až po uložení kompenzačních opatření nezbytných pro zajištění celkové soudržnosti soustavy ptačích oblastí a evropsky významných lokalit podle odstavce 6. Kompenzačními opatřeními pro účely koncepce se rozumí zajištění možnosti nahradit lokalitu dotčenou realizací koncepce v obdobném rozsahu a kvalitě a se stejnou mírou závaznosti a konkrétnosti, jakou má schvalovaná koncepce nebo její jednotlivé části. Kompenzačními opatřeními pro účely záměru se rozumí vytvoření podmínek pro zachování nebo zlepšení záměrem ovlivněných předmětů ochrany ve stejné lokalitě nebo nahrazení lokality jinou lokalitou v obdobném rozsahu a kvalitě a jejich součástí mohou být opatření směřující k nahrazení možných dočasných ztrát na předmětu ochrany.

---

<sup>1</sup> § 45i zákona č. 114/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny

<sup>2</sup> Natura 2000 je soustava chráněných území, která vytvářejí podle jednotných principů všechny státy Evropské unie. Cílem této soustavy je zabezpečit ochranu těch druhů živočichů, rostlin a typů přírodních stanovišť, které jsou z evropského pohledu nejcennější, nejvíce ohrožené, vzácné či omezené svým výskytem jen na určitém území.

(5) Jde-li o významný negativní vliv na lokalitu s prioritními typy stanovišť nebo prioritními druhy, lze koncepci nebo záměr schválit jen z důvodů týkajících se veřejného zdraví, veřejné bezpečnosti nebo příznivých důsledků nesporného významu pro životní prostředí. Jiné naléhavé důvody převažujícího veřejného zájmu mohou být důvodem ke schválení jen v souladu se stanoviskem Komise. Ministerstvo životního prostředí v tom případě na základě dožadání příslušného orgánu požádá Komisi o stanovisko; ode dne odeslání podnětu do dne doručení stanoviska lhůty v příslušných řízeních neběží. Dále se postupuje podle odstavce 4 a 6 obdobně.

(6) Kompenzační opatření podle odstavce 4 pro účely koncepce, včetně návrhu opatření k jejich zajištění, stanoví v případě existence naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu podle odstavce 4 nebo důvodů týkajících se veřejného zdraví, veřejné bezpečnosti nebo příznivých důsledků nesporného významu pro životní prostředí podle odstavce 5 orgán ochrany přírody. Tato kompenzační opatření musí být zahrnuta do koncepce před jejím schválením. Kompenzační opatření podle odstavce 4 pro účely záměru, včetně způsobu a doby sledování nezbytných pro vyhodnocení jejich účinnosti, stanoví v případě existence naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu podle odstavce 4 nebo důvodů týkajících se veřejného zdraví, veřejné bezpečnosti nebo příznivých důsledků nesporného významu pro životní prostředí podle odstavce 5 rozhodnutím orgán ochrany přírody na základě podnětu orgánu příslušného ke schválení záměru. Ode dne odeslání podnětu do doby uložení kompenzačních opatření orgánem ochrany přírody lhůty v příslušných řízeních neběží.

(7) Uložená kompenzační opatření musí být zajištěna před realizací záměru. Zajištění kompenzačních opatření potvrdí vyjádřením orgán ochrany přírody, který je stanovil. Uložení kompenzačních opatření je důvodem pro stanovení odkladu vykonatelnosti rozhodnutí, kterým se záměr schvaluje, a to ke dni vydání vyjádření orgánu ochrany přírody, kterým bude zajištění kompenzačních opatření potvrzeno.

(8) O uložených nebo stanovených kompenzačních opatřeních a způsobu jejich zajištění informuje příslušný orgán ochrany přírody neprodleně Ministerstvo životního prostředí, které informuje Komisi.

(9) Náležitosti posouzení podle odstavce 2 stanoví Ministerstvo životního prostředí vyhláškou.

#### Charakteristika VP - Plochy veřejných prostranství

##### *Hlavní účel využití:*

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

##### *Přípustné využití*

Plochy zahrnují pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství, dále pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití (např. vybavenost pro každodenní rekreaci, odpočinek, kulturní, společenské nebo sportovní vyžití, prvky drobné architektury, městský mobiliář, veřejné prostory dotvářené zelení s dominantní nebo doprovodnou funkcí, dopravní a technická infrastruktura silnice, místní komunikace, plochy pro odstavná a parkovací stání, pěší cesty, cyklistické stezky apod.)

##### *Podmíněné využití*

Součástí ploch veřejných prostranství mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které zjevně souvisejí s hlavním účelem využití a slouží pro naplnění účelu dané plochy.

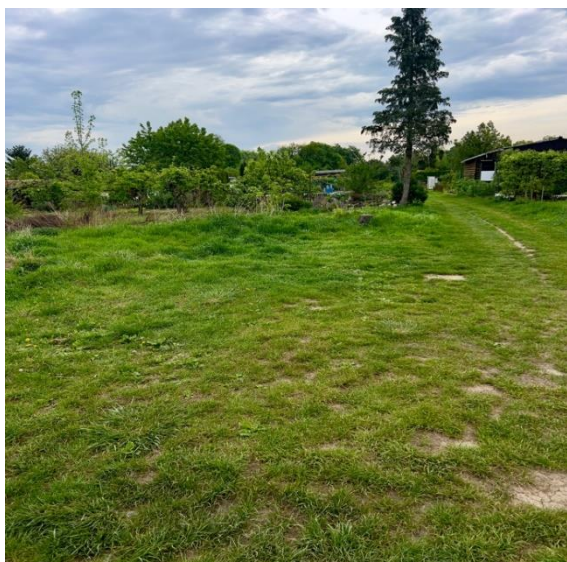
##### *Nepřípustné využití*

Činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním účelem využití.

Zdroj: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-114>

Zadavatel předal zhotoviteli dopisy ze dne 4.4.2018, 3.11.2021 a 15.1.2022 adresované Městu Břeclav, kde vlastník pozemků, na kterých má být zřízeno věčné břemeno navrhuje následující řešení - na pozemcích zřídit veřejně přístupnou účelovou komunikaci, která bude sloužit jak pro novou výstavbu rodinných domů tak pro přístup do zahrádkářské kolonie. Tyto dopisy jsou jako příloha č. X, nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

3.4. Fotodokumentace



Zdroj: místní šetření dne 15.4.2024



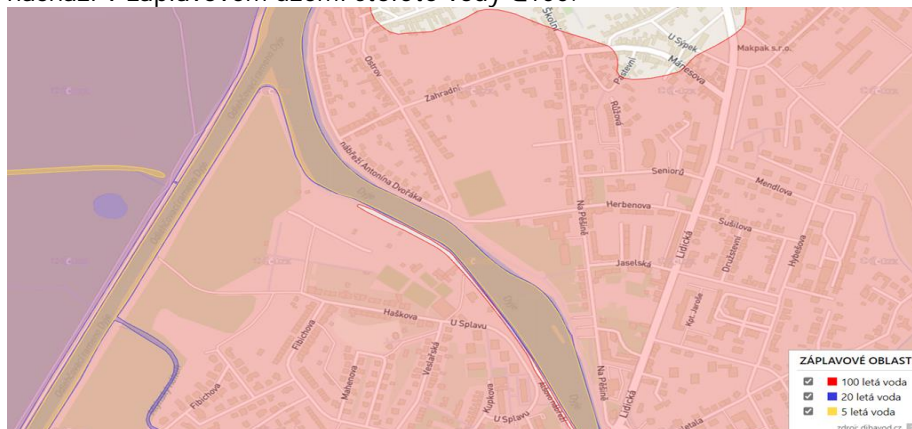
Jednotlivé stanovené výměry na služebných pozemcích:

pozemek p. č.	výměra VB [m <sup>2</sup> ]	druh pozemku
372/40	9,00	ttp
372/42	9,00	ttp
372/43	29,00	ttp
372/56	19,00	ttp
372/242	14,00	ostatní plocha
372/261	387,00	ostatní plocha
398/1	98,00	orná půda
398/14	65,00	orná půda
CELKEM	630,00	

Celková výměra VB služebnosti stezky a cesty činí 630,00 m<sup>2</sup>.

Povodňové riziko

Podle povodňového informačního systému (<https://www.dibavod.cz/>) se oceňované věcné břemeno nachází v záplavovém území stoleté vody Q100.



Zdroj: <https://www.dibavod.cz/>

## 4. Způsoby ocenění

### 4.1. Ocenění a zákon o oceňování

Znaleckým úkolem je stanovit částku, která by mohla být při prodeji na trhu v současné době dosažena, tj. stanovit tržní hodnotu. Stanovit tržní hodnotu věcného břemene znamená stanovit takovou hodnotu, kterou by byl ochoten zaplatit potenciální běžný kupující na základě tržních očekávání na konkurenčním trhu. Ocenění bude provedeno na základě veřejných podkladů, podkladů získaných od objednatele a dále pak na základě řádně odůvodněných odhadů a úsudků provedených znalcem. Ocenění bude provedeno na základě definice tržní hodnoty.

Uvádíme definici ceny obvyklé a tržní hodnoty podle zákona o oceňování majetku, ustanovení §2 zákona o oceňování definuje:

Způsoby oceňování majetku a služeb

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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 tísní. 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.

Dle vyhlášky č. 424/2021 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění pro zkoumané období, je postup určení obvyklý následující (§1a, odst. 2, 3 a 4):

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnaní s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnaní a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Dále uvádíme parametry rozhodné pro metodu tržního porovnaní.

Ministerstvo financí vydalo dokument nazvaný „Komentář k určování obvyklé ceny“<sup>3</sup>, kde v rámci kapitoly Postup určení ceny obvyklé na str. 5 uvádí: „Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup srovnávací.“ A dále uvádí: „Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti“.

Dále na straně 4 dokumentu ministerstva financí se uvádí: „Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná, či skoro stejná cena, dosažitelná při prodejích stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“

Určení tržní hodnoty dle vyhlášky č. 424/2021 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška §1b, odst. 1, 2 a 3):

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu srovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při

---

<sup>3</sup> Zdroj: [www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349](http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349)

určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

#### 4.2. Oceňování věcných břemen

Při ocenění věcného břemene se zpravidla používá metoda výnosová, přičemž roční užitek je stanovován na základě stanovení místně obvyklého nájemného, které se určí porovnávacím způsobem. Z ekonomického hlediska lze tržní hodnotu věcného břemene chápat buď jako užitek oprávněného (tento způsob je v České republice používán prakticky výhradně) nebo jako snížení hodnoty majetku povinného z důvodu existence věcného břemene. Tento druhý způsob je naopak naprosto standardní např. v USA. V České republice se tento druhý úhel pohledu blíží spíše ocenění závady na nemovité věci (§ 16c zákona č. 151/1997 Sb.).

##### Stanovení tržní hodnoty věcného břemene

Stanovení tržní hodnoty je v tomto případě jednou z variant aplikace tzv. výnosové metody. Tato metoda je obecně založena na hledání vztahu mezi výnosem a tržní hodnotou. Tržní hodnota je zde chápána jako součet budoucích užiteků vztahených k současnosti. Převod budoucích užiteků na jejich současnou hodnotu se provádí pomocí diskontace. Z metodického hlediska může být někdy opět problém, jak správně stanovit diskontní míru. Je třeba si uvědomit, diskontní míra (odúročení) je opakem požadované výnosové míry. Jedním z osvědčených modelů je v prvním kroku konstrukce výnosové míry z několika dílčích měř, a následně z této požadované výnosové míry odvození diskontní míry.

Diskontní míra - diskontní míra je nástrojem transformace budoucí hodnoty na hodnotu současnou. Ve skutečnosti je vyjádřením investorem požadované míry výnosnosti, odhadované míry návratnosti, průměrné ekonomické životnosti a opět odhadované míry rizika. V analýze se logicky také musí projevit znehodnocení kapitálu vlivem inflace (rozdíl nominální a reálné ceny) a doba trvání investice.

##### Výnosový způsob ocenění

Základní matematické vztahy:

matematický vztah pro "věčnou rentu"

$$C_v = \frac{Z}{u (\%)} \cdot 100 \%$$

matematický vztah pro "dočasnou rentu"

$$C_v = z \cdot \left( \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right)$$

$C_v$  - cena majetkového práva stanovovaná výnosovým způsobem

$Z$  - roční čistý výnos užívání práva v letech, po které bude právo užíváno = roční užitek ve výši obvyklého nájemného (v Kč)

$u$  - úroková míra v procentech

$i$  - úroková míra setinná (%),  $i = u/100$

q - úročitel ( $q = 1 + u/100$  nebo  $1 + i$ )  
n - počet let, po které bude právo užíváno

#### 4.3. Popis použité metody ocenění

Na základě výše uvedeného bude použita metoda výpočtu tržní hodnoty věcného břemene výnosovým způsobem. Vzhledem ke skutečnosti, že věcné břemeno bude sjednáno na dobu neurčitou, bude použit vzorec věcné renty. Věcné břemeno je oceněno k datu místního šetření, tj 15.4.2024.

#### 4.4. Porovnávací metoda ocenění

Porovnávací hodnotou nemovitosti nebo souboru nemovitostí rozumíme obecně cenu nemovitosti stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nebo nabízenými nemovitostmi, na základě řady parametrů, jako např.: druhu a účelu, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, přístupnost, opravitelnosti, atraktivnosti lokality apod.

*Obecný postup při ocenění porovnáním je následující:*

1. Získání informací o nabízených/realizovaných transakcích pro srovnatelné nemovitosti, které svými základními parametry odpovídají oceňovaným (zejména lokalita, velikost, využití, dostupnost, typ nemovitosti).
2. Převod zjištěné ceny srovnávaných nemovitostí na 1 m<sup>2</sup> užitné (podlahové) plochy / plochy pozemku.
3. Korekce ceny na srovnatelnou základnu z titulu odlišného zohlednění daně z nabytí (dříve převodu) nemovitosti a provize realitní kanceláře, případně korekce o další poplatky související s transakcí.
4. Korekce ceny z důvodu typu transakce (nabídka, realizovaný prodej, dražba apod.):
  - a. odpočet provize - u inzertních nabídek, u kterých je patrné, že výše nabízené ceny zahrnuje provizi realitní kanceláře, je odečtena z uvedené ceny provize,
  - b. nabídková cena - volba tohoto koeficientu vychází ze skutečnosti, že realizované ceny prodeje jsou obecně nižší než ceny nabídkové, tj. ceny pro vyjednávání.
5. Korekce ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce porovnávané nemovitosti (v tomto případě použijeme k indexaci časové řady tzv. ČSOB index bydlení (dříve HB INDEX) pro pozemky, viz níže.
6. Zohlednění kvalitativních vlastností porovnávaných vzorků a oceňované nemovitosti. Dále je uveden výčet vlastností, které mohou být v ocenění zohledněny:
  - atraktivita lokality, poloha - tento parametr vyjadřuje rozdíly mezi kvalitou/atraktivitou jednotlivých lokalit, vyjadřuje, zda jsou oceňované nemovitosti umístěny na výhodnějším nebo méně výhodném místě než nemovitosti porovnávané,
  - přístupnost - tento parametr zohledňuje, jak je možné se k pozemku dostat, např. po zpevněné cestě, nezpevněné cestě, a další parametry dostupnosti,
  - vybavenost pozemku - z pohledu oceňovaného objektu přihlížíme zejména k jeho technickým parametrům a uspořádání, k vybavenosti inženýrskými sítěmi, různou technikou,
  - velikost pozemku - zohledňuje velikost nemovitosti/funkčního celku nemovitostí oproti porovnávané nemovitosti,
  - tvar, svažítost - přihlížíme zejména terénu pozemku v případě, že by terén omezoval vlastníka při užívání pozemku či výstavbě,
  - využitelnost pozemku - do jaké míry jsou porovnávané nemovitosti využitelné oproti oceňované nemovitosti, především využitelnosti dle územního plánu,

- ostatní vlivy - jsou stanoveny individuálně podle vlastností oceňovaných nemovitostí.

Tyto parametry korigují rozdíly mezi porovnávanými nemovitostmi a oceňovaným souborem nemovitostí. Koeficienty jsou uvedeny v procentech, o která je snížena nebo zvýšena výchozí jednotková cena. Odhadované hodnoty koeficientů vychází z toho, zda oceňované nemovitosti jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se obvykle o subjektivní odhad znalce podložený praxí a zkušenostmi znaleckého ústavu. Pokud je nemovitost pro porovnání v dané vlastnosti horší než oceňovaná, je koeficientu přiřazena hodnota vyšší než 1 (vyjádřeno v % se znaménkem „+“), pokud je lepší, hodnota je nižší než 1 (vyjádřeno v % se znaménkem „-“) a pokud je srovnatelná, je přiřazena hodnota koeficientu 1 („0%“).

## D. POSUDEK

Osoby podílející se na části Posudek: Martin Bouzek.

### 1. Analýza trhu s nemovitostmi

Ceny pozemků dál stoupají, tempo ale zpomaluje

Samostatnou kapitolou jsou pozemky, jejichž ceny letí dlouhodobě vzhůru a přes určité zpomalení tempa se změna trendu nejeví v dohledné době pravděpodobná. „V případě pozemků hraje na trhu hlavní roli fakt, že poptávka po nich nadále převyšuje nabídku, a to i kvůli nepružnému územnímu plánování a nepřipravené infrastruktuře,“ uvádí Martin Vašek.

Pokračuje taky trend vyššího zájmu o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst, i v tomto případě hraje roli hlavně jejich obecně rostoucí cena.



Vývoj cen pozemků:

čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q4/2022	+4,5	278,8	
Q1/2023	+3,8	289,4	
Q2/2023	+2,0	295,2	7,2 %
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,5	

Zdroj: [www.csobhypotecni.cz](http://www.csobhypotecni.cz), Datum: 21.2.2024

## O ČSOB Indexu bydlení

ČSOB Index bydlení (původně HB Index) sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB.

## 2. Popis postupu ocenění

Popis postupu ocenění je uveden v bodě 4.3 Popis použité metody ocenění.

Postup:

- Rozsah věcného břemene
- Doba trvání věcného břemene
- Míra omezení majetku věcným břemenem
- Stanovení užítku z věcného břemene
  - Stanovení obvyklé hodnoty pozemku
  - Stanovení obvyklého nájemného z obvyklé ceny pozemku
- Stanovení tržní hodnoty věcného břemene

Všechny uvedené výpočty a hodnoty jsou stanoveny na nezaokrouhlených hodnotách.

### 2.1. Rozsah věcného břemene

Rozsah tohoto věcného břemene je přesně určen Geometrickým plánem č. 7830-129/2023 viz bod 3.5 tohoto posudku. Plocha věcného břemene budoucí služebnosti stezky a cesty činí 630,00 m<sup>2</sup>.

### 2.2. Délka trvání věcného břemene

Vzhledem k typu věcného břemene - budoucí služebnosti stezky a cesty je uvažována doba trvání věcného břemene neomezená.

### 2.3. Míra omezení majetku věcným břemenem

U věcného břemene budoucí služebnosti stezky a cesty přísluší osobě, která má užitek z věcného břemene užívání celý rozsah věcného břemene (celou plochu pozemku) k přístupu na svůj pozemek. Na zabřemeněné části pozemku nebude možné stavět stavby, sázet trvalé porosty, ani tuto část pozemku využívat ze strany povinného žádným způsobem komerčního využití. Stupeň omezení je proto stanoven ve výši 100 %.

### 2.4. Stanovení ročního užítku z věcného břemene

Při ocenění věcných břemen je třeba stanovit tzv. roční užitek z toho důvodu, že tržní hodnota věcného břemene je stanovena pomocí transferu ročního užítku na tržní hodnotu pomocí diskontace. Základem pro vlastní stanovení ročního užítku je stanovení místně obvyklého nájemného.

Vzhledem ke skutečnosti, že nelze dohledat relevantní vzorek nájemních smluv pro provedení porovnávací metody ocenění a stanovení obvyklého nájemného bude nájemné stanoveno pomocí obvyklé ceny pozemku pomocí míry kapitalizace.

Stanovení obvyklého nájemného bude provedeno z obvyklé ceny nemovitosti, tedy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. V našem případě se bude jednat o odvození výše obvyklého nájemného z obvyklé ceny nemovitosti pomocí míry kapitalizace. Obvyklou cenu nemovitosti stanovíme standardními oceňovacími metodami. Při výpočtu pak předpokládáme výnosovou hodnotu rovnu ceně, za kterou by bylo možno pořídit pronajímaný pozemek a z ní vypočteme potřebný čistý roční příjem, který by takovou výnosovou hodnotu vytvořil (obdoba úročení vkladů ve stejné výši v peněžním ústavu). Zpravidla použijeme vztah pro věčnou rentu.

Vztah pro věčnou rentu:

$$CV = z / i = C$$

z toho

$$z = C \times i$$

Z toho pak nutné celkové hrubé roční příjmy z nájemného:

$$P = z = C \times i$$

kde značí:

P - roční celkové příjmy z nájemného nutné ke splnění podmínky, aby nemovitost vynášela ročně čisté nájemné ve výši u [% za rok] z její ceny,

C - cenu celé pronajímané nemovitosti vč. příslušenství, nutného k pronájmu,

$$i = u [\%] / 100\%$$

i - míru kapitalizace roční setinnou.

Zjednodušeně řečeno jako bychom cenu nemovitosti považovali za jistinu, kterou při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře, míře kapitalizace) uložíme do peněžního ústavu.

#### Míra kapitalizace (míra výnosnosti)

Kapitalizační míra definuje procento, které je používáno ke zjištění aktuální ceny nemovitosti založené na odhadu budoucího čistého příjmu. Jinak řečeno, bere se jako příjem z nájmu nemovitosti a násobí se tolikrát, kolikrát by se kapitalizační míra vešla do výnosu z průměrné aktuální ceny nemovitosti. Kapitalizační míra se určuje na základě ocenění a/nebo kapitalizační míry podobných nemovitostí, které byly nedávno prodány. Kapitalizační míra je hodnota poměru mezi čistým příjmem vytvořeným z nemovitosti a jeho cenou (cena zaplacená za koupi nemovitosti) nebo jinak jeho aktuální cenou na trhu.

#### 2.4.1. Stanovení obvyklé hodnoty pozemku

Stanovení obvyklé hodnoty pozemku bude provedeno porovnávací metodou ocenění.

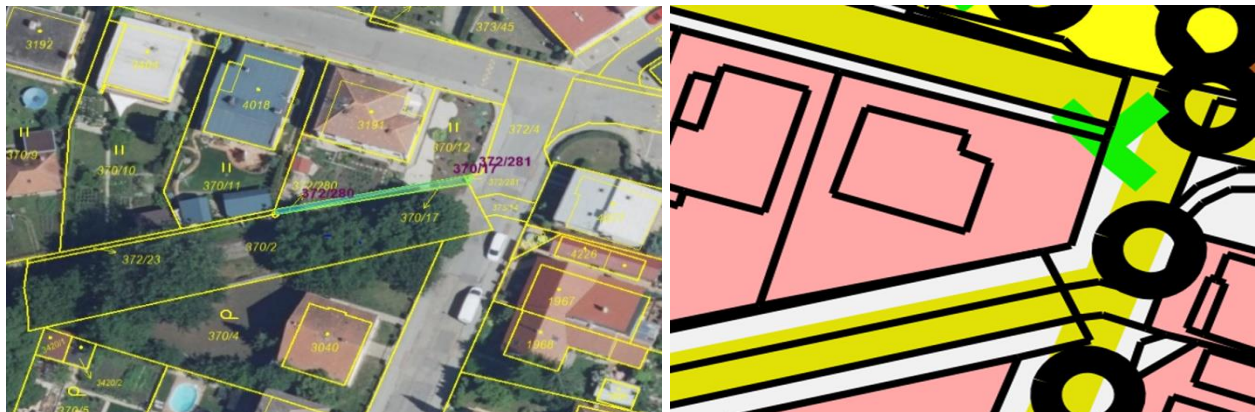
Ocenění je provedeno na základě tržního porovnání oceňovaných nemovitostí s nemovitostmi na trhu. Při ocenění vycházíme z údajů zjištěných o porovnávaných nemovitostech z dostupných podkladů a z veřejných zdrojů. Pro porovnání byly použity údaje z kupních smluv na obdobné nemovitosti, které jsou dostupné Dálkovým přístupem z katastru nemovitostí. Smlouvy jsou uloženy v archivu Znalce. Dále byly do porovnávacího vzorku nemovitostí zařazena i realitní nabídka známá ke dni provádění vzhledem ke skutečnosti, že v katastru nemovitostí byly dohledány čtyři kupní smlouvy relevantní k provedení porovnávací metody ocenění v období 2021-2024. Ve výpočtové tabulce jsou uvedena čísla řízení o vkladu do Katastru nemovitostí. Realitní nabídka je Přílohou č. 3. Byly vybrány nemovitosti se shodnými či velmi podobnými charakteristikami v blízké lokalitě. Při ocenění vycházíme především z údajů zjištěných z dostupných podkladů a z veřejných zdrojů a místního šetření.

#### 2.4.2. Srovnávací vzorek nemovitostí

Oceňovaná nemovitá věc - Pozemek p. č. 372/40, 372/42, 372/43, 372/56, 372/242, 372/261, 398/1 a 398/14	
Katastrální území:	Břeclav
Plocha pozemků:	630 m <sup>2</sup>

Srovnávaná nemovitost č. 1

Číslo řízení:	V-2561/2023-704
Katastrální území:	Břeclav
Předmět prodeje:	372/280, 372/281 a 370/17
Výměra pozemku:	33 m <sup>2</sup>



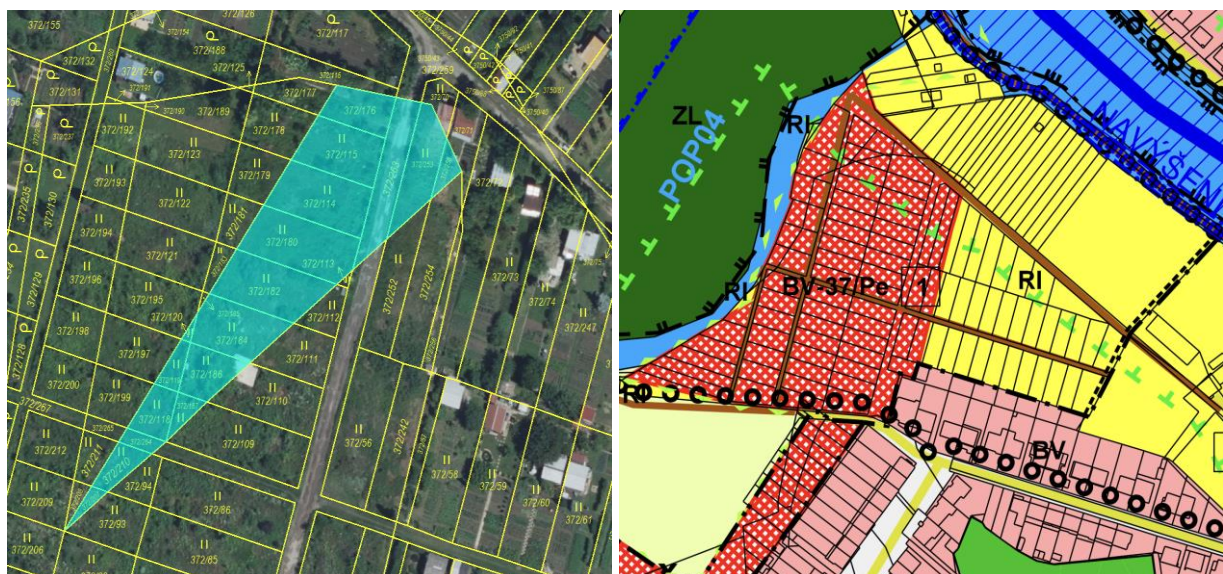
Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://breclav.eu/uzemni-plan-breclav>

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPUSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV	
BV	BI	BI	PLOCHY BYDLENÍ
RH	RH	RH	PLOCHY REKREACE HROMADNÉ
RS	RS	RS	PLOCHY REKREACE SPECIFICKÉ
RI	RI	RI	PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

Srovnávaná nemovitost č. 2

Číslo řízení:	V-5928/2021-704
Katastrální území:	Břeclav
Předmět prodeje:	soubor pozemků LV 4767, prodej podílu 1/5
Výměra pozemků:	355 m <sup>2</sup> (podíl 1/5)



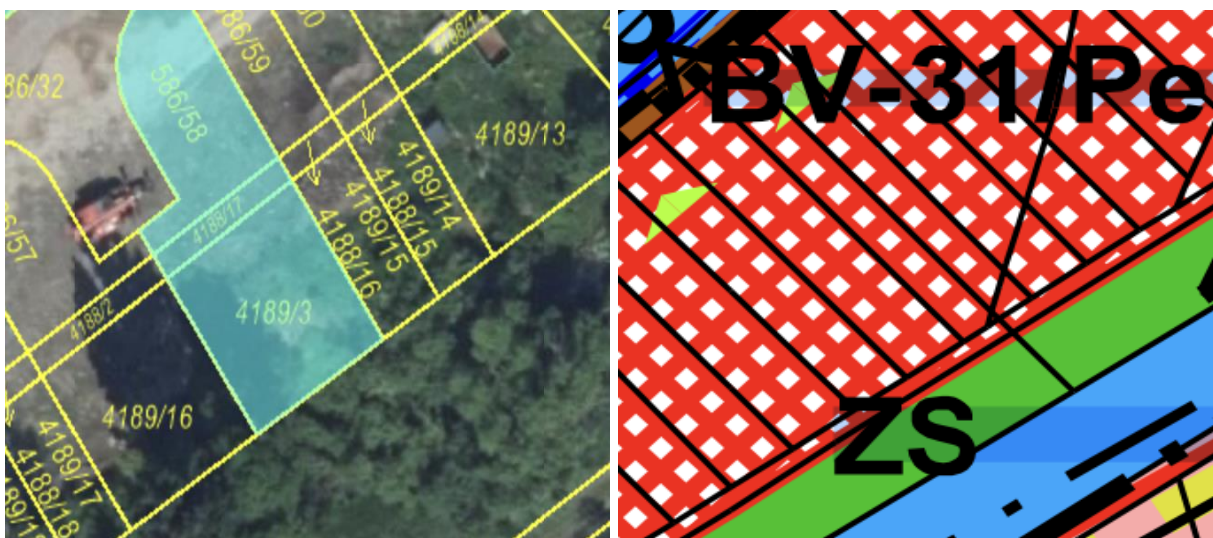
Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://breclav.eu/uzemni-plan-breclav>

### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPUSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV	
BV	BV	BV	PLOCHY BYDLENÍ
RH	RH	RH	PLOCHY REKREACE HROMADNÉ
RS	RS	RS	PLOCHY REKREACE SPECIFICKÉ
RI	RI	RI	PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

Srovnávaná nemovitost č. 3

Číslo řízení:	V-4496/2023-704
Katastrální území:	Břeclav
Předmět prodeje:	Pozemky parc.č. 586/58, 4188/17, 4189/3
Výměra pozemků:	439 m <sup>2</sup>



Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://breclav.eu/uzemni-plan-breclav>

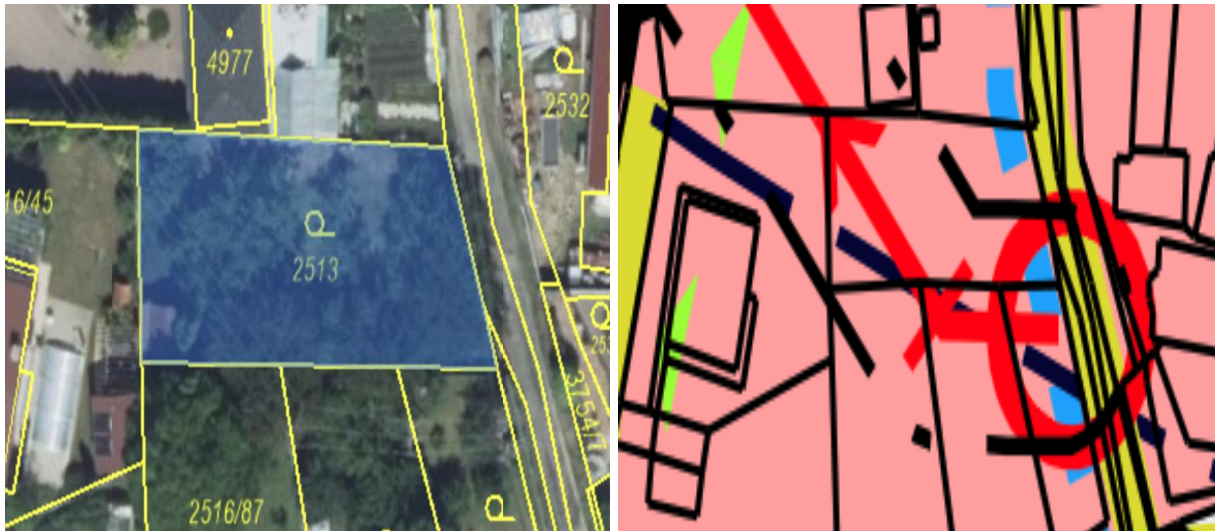
### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPUSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV	
BV	BV	BV	PLOCHY BYDLENÍ
ZS	ZS	ZS	PLOCHY ZELENÉ - ZELENĚ SÍDELNÍ (VEREJNÁ, IZOLAČNÍ, PARKOVÁ)

Pozn. 52 % BV-31/Pe Plochy bydlení, 48 % ZS plochy zeleně

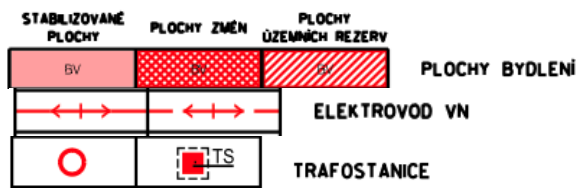
Srovnávaná nemovitost č. 4

Číslo řízení: V-4089/2022-704  
 Katastrální území: Břeclav  
 Předmět prodeje: pozemek parc. č. 2513  
 Výměra pozemků: 443 m<sup>2</sup>



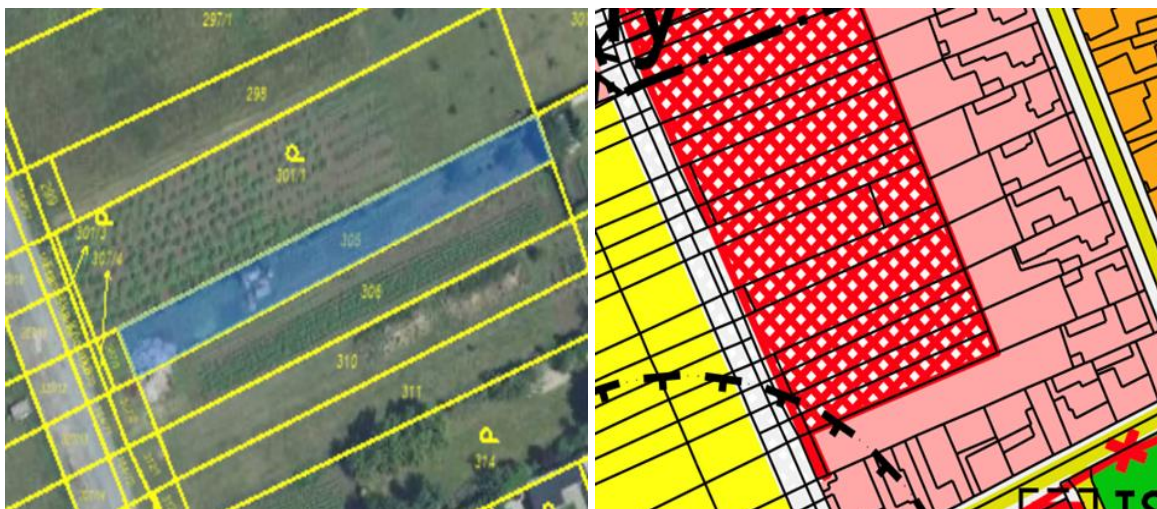
Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://breclav.eu/uzemni-plan-breclav>

**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPUSOBEM VYUŽITÍ**



Srovnávaná nemovitost č. 5

Zdroj: realitní inzerce, RK, Orion-Reality  
 (<https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan-breclav-charvatska-nova-ves-/353163612>)  
 Katastrální území: Charvátská Nová Ves  
 Předmět prodeje: pozemek parc. č. 305  
 Výměra pozemků: 451 m<sup>2</sup>



Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://breclav.eu/uzemni-plan-breclav>

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV
BV	BV	BV

#### PLOCHY BYDLENÍ

XX-01/XX	Jedinečný číselný kód návrhové plochy v rámci příslušné funkce
XX-XX/Pz	Plocha v pasivní zóně záplavového území stanoveného KÚ JmK dne 9. 7. 2009
XX-XX/Pe	Plocha v pasivní zóně záplavového území s těsnou návazností na stávající zástavbu
2	Hladina zástavby - číslo stanovuje maximální počet plných nadzemních podlaží
XX-XX/BD	Plocha prioritně určená pro výstavbu bytových domů

Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://breclav.eu/uzemni-plan-breclav>



#### NÁVRH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- PLOCHA PRO PARCELY RODINNÝCH DOMŮ
- PLOCHY PRO RODINNÉ DOMY
- PLOCHY PRO MOŽNOU VÝSTAVBU V PLOŠE RH-09
- PLOCHY PRO TRAFOSTANICE
- RODINNÉ DOMY JIŽ REALIZOVANÉ

### Prodej stavebního pozemku 451 m<sup>2</sup>

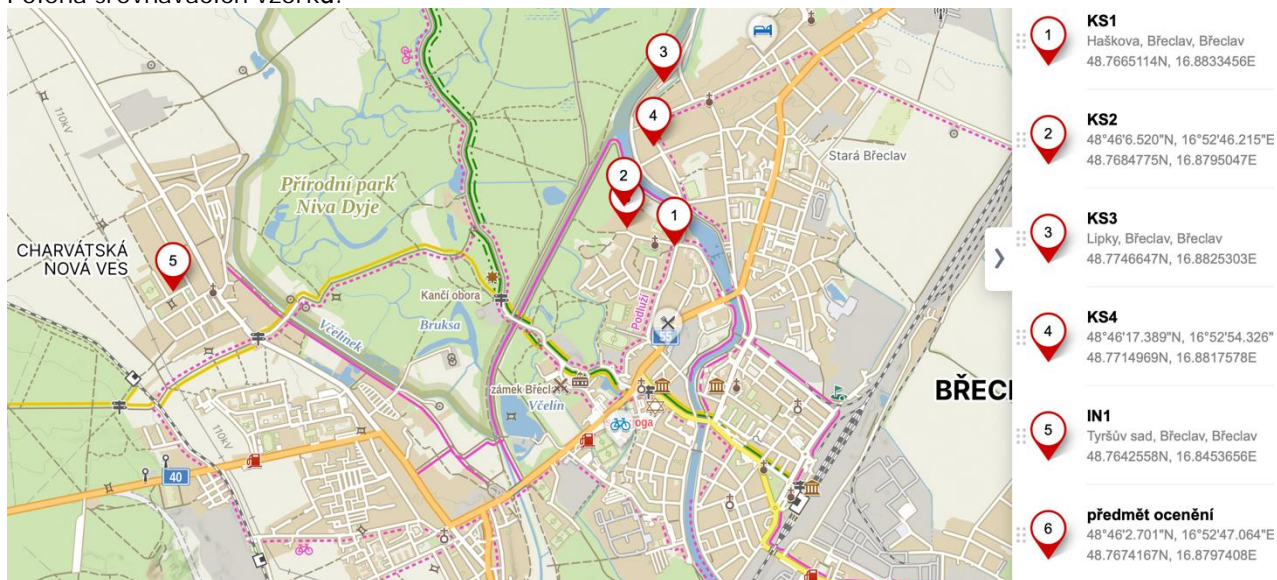
Břeclav - Charvátská Nová Ves, okres Břeclav

1 500 000 Kč (3 325,94 Kč za m<sup>2</sup>)

Exkluzivní zastoupení Škola 5 min. pěšky Sportoviště 6 min. pěšky Půdorys

Zdroj: <https://www.sreality.cz/>

Poloha srovnávacích vzorků:



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), vlastní zpracování

#### 2.4.3. Porovnávací metoda ocenění

Na základě výše uvedeného popisu postupu ocenění jsme provedli srovnávací analýzu a stanovení hodnoty porovnávací metodou ocenění. Prostřednictvím koeficientů, které upravují jednotlivé parametry jsme dosáhli možnosti vzájemného srovnání s oceňovaným případem.

V koeficientu ostatní vlivy 3 - budoucí využití je zohledněna skutečnost, že vlastníkem pozemků pan Jan Vavrečan v rámci řešení dané lokality navrhuje využití těchto pozemků jako účelovou komunikaci sloužící jak pro pozemky zahrádkářské kolonie, tak pro novou výstavbu rodinných domů v dané lokalitě.

Srovnávací analýza je patrná z tabulky níže.

Srovnávací analýza část 1	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3
identifikace nemovitosti, adresa	"služebné pozemky" parc.č. 372/40, 372/42, 372/43, 372/56, 372/242, 372/261, 398/1 a 398/14, vše k.ú. Břeclav	pozemky parc.č. 372/280, 372/281 a 370/17, vše k.ú. Břeclav	soubor pozemků, k.ú. Břeclav	pozemky parc.č. 586/58, 4188/17, 4189/3, vše k.ú. Břeclav
zdroj informace		kupní smlouva	kupní smlouva	kupní smlouva
č. řízení v KN (zdroj)		V-2561/2023-704	V-5928/2021-704	V-4496/2023-704
výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	630	33	355	277
druh pozemku z hlediska platného územního plánu (ÚP)	74% BV-37/Pe - plochy obytné a 26% Veřejná prostranství - místní komunikace	BV - plochy obytné	BV-37/Pe - plochy obytné s podmínkou	48% BV-31/Pe - plochy obytné a 52% ZS - plochy zeleně
cena [Kč]		125 400	425 520	969 500
cena za m <sup>2</sup> [Kč/m <sup>2</sup> ]		3 800	1 200	3 500
<b>srovnávací koeficienty</b>				
odečet provize koeficient		bez provize 0%	bez provize 0%	bez provize 0%
ostatní vlivy: daň z převodu (nabytí) nemovitosti koeficient		daň z nabytí zrušena 0%	daň z nabytí zrušena 0%	daň z nabytí zrušena 0%
cena po odečtu provizí a daně [Kč/m <sup>2</sup> ]		3 800	1 200	3 500
typ ceny/transakce koeficient		kupní cena 0%	kupní cena 0%	kupní cena 0%
korekce ceny vlivem typu transakce		3 800	1 200	3 500
datum ocenění / datum transakce	15.04.2024	02.05.2023	24.05.2021	09.08.2023
cenový index (HB Index pozemky)		1,01	1,45	1,00
korekce ceny k datu ocenění		3 842	1 743	3 500
atraktivita lokality, poloha koeficient	ul. Haškova, zahrádkářská oblast, klidná část obce	ul. Haškova, nedaleko předmětu ocenění, obdobná oblast	srovnatelné (stejně jako předmětné pozemky)	ul. Lipky, obdobná srovnatelná oblast
		0%	0%	0%
přístupnost koeficient	ze zpevněné komunikace	obdobná přístupnost ze zpevněné komunikace	srovnatelné (stejně jako předmětné pozemky)	srovnatelná, obdobná přístupnost ze zpevněné komunikace
		0%	0%	0%
vybavenost pozemku, možnosti napojení na přípojky koeficient	možnost napojení na IS v ulici Haškova, k. pozemkům přivedena elektřina, sdílený přístup k pitné vodě (u současné brány k zahrádkám), zpevněný povrch	lepší, IS na pozemku vzhledem k poloze RD	srovnatelné (stejně jako předmětné pozemky)	předpoklad srovnatelná, sousední pozemky nezastavěné, v nedaleké blízkosti RD
		-10%	0%	0%
velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]	630	menší, 33 m <sup>2</sup>	větší, celková výměra předmětných pozemků KS činí 1773 m <sup>2</sup>	menší, 277 m <sup>2</sup>
koeficient		-6%	11%	-4%

svažitost, tvar pozemku	<i>rovinný pozemek, nepravidelný tvar "nudle"</i>	rovinný pozemek, tvar nepravidelný úzký, mírně horší	rovinný pozemek, nevýhodný tvar několika pozemků, srovnatelné	rovinný pozemek, výhodnější tvar než předmětné pozemky, mírně lepší
koeficient		3%	0%	-3%
využitelnost z hlediska ÚP	<i>74% BV-37/Pe - plochy obytné (podmiňující podmínka územního plánu - získání stanoviska dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., vylučujícího vliv na lokality soustavy Natura 2000) a 26% Veřejná prostranství - místní komunikace</i>	BV - plochy obytné, bez podmínky 37/Pe, lepší	BV-37/Pe - plochy obytné (podmiňující podmínka územního plánu - získání stanoviska dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., vylučujícího vliv na lokality soustavy Natura 2000)	48% BV-31/Pe - plochy obytné a 52% ZS - plochy zeleně, horší
koeficient		-10%	-5%	5%
ostatní vlivy 1 - podíl, tržní vliv	<i>část pozemků, bez vlivu na tržní hodnotu</i>	bez vlivu	horší, prodej podílu id. 1/5	bez vlivu
koeficient		0%	10%	0%
ostatní vlivy 2 - ostatní vlivy	<i>záplavové území Q100</i>	záplavové území Q100	záplavové území Q100	záplavové území Q100
koeficient		0%	0%	0%
ostatní vlivy 3 - budoucí využití	<i>společná komunikace</i>	bez určení	bez určení	bez určení
koeficient		-25%	-25%	-25%
výsledná upravená JC [Kč/m <sup>2</sup> ]		1 999	1 594	2 571

Srovnávací analýza část 2	<i>oceňovaná nemovitost</i>	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5
identifikace nemovitosti, adresa	<i>"služebné pozemky" parc.č. 372/40, 372/42, 372/43, 372/56, 372/242, 372/261, 398/1 a 398/14, vše k.ú. Břeclav</i>	pozemek parc.č. 2513, k.ú. Břeclav	pozemek parc.č. 305, k.ú. Charvátská Nová Ves
zdroj informace		kupní smlouva	inzertní nabídka
č. řízení v KN (zdroj)		V 4089-2022-704	RK, Orion-Reality
výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	630	443	451
druh pozemku z hlediska platného územního plánu (ÚP)	<i>74% BV-37/Pe - plochy obytné a 26% Veřejná prostranství - místní komunikace</i>	BV - plochy bydlení	BV-02b - plochy bydlení
cena [Kč]		1 559 500	1 500 000
cena za m <sup>2</sup> [Kč/m <sup>2</sup> ]		3 520	3 326
<b>srovnávací koeficienty</b>			
odečet provize		bez provize	včetně provize, provize neuvedena, předpoklad uvažován výše provize 4%
koeficient		0%	-4,00%
ostatní vlivy: daň z převodu (nabytí) nemovitosti		daň z nabytí zrušena	daň z nabytí zrušena
koeficient		0%	0%
cena po odečtu provizí a daně [Kč/m <sup>2</sup> ]		3 520	3 193
typ ceny/transakce		kupní cena	nabídková cena
koeficient		0%	-5%
korekce ceny vlivem typu transakce		3 520	3 033
datum ocenění / datum transakce	15.04.2024	09.06.2022	12.02.2024
cenový index (HB Index pozemky)		1,17	1,00
korekce ceny k datu ocenění		4 127	3 033

atraktivita lokality, poloha	<i>ul. Haškova, zahrádkářská oblast, klidná část obce</i>	ul. U Lesa, obdobná srovnatelná oblast	ul. Tyršův Sad, okrajová část obce, klidná část pro bydlení
koeficient		0%	0%
přístupnost	<i>ze zpevněné komunikace</i>	srovnatelná, obdobná přístupnost ze zpevněné komunikace	srovnatelné, obdobná přístupnost ze zpevněné komunikace
koeficient		0%	0%
vybavenost pozemku, možnosti napojení na přípojky	<i>možnost napojení na IS v ulici Haškova, k. pozemkům přivedena elektřina, sdílený přístup k pitné vodě (u současné brány k zahrádkám), zpevněný povrch</i>	lepší, IS na pozemku vzhledem k poloze RD	IS u pozemku, srovnatelné
koeficient		-10%	0%
velikost pozemku [m2]	630	menší, 443 m2	menší, 451 m2
koeficient		-2%	-2%
svážitost, tvar pozemku	<i>rovinný pozemek, nepravidelný tvar "nudle"</i>	rovinný pozemek, výhodnější obdélníkový tvar pozemku, lepší	rovinný pozemek, výhodnější obdélníkový tvar pozemku, lepší
koeficient		-5%	-5%
využitelnost z hlediska ÚP	<i>74% BV-37/Pe - plochy obytné (podmiňující podmínka územního plánu - získání stanoviska dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., vylučujícího vliv na lokality soustavy Natura 2000) a 26% Veřejná prostranství - místní komunikace</i>	BV - plochy bydlení, lepší	BV - plochy bydlení, lepší
koeficient		-10%	-10%
ostatní vlivy 1 - podíl, tržní vliv	<i>část pozemků, bez vlivu na tržní hodnotu</i>	přes pozemek vede elektrovod VN, horší	bez vlivu
koeficient		5%	0%
ostatní vlivy 2 - ostatní vlivy	<i>záplavové území Q100</i>	záplavové území Q100	bez záplavového území
koeficient		0%	-3%
ostatní vlivy 3 - budoucí využití	<i>společná komunikace</i>	bez určení	bez určení
koeficient		-25%	-25%
výsledná upravená JC [Kč/m2]		2 193	1 675

průměrná jednotková cena [Kč/m2]	2 006
průměrná bez MAX a MIN hodnoty [Kč/m2]	1 956
medián jednotková cena [Kč/m2]	1 999
výměra pozemku [m2]	630
tržní hodnota k datu ocenění [Kč]	1 259 523

Obvyklá hodnota pozemků činí 1 999 Kč/m2, po zaokrouhlení 2000,- Kč/m2.

Výsledná obvyklá hodnota je stanovena jako medián upravených hodnot. Tímto způsobem jsou eliminovány extrémní hodnoty na okraji intervalu.

*Hodnota se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.*

Zdroj: MF CR 2014 09 24 Komentář k určování obvyklé ceny

#### 2.4.4. Stanovení obvyklého nájemného

Stanovení obvyklého nájemného bude provedeno pomocí míry kapitalizace. Míra kapitalizace byla stanovena v hodnotě 4 %. Míra kapitalizace byla stanovena na základě skutečnosti, že předmětné pozemky jsou územní plánem vedeny jako plochy BV - plochy obytné (74 %) a jejich hlavní využití je plochy pro bydlení a veřejná prostranství - místní komunikace (26 %).

- Znalecký standard AZO č.4 z 06/2014 - obvyklý nájem z pozemku

##### **Odvozením z obvyklé ceny pozemků**

Vychází se zde z praxe, že nájemné je často odvozováno procentní sazbou z obvyklé ceny pozemku. Vliv na výši nájemného má druh podnikání, které je na pozemku provozováno, nebo které je na pozemku umožněno (např. územním plánem).

Obvyklé nájemné se pohybuje v následujících relacích :

roční podíl z ceny pozemku	druh podnikání
7 % - 15 %	Komerční účely - administrativní budovy, obchodní domy, supermarkety, parkoviště, hotely, čerpací stanice, autobazary atd.
5 % - 10 %	drobné podnikání, sklady, výroba
3 % - 6 %	nemovitosti pro bydlení a rekreaci
3 % - 5 %	nemocnice, školství, nevýdělečná činnost
méně než 3 %	zemědělství (pole, louky), lesy

Zdroj: Znalecký standard AZO č.4

Dle Znaleckého standardu AZO č.4 z 06/2014 - obvyklý nájem z pozemku (Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s.) je hodnota míry kapitalizace stanovena v rozmezí 3-6 % pro nemovitosti pro bydlení a rekreaci.

- Komentář - Věcná břemena po 1. lednu 2014

##### **Stanovení ročního užitku**

Jde-li o stavební pozemek, stanoví se roční užitek ve výši **obvyklého** nájemného za srovnatelné pozemky.

Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje podíl ve výši 2 – 4 %.

Zdroj: Komentář - Věcná břemena po 1. lednu 2014

Dle Komentáře - Věcná břemena po 1. lednu 2014 je hodnota míry kapitalizace stanovena v rozmezí 4-8 %.

- Míra kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem, Příloha č. 22 k vyhlášce 337/2022 Sb.:

Číslo polož.	Typ stavby*		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E, F, G	Nemovité věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovité věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovité věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovité věci pro administrativu	6,5	
5	I, G	D	Nemovité věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovité věci pro dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nemovité věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovité věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovité věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K, L	Nemovité věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovité věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovité věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netypové	4,5	-
15	-	-	Rodinné domy	4,5	
16	-	-	Ostatní nemovité věci neuvedené	8	
17	-	-	Majetková práva, není-li dále uvedeno jinak	10	
18	-	-	Pozemky nezastavěné, které nejsou v jednotném funkčním celku, zatížené věcným břemenem	10	

Zdroj: Příloha č. 22 k vyhlášce 337/2022 Sb.

Dle Přílohy č. 22 platné oceňovací vyhlášky je hodnota míry kapitalizace stanovena pro Rodinné domy v hodnotě 4,5 %.

Míra kapitalizace byla stanovena v hodnotě 4 %.

Stanovení obvyklého nájemného:

Obvyklá hodnota pozemku	2 000	Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	1	m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku	2 000	Kč
Míra kapitalizace	4	%
Obvyklé nájemné	80	Kč/rok/m <sup>2</sup>
Obvyklé nájemné	7	Kč/měsíc/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	630	m <sup>2</sup>
Obvyklé roční nájemné	50 400	Kč

## 2.5. Stanovení tržní hodnoty věcného břemene

Na základě výše uvedeného bude použita metoda výpočtu tržní hodnoty věcného břemene výnosovým způsobem. Vzhledem ke skutečnosti, že věcné břemeno bude sjednáno na dobu neurčitou, bude použit vzorec věcné renty. Věcné břemeno je oceněno k datu místního šetření, tj. 15.4.2024.

### 2.5.1. Stanovení diskontní míry

Diskontní míra - diskontní míra je nástrojem transformace budoucí hodnoty na hodnotu současnou. Ve skutečnosti je vyjádřením investorem požadované míry výnosnosti, odhadované míry návratnosti, průměrné ekonomické životnosti a opět odhadované míry rizika. V analýze se logicky také musí projevit znehodnocení kapitálu vlivem inflace (rozdíl nominální a reálné ceny) a doba trvání investice.

### Stanovení diskontní míry pomocí stavebnicového modelu

Tuto metodu vyjadřuje vztah:

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4,$$

kde:

$r_1$  ..... míra ekonomické výnosnosti, tj. bezriziková úroková míra,

$r_2$  ..... skutečná míra v hodnocení,

$r_3$  ..... riziková míra; výše rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti,

$r_4$  ..... míra ekonomické životnosti; stanovená podle průměrné technické a morální životnosti nemovitosti.

$r_1$ ... kapitalizační (úroková) míra bezrizikové investice. Za bezrizikovou investici je považována například investice do „bezpečných cenných papírů“ jako jsou pokladniční poukázky emitované státem. Aktuální hodnotu  $R_1$  pro daný čas a teritorium (trh) zjistíme například ze statistických údajů zveřejňovaných statistickými úřady, centrální bankou apod.

$r_2$ ... inflační míra. Vlivem inflace se reálná hodnota kapitálu snižuje. Pokud např. na základě skutečně uzavřených nájemních smluv zjistíme, že výše nájemného je přímo závislá na výši inflace (tzv. inflační doložka).

$r_3$ ... míra rizika. Mezi rizika můžeme uvažovat například rizika technická požár, zřícení budovy, havárie apod., která lze do velké míry eliminovat vhodným pojištěním. Dále rizika ekonomická - hospodářská krize, hyperinflace nebo individuální - neschopnost managementu, změna tržních podmínek, na rizika politická - změny zákonů, vyvlastnění nemovitostí, válka, terorismus apod (obvykle 2-5 %).

$r_4$ ... míra životnosti - doba po kterou je majetek schopen vytvářet zisk. Nemovitosti jsou obecně majetkem s vysokou mírou ekonomické životnosti, pozemky dokonce prakticky neomezenou.

### Výpočet diskontní míry pomocí stavebnicového modelu:

$r_1$	4,189	%
$r_2$	2	%
$r_3$	1,5	%
$r_4$	0	%
$r$	7,689	%

Ve výpočtu je uvažováno:

$r_1$  = průměrný výnos státního dluhopisu ISIN CZ0001005920 s datem aukce 10.4.2024 a splatností 24.4.2040 = 4,189 %.

$r_2$  = dlouhodobý inflační cíl ČNB, aktuální inflační cíl ČNB odpovídá praxi centrálních bank vyspělých ekonomik na úrovni 2 %

$r_3$  = míra rizika je stanovena v hodnotě 1,5 %, riziková míra k pozemku je malá, uvažujeme pouze politická a ekonomická rizika. V této míře jsou dále zohledněna i věčná břemena v neprospěch oceňovaných pozemků.

$r_4$  = míra životnosti je v hodnotě 0 %, pozemky mají prakticky neomezenou životnost

Diskontní míra stanovená dle pomocí stavebnicového modelu je v hodnotě 7,69 %.

Pro výslední stanovení hodnoty věcného břemene byla stanovena hodnota diskontní míry pomocí stavebnicového modelu je v hodnotě 7,69 %, které vystihuje situaci v době ocenění a je stanovena na základě reálných hodnot.

#### 2.5.2. Výpočet tržní hodnoty věcného břemene

Matematický vztah pro "věchnou rentu"

$$C_v = \frac{z}{u (\%)} \cdot 100 \%$$

C<sub>v</sub> - cena majetkového práva stanovená výnosovým způsobem

z - roční užitek ve výši obvyklého nájemného (v Kč)

u - diskontní míra v procentech

Obvyklé roční nájemné	50 400	Kč/rok
Diskontní míra	7,69	%

Roční užitek	50 400	Kč/rok
Diskontní míra	7,69	%
Tržní hodnota věcného břemene	655 482	Kč

#### 2.6. Výpočet tržní hodnoty věcného břemene bez pozemků par.č. 398/1, 398/14

Jedná se o stanovení věcného břemene bez části pozemků par.č.398/1 a 3968/14. postup a ocenění je shodné jako v bodě D.1.6.

Přehled „služebných pozemků“:

pozemek p. č.	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	výměra VB [m <sup>2</sup> ]	druh pozemku	způsob využití / způsob ochrany
372/40	14,00	9,00	ttp*	ZPF
372/42	93,00	9,00	ttp	ZPF
372/43	305,00	29,00	ttp	ZPF
372/56	297,00	19,00	ttp	ZPF
372/242	214,00	14,00	ostatní plocha	jiná plocha
372/261	1 118,00	387,00	ostatní plocha	ostatní komunikace
CELKEM	2 718,00	467,00		

Stanovení obvyklého nájemného:

Obvyklá hodnota pozemku	2 000	Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	1	m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku	2 000	Kč
Míra kapitalizace	4	%
Obvyklé nájemné	80	Kč/rok/m <sup>2</sup>
Obvyklé nájemné	7	Kč/měsíc/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	467	m <sup>2</sup>
Obvyklé roční nájemné	37 360	Kč

Výpočet hodnoty věcného břemene:

Obvyklé roční nájemné	37 360	Kč/rok
Diskontní míra	7,69	%

Roční užitek	37 360	Kč/rok
Diskontní míra	7,69	%
Tržní hodnota věcného břemene	485 889	Kč

## 2.7. Výsledky analýzy dat

Při odhadu obvyklé ceny byly zohledněny konkrétní podmínky a známé skutečnosti týkající se oceňovaného majetku ke dni ocenění.

Tržní hodnota věcného břemene služebnosti stezky a cesty o velikosti 630 m<sup>2</sup>, zřízeného na pozemcích p. č. 372/40, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/56, p. č. 372/242, p. č. 372/261, p. č. 398/1 a p. č. 398/14, v katastrálním území Břeclav, obec Břeclav, a to v souladu s již vypracovaným geometrickým plánem č. 7830-129/2023 vypracovaným Ing. Janem Sůkalem k datu ocenění 15.4.2024 činí 655 482 Kč, po zaokrouhlení 655 000 Kč.

Tržní hodnota věcného břemene služebnosti stezky a cesty o velikosti 467 m<sup>2</sup>, zřízeného na pozemcích p. č. 372/40, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/56, p. č. 372/242, p. č. 372/261, v katastrálním území Břeclav, obec Břeclav, a to v souladu s již vypracovaným geometrickým plánem č. 7830-129/2023, vypracovaným Ing. Janem Sůkalem, k datu ocenění 15.4.2024 činí 485 889 Kč, po zaokrouhlení 486 000 Kč.

## E. ODŮVODNĚNÍ

Osoby podílející se na části Odůvodnění: Martin Bouzek. Postup zkontroloval Luděk Carbol.

### 1. Interpretace výsledků

Ocenění je provedeno standardními oceňovacími metodami konkrétně porovnávací metodou a výnosovou metodou ocenění.

Ocenění porovnávací metodou je provedeno na základě analýzy trhu s obdobnými nemovitostmi porovnávací metodou ocenění a výnosovou metodou ocenění. Při ocenění vycházíme z údajů zjištěných o porovnávaných nemovitostech z dostupných podkladů a z veřejných zdrojů. Pro porovnání byly použity údaje z kupních smluv na obdobné nemovitosti, které jsou dostupné Dálkovým přístupem z katastru nemovitostí a dále informace z realitní inzerce k datu provedení ocenění. Realitní inzerce byla do porovnávacího vzorku nemovitostí zařazena vzhledem ke skutečnosti, že v katastru nemovitostí byly dohledány čtyři kupní smlouvy relevantní k provedení porovnávací metody ocenění v období 2021-2024.

Pro výpočet tržní hodnoty věcného břemene byla použita metoda ocenění věcného břemene výnosovým způsobem. Byl použit vzorec věcné renty na základě předpokladu, že věcné břemeno bude sjednáno na dobu neurčitou.

### 2. Kontrola postupu znalce

Kontrolovali jsme

- a) Výběr zdroje dat
- b) Sběr nebo tvorba dat
- c) Zpracování dat
- d) Analýza dat a formulace jejich výsledků
- e) Interpretace výsledků analýzy dat

Zkontrolovali jsme výběr zdrojů dat. Vzhledem k zadanému úkolu jsme vycházeli jednak z podkladů dodaných Zadavatelem a také z veřejně dostupných údajů a provedeního místního šetření. Na základě získaných dat a informací jsme určili použitelné, odůvodněné a nejvhodnější způsoby ocenění. Dále jsme informace zpracovali tak, abychom ocenili nemovitost takovými metodami, které se nám při sběru a analýze dat zdály jako nejvhodnější, a to i s ohledem na předpoklady uvedené v posudku.

Zkontrolovali jsme postup (metodu). Z dodaných podkladů jako znalecká kancelář správně vyvozujeme své závěry.

### 3. Přesnost závěrů

Určující metody, které jsme použili pro ocenění, jsou respektovanými metodami, které se při daném oceňování používají. Protože metody ocenění jsou založeny na tržních informacích, závěry vyplývající z této metody nejsou jisté, ale jsou jen pravděpodobné.

Zákon na jednom místě, a vyhláška na několika místech požaduje, aby se znalec vyjádřil k přesnosti jeho závěrů.

Použili jsme standardní metody ocenění, a to metody porovnávací a výnosové založené na tržních informacích. Tedy promítli jsme náš úsudek do závěrů posudku. Při použití úsudku nemůžeme prohlásit, že výsledek je „přesný na korunu“. Naše závěry nejsou přesné, jsou jen pravděpodobné. Metoda porovnávací při výběru a hodnocení vzorků neumožňuje stanovit výsledek exaktně přesně, a to právě vzhledem k podstatě metody založené na odborných odhadech a subjektivním názoru oceňovatele. K tomu srovnej literaturu<sup>4</sup> a články<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Křístek, L.: Vliv typu soudního řízení na oceňování znalcem, in *Bulletin advokacie* č. 1-2/2019, s. 38 a násled.

Jak uvádí Púry s Richtrem v poznámce č. 19: „Pravděpodobnostní závěr přitom sám o sobě nijak nezpochybňuje svou důkazní hodnotu. K tomu viz L. Křístek: *Znalectví, Wolters Kluwer ČR, Praha 2013, str. 199*“<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Púry, F., Richter, M.: Vliv nového znaleckého práva na zjišťování škody v trestním řízení, in *Bulletin advokacie 11/2020*, s. 21 a poznámka pod čarou č. 6

<sup>6</sup> Púry, F., Richter, M.: Vliv nového znaleckého práva na zjišťování škody v trestním řízení, in *Bulletin advokacie 11/2020*, s. 25

## F. ZÁVĚR

Osoby podílející se na části Závěr: Martin Bouzek.

Úkolem znalecké kanceláře je:

Úkolem znalce je určit hodnotu věcného břemene - služebnosti stezky a cesty o velikosti 630 m<sup>2</sup>, zřízeného na pozemcích p. č. 372/40, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/56, p. č. 372/242, p. č. 372/261, p. č. 398/1 a p. č. 398/14, vše v katastrálním území Břeclav, obec Břeclav, zapsané na LV č. 7166, ve prospěch pozemků p. č. 372/1, p. č. 372/44 až p. č. 372/54, p. č. 372/57 až p. č. 372/68, p. č. 372/70 až p. č. 372/74, p. č. 372/79, p. č. 372/116, p. č. 372/117, p. č. 372/124, p. č. 372/126, p. č. 372/127, p. č. 372/131, p. č. 372/132, p. č. 372/188, p. č. 372/191, p. č. 372/238, p. č. 372/247 až p. č. 372/250, p. č. 372/259, p. č. 372/260, p. č. 372/262, p. č. 3750/40, p. č. 3750/42 až p. č. 3750/46, p. č. 3750/88 a p. č. 373/8, vše v katastrálním území Břeclav, obec Břeclav, zapsané na LV č. 10001, a to v souladu s již vypracovaným geometrickým plánem č. 7830-129/2023 vypracovaným Ing. Janem Sůkalem a schváleném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav dne 28. března 2024.

Variantně stanovit hodnotu věcného břemene bez pozemků p.č.398/1 a p.č.398/14.

Služebnost se zřizuje ve prospěch Panujících pozemků (*in rem*), a to na dobu neurčitou.

Služebnost budou moci využívat v kteroukoliv denní a noční dobu vlastníci Panujících pozemků, jiní oprávnění uživatelé Panujících pozemků, jakož i ti, kteří budou přicházet a přijíždět k vlastníkovi či jinému oprávněnému uživateli Panujících pozemků přes Služebné pozemky.

Datum ocenění je zvoleno datum provedení místního šetření. Ocenění je tedy provedeno k datu místního šetření, tj. k 15.4.2024.

Účel znaleckého posudku je finanční vyrovnání v souvislosti se zřízením služebnosti stezky a cesty dle výše uvedeného znaleckého úkolu.

**Závěrečný výrok:**

Tržní hodnota věcného břemene služebnosti stezky a cesty o velikosti 630 m<sup>2</sup>, zřízeného na pozemcích p. č. 372/40, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/56, p. č. 372/242, p. č. 372/261, p. č. 398/1 a p. č. 398/14, vše v katastrálním území Břeclav, obec Břeclav, zapsané na LV č. 7166, a to v souladu s již vypracovaným geometrickým plánem č. 7830-129/2023 vypracovaným Ing. Janem Sůkalem a schváleném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav dne 28. března 2024 k datu ocenění 15.4.2024 činí:

655 000 Kč

(slovy: šest set padesát pět tisíc korun českých)

Tržní hodnota věcného břemene služebnosti stezky a cesty o velikosti 467 m<sup>2</sup>, zřízeného na pozemcích p. č. 372/40, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/56, p. č. 372/242, p. č. 372/261, vše v katastrálním území Břeclav, obec Břeclav, zapsané na LV č. 7166, a to v souladu s již vypracovaným geometrickým plánem č. 7830-129/2023 vypracovaným Ing. Janem Sůkalem a schváleném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav dne 28. března 2024 k datu ocenění 15.4.2024 činí:

486 000 Kč

(slovy: čtyři sta osmdesát šest tisíc korun českých)

## G. PŘÍLOHY

1. Protokol z místního šetření provedeného dne 15.4.2024
2. Geometrický plán č. 7830-129/2023, Ing. Jan Šůkal
3. Inzertní nabídka použita k provedení porovnávací metody ocenění
4. Dopisy pana Jana Vavrečana Městu Břeclav

Celkem 20 stran příloh včetně krycích listů.

# Příloha č. 1

Protokol z místního šetření provedeného dne 15.4.2024

## PROTOKOL O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Ve věci: Ocenění tržní hodnoty služebnosti (věcné břemeno) stezky a cesty ve prospěch pozemků p. č. 372/1, p. č. 372/44 až p. č. 372/54, p. č. 372/57 až p. č. 372/68, p. č. 372/70 až p. č. 372/74, p. č. 372/79, p. č. 372/116, p. č. 372/117, p. č. 372/124, p. č. 372/126, p. č. 372/127, p. č. 372/131, p. č. 372/132, p. č. 372/188, p. č. 372/191, p. č. 372/238, p. č. 372/247 až p. č. 372/250, p. č. 372/259, p. č. 372/260, p. č. 372/262, p. č. 3750/40, p. č. 3750/42 až p. č. 3750/46 a p. č. 3750/88, vše k.ú. Břeclav, a to k tíži pozemků p. č. 372/40, p. č. 372/42, p. č. 372/43, p. č. 372/56, p. č. 372/242, p. č. 372/261, p. č. 398/1 a p. č. 398/14, vše k.ú. Břeclav.

Místní šetření provedeno dne: 15.4.2024, v 10 hod., Břeclav

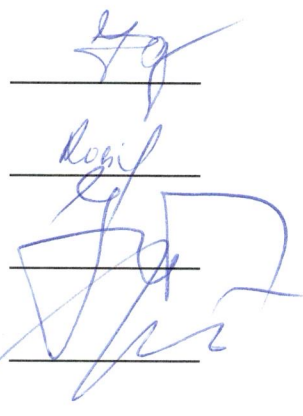
Za přítomnosti: Jméno a příjmení, společnost, podpis

CHRISTINE ZAPLETALOVÁ, BDO VALUATION s.r.o.

ALENA ROSINCOVÁ, MÚ BŘECLAV

Jana Janoviček ČKS

Audousová Vašek ČZS

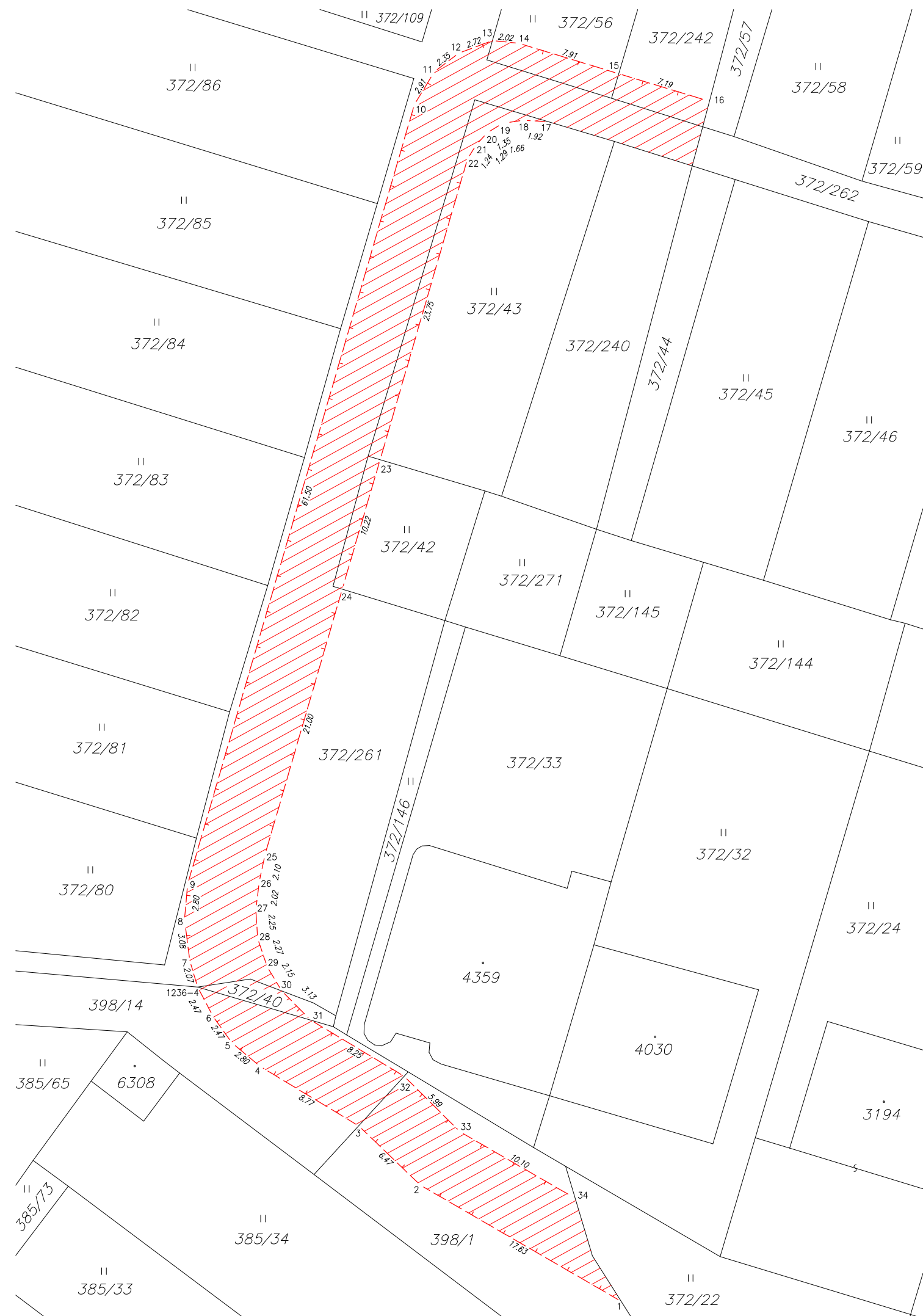


Na místním šetření byly předány následující podklady:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## Příloha č. 2

Geometrický plán č. 7830-129/2023, Ing. Jan Sůkal



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav						Nový stav						
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů		
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
372/40				372/40							7166	
372/42				372/42							7166	
372/43				372/43							7166	
372/56				372/56							7166	
372/242				372/242							7166	
372/261				372/261							7166	
398/1				398/1							7166	
398/14				398/14							7166	

Oprávněný : dle smlouvy  
Druh věcného břemene : dle smlouvy

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN				Poznámka
	Y	X	kód kv.		
1236-4	583418.03	1210170.32	3		sl. brány
1	583385.89	1210194.14	8		doč. sprej
2	583401.14	1210185.33	3		doč. sprej
3	583405.81	1210180.84	8		doč. sprej
4	583413.31	1210176.32	3		doč. sprej
5	583415.46	1210174.52	3		doč. sprej
6	583416.89	1210172.50	3		doč. sprej
7	583418.62	1210168.33	3		doč. sprej
8	583419.02	1210165.28	3		doč. sprej
9	583418.77	1210162.49	3		doč. sprej
10	583401.59	1210103.43	3		doč. sprej
11	583400.07	1210100.95	3		doč. sprej
12	583398.22	1210099.52	3		doč. sprej
13	583395.66	1210098.57	3		doč. sprej
14	583393.64	1210098.80	3		doč. sprej
15	583386.08	1210101.09	3		doč. sprej
16	583379.21	1210103.19	8		doč. sprej

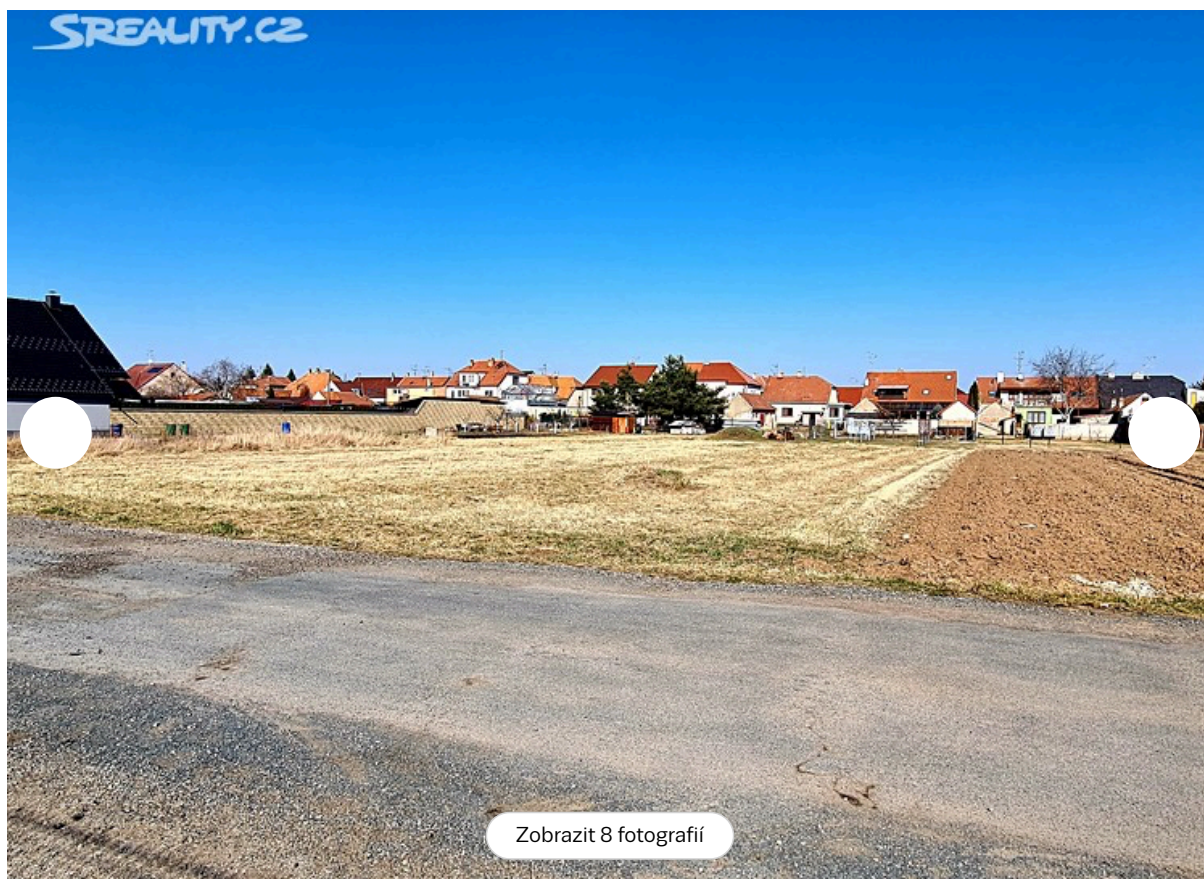
Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
17	583391.41	1210104.73	3	doč. sprej
18	583393.32	1210104.61	3	doč. sprej
19	583394.97	1210104.89	3	doč. sprej
20	583396.10	1210105.60	3	doč. sprej
21	583396.90	1210106.49	3	doč. sprej
22	583397.57	1210107.55	3	doč. sprej
23	583404.19	1210130.34	3	doč. sprej
24	583407.07	1210140.16	3	doč. sprej
25	583412.93	1210160.32	3	doč. sprej
26	583413.37	1210162.38	3	doč. sprej
27	583413.62	1210164.38	3	doč. sprej
28	583413.46	1210166.62	3	doč. sprej
29	583412.76	1210168.76	3	doč. sprej
30	583411.64	1210170.61	3	doč. sprej
31	583409.43	1210172.83	3	doč. sprej
32	583402.36	1210177.08	8	doč. sprej
33	583398.12	1210181.30	3	doč. sprej
34	583389.39	1210186.34	6	doč. sprej

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Jan Sůkal</i>	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>2571/2011</i>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: <i>17.3.2024</i>	Číslo: <i>13/2024</i>
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	
Vyhotovitel: <i>Ing. Jan Sůkal Za Kasárnami 3393/10 690 02 Břeclav</i>	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	
Číslo plánu: <i>7830-129/2023</i>	<p><b>Marcela Schweitzerová</b> KÚ pro Jihomoravský kraj KP Břeclav PGP 365/2024-704 2024.03.28 10:30:50 +01'00'</p>	
Okres: <i>Břeclav</i>		
Obec: <i>Břeclav</i>		
Kat. území: <i>Břeclav</i>		
Mapový list: <i>Břeclav 3-5/21</i>		
<p>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</p> <p>---</p>		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

## Příloha č. 3

Inzertní nabídka použitá k provedení porovnávací metody  
ocenění

[Zobrazit 8 fotografií](#)

## Prodej stavebního pozemku 451 m<sup>2</sup> Břeclav - Charvátská Nová Ves, okres Břeclav

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

# 1 500 000 Kč (3 326 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej stavebního pozemku v Charvátské Nové Vsi v okrese Břeclav. Výstavba rodinných domů je v zastavěném územním plánu jako řadové domky. Inženýrské sítě mají být vybudovány hned u pozemku. Celková výměra pozemku je 451 m<sup>2</sup>. Šíře pozemku je 7 m. Nachází se v klidné části tzv. u fotbalového hřiště. Cena včetně provize RK.

Celková cena:	1 500 000 Kč za nemovitost	ID:	353163612
Cena za m <sup>2</sup> :	3 326 Kč	Umístění objektu:	Klidná část obce
Aktualizace:	12.02.2024	Plocha pozemku:	451 m <sup>2</sup>

### Občanská vybavenost Nové

**Nejbližší**   Doprava   Restaurace   Potraviny   Školy a školky   Lékaři   Volný čas

Divadlo: [Divadýlko Květinka](#) (2546 m)  
Večerka: [COOP - Jednota, spotřební družstvo v Mi...](#) (94 m)  
Hospoda: [Hostinec U Buvola](#) (213 m)  
Cukrárna: [Kafé Piksla](#) (2659 m)

Kino:	<a href="#">Kino Koruna</a> (2641 m)
Veterinář:	<a href="#">MVDr. Jiří Zima</a> (536 m)
Hřiště:	<a href="#">Dětské hřiště Tyršův sad</a> (254 m)
Školka:	<a href="#">Základní škola a Mateřská škola Břeclav,...</a> (291 m)
Obchod:	<a href="#">Albert Hypermarket</a> (3029 m)
Sportoviště:	<a href="#">Tereza Břeclav - Fotbalový areál</a> (275 m)
Vlak:	<a href="#">Charvátská Nová Ves</a> (809 m)
Pošta:	<a href="#">Pošta Břeclav 4 - Česká pošta, s.p.</a> (2217 m)
Bankomat:	<a href="#">Bankomat ČSOB</a> (1109 m)
Restaurace:	<a href="#">Trattoria-pizzeria da Salvatore</a> (1088 m)
Bus MHD:	<a href="#">Břeclav, Charvatská N.Ves, Lednická</a> (47 m)
Škola:	<a href="#">Základní škola a Mateřská škola Břeclav,...</a> (300 m)
Lékař:	<a href="#">Poliklinika Břeclav, s.r.o.</a> (2991 m)
Lékárna:	<a href="#">Píluška Lékárna</a> (1100 m)

## Kontaktovat:



### Hana Madarászová

 725 854 474

 [hankamadaraszovag@gmail.com](mailto:hankamadaraszovag@gmail.com)



Realitní kancelář ORION-REALITY  
Žerotínova 599/2, 69002 Břeclav  
<https://orion-reality.cz>  
Více o společnosti »

# Příloha č. 4

Dopisy pana Jana Vavrečana Městu Břeclav



S00RP00RZPV4

Starosta města Břeclav

Ing. Pavel Dominik

Nám. T.G.M.

Břeclavi

V Břeclavi dne 4.4.2018

<b>Městský úřad Břeclav</b> Marie Akaiová		Číslo dop.: 110
Č.j.: .....	Došlo dne: 9. 4. 2018	Zpracovatel: Pavel Dominik
Počet list. příloh/počet listů: .....	Počet a druh nelistinných příloh: .....	Ukládací znak: 120

Vážený pane starosto,

Obracím se na vás ve věci naplňování Plánovací smlouvy schválené zastupitelstvem v loňském roce k akci Zahrádkářské domky, Břeclav.

Plánovací smlouva, mimo jiné řeší zajištění přístupu k městským pozemkům viz ustanovení Článku III, písm. c), 4. Odstavec, cit.:

*„Nezastavěná plocha ponechaná na pozemcích parc. č. 372/261, 372/42, 372/43, 372/240 a 372/242 za účelem zpřístupnění navazující lokality zahrádek na pozemcích v majetku města bude v průběhu výstavby po přeparcelování řešeného území zatížena věcným břemenem práva chůze a jízdy ve prospěch města Břeclav, a to úplatně za cenu stanovenou dle znaleckého posudku a na dobu nezbytně nutnou pro zajištění požadovaného přístupu. Podmínky zřízení věcného břemene budou upraveny samostatnou smlouvou mezi městem a žadatelem. Žadatel se zavazuje, že ode dne uzavření této smlouvy a po celou dobu výstavby umožní městu přístup ke svým pozemkům, a to zejména zachováním původního přístupu, nebo zřízením věcného břemene na výše zmíněné pozemky a přístupem přes nově vybudovanou komunikaci. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v tomto odstavci se zavazuje žadatel uhradit městu smluvní pokutu ve výši 3 000 000 Kč (slovy: tři miliony korun českých). Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne doručení výzvy města žadateli.“*

Vzhledem k tomu, že jde o závazek, který tvoří podstatnou část podmínek smlouvy vymíňených městem, považuji za nanejvýš potřebné již teď specifikovat přesné podmínky zmiňované dohody o věcném břemenu. Zejména pak cenu věcného břemene. Z tohoto důvodu navrhuji stanovení ceny tak, že jej určí znalec, na kterém se shodnou 2 znalci určení za každou stranu po jednom.

Takový postup umožní jistě přispěje k vyjasnění situace v tomto prostoru a přinese jistě i uklidnění mezi občany jež jsou v tomto prostoru zainteresováni. Ocení ji především zahrádkáři v této lokalitě.

Současně Vás tímto žádám, v souladu právy občana o svobodném přístupu k informacím, o sdělení podmínek užívání městských pozemků v této lokalitě zřejmě zahrádkářským svazem

nebo jinými dalšími osobami. Dále také žádám o poskytnutí informace o stavu záměru resp. již skutečného stavu užívání pozemku p.č. 373/8 v k.ú. Břeclav. Žádám o informaci zda byla v v této věci již uzavřena smlouva a event. podmínky této smlouvy. Dále pak žádám o informace, zda a jak je řešen přístup event. příjezd a odjezd k tomu pozemku a eventuální vybavení tohoto pozemku přívodem elektrické energie. O stejné informace žádáme také o informace (přístup, příjezd, odjezd, přívod elektrické energie) u současných pozemků města v této osadě (p.č. 372/45-54, 372/58-6, 372/72-74, 372/238, 372/247-250, k.ú. Břeclav).

Žádám také o sdělení, zda stavby na shora uvedených pozemcích mají platná stavební povolení, či zda jsou z nějakého jiného důvodu v současné době legální.

S pozdravem

Jan Vavrečan



S00RP00VZG5L

Jan Vavrečan, Mgr.

<b>Městský úřad Břeclav</b> Jitka Osičková	Číslo dop.:
Posláno dne: 10.11.2021	Zpracovatel: <i>J. Vavrečan</i>
Počet list. příloh/počet listů: .....	Ukládací znak: 20
Počet a druh nelistinných příloh:	

Město Břeclav  
K rukám místostarosty  
Nám. T. G. Masaryka 3  
690 81 Břeclav

V Břeclavi dne 3.11.2021

### Návrh konceptu řešení lokality Za židovským

#### Navrhovatel:

Jan Vavrečan, narozen : bytem

Vážený,

na základě našich osobních jednání, předběžných konzultací a na obou stranách projevené vůle k dohodě si Vám dovoluji předložit dokument k aktuálnímu stavu lokalit ulice Fibichova a bývalé zahrádkářské osady Nad Splavem, včetně konceptu možného řešení.

I.

#### SHRNUTÍ PRÁVNÍHO STAVU

##### i. Lokalita ulice Fibichova (sídliště VATOM)

Jedná se o „sídliště“ rodinných domů zřízených na pozemcích v soukromém vlastnictví, přičemž místní komunikace, chodníky, osvětlení, inženýrské sítě jsou ve vlastnictví společnosti VATOM s.r.o.

Město Břeclav v procesu povolovacího řízení za účelem vybudování této lokality kladlo požadavky na provedení komunikační sítě a inženýrských sítí, na straně druhé projevilo odpovědnost a také vůli (např. dopisy 6.10.1992, 13.9.1994, 21.9.1992 a další) úplatně nabýt komunikace, chodníky, veřejné osvětlení do vlastnictví.

K dnešnímu dni nebyly vztahy v lokalitě mezi Městem Břeclav a společností VATOM s.r.o. dořešeny a komunikace a chodníky mající charakter veřejných statků jsou ve vlastnictví soukromé osoby.

##### ii. Lokalita bývalé zahrádkářské osady Nad Splavem

Jan Vavrečan je v dané lokalitě vlastníkem pozemků (dále jen „Pozemky“).

Na Pozemcích byla v minulosti zřízena Územním rozhodnutím č. 12/82, č.j. Výst. 633/02/82-328/K, ze dne 6.7.1982, zahrádková osada Nad Splavem, a to **na dobu určitou**, přičemž doba je ohraničena dobou trvání smluvního vztahu mezi vlastníkem stavby a JZD Břeclav, **maximálně však dobou 25 let**. Doba dvaceti pěti (25) let je tedy dobou hraniční a s ohledem na dobu trvání v rozhodnutí citované smlouvy byla doba dočasnosti významně kratší.

Bez právního důvodu jsou pro přístup k pozemkům třetích osob, mimo jiné, užívány pozemky v mém vlastnictví, jedná se zejména o pozemek p.č. 372/40, 372/261, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 v katastrálním území Břeclav.

V důsledku užívání pozemků za účelem přístupu, aniž by těmto vlastníkům pozemků (včetně Města Břeclav) svědčil jakýkoliv právní titul dochází na straně vlastníků pozemků k bezdůvodnému obohacení, na straně druhé ke vzniku majetkové újmy.

Aktuální stav v lokalitě je tedy bez dalších pochybností **v rozporu s právním řádem ČR** a současně také **s dobrými mravy**. Dobré mravy byly justicí definovány (v záležitosti umístění chat na cizích pozemcích) např. rozhodnutím Nejvyššího soudu 22 Cdo 2023/2013 *„Za dobré mravy je třeba pokládat souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihující podstatné historické tendence jsou sdíleny rozhodující částí společnosti, a mají povahu norem základních; který za dobré mravy považuje souhrn etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti.“*

Pozemky jsou aktuálním územním plánem města určeny jako plochy individuálního bydlení a vlastník Pozemků má zájem na jejich využití v souladu s územním plánem.

**Na základě výše uvedeného faktického a právního stavu věci a vlastníkem Pozemků a Městem Břeclav, na osobních jednáních, opakovaně projevené vůle o dosažení dohody, si Vám dovoluji v základních obrysech předložit koncept možného řešení.**

## II.

### KONCEPT ŘEŠENÍ

#### Obecně:

Níže uvedený návrh řešení je motivován snahou obou stran o dosažení dohody v území, která odstraní překážky nemožnosti přístupu na pozemky ve vlastnictví města, odstraní překážky nemožnosti přístupu na pozemky ve vlastnictví třetích osob, odstraní protiprávní stav v lokalitě, zajistí dobré sousedské vztahy a v neposlední řadě zajistí možnost realizace vlastnického práva vlastníka Pozemků, a tedy realizaci záměru výstavby rodinných domů v lokalitě.

#### **i. Lokalita ulice Fibichova (sídliště VATOM)**

- a) Společnost VATOM s.r.o. převede do vlastnictví města:
- Komunikace;
  - Chodníky;
  - Veřejné osvětlení;
  - Pozemky (části pozemků) pod chodníky a komunikacemi (pozemek p.č. 385/100 385/103, 385/132 část a část pozemku p.č. 385/79).

Cena převodu:

- Komunikace, chodníky, pozemky - cena obvyklá, za kterou město uskutečňuje nabývání majetku do svého vlastnictví dle pravidel města;
- Veřejné osvětlení – 1 Kč;

- b) Společnost VATOM s.r.o. převede do vlastnictví Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. vodovod a kanalizaci.

Cena převodu: cena dle znaleckého posudku, minimálně však pořizovací cena.

Město Břeclav, jakožto akcionář společnosti, vyvine maximální možnou součinnost k řešení stavu.

- c) Plynovod. Vlastník má zájem převést jej držitele licence distribuce (GasNet, s.r.o.). Pro rychlé řešení situace navrhujeme převod na Město Břeclav za podmínek stanovených GasNet s.r.o. (pozn.: *Vlastník plynovodu má již s GasNet, s.r.o. uzavřenu smlouvu*). Provozovatelem plynovodu je společnost GasNET, s.r.o.

#### **Časové plnění:**

1. Komunikace, chodníky a pozemky po vyhotovení a schválení geometrického plánu
2. Veřejné osvětlení: Je možný ihned, nejpozději v okamžik 1.
3. Vodovod a kanalizace: Je možná ihned, nejpozději v okamžik 1.
4. Plynovod: Je možné ihned ve variantě, kdy plynovod odkoupí město.

## **ii. Lokalita bývalé zahrádkářské osady Nad Splavem**

### **a) Zajištění přístupu na pozemky ve vlastnictví Města Břeclav**

- (i) Na dobu potřebnou k zajištění veřejnoprávních povolení pro realizaci výstavby a na dobu realizace výstavby rodinných domů v lokalitě, nejvýše však na dobu pěti (5) let, bude vlastníkem pozemků na pozemcích parcela číslo 398/1, 398/14, část 372/261, 372/263 v obci a katastrálním území Břeclav zřízena **ve prospěch pozemků ve vlastnictví Města Břeclav časově omezená služebnost cesty** spočívající v právu vlastníka panujícího pozemku (Města Břeclav) jezdit přes pozemek za účelem výkonu zahrádkářské činnosti a zemědělského obhospodařování pozemků osobními vozidly, dále (a maiori ad minus) rovněž právo stezky, tzn. právo přes pozemek chodit a lidskou silou se dopravovat.

Protiplněním ve prospěch Jana Vavrečana ze strany města bude **převod vlastnického práva** k pozemkům parcela číslo 372/44, 45, 46 57, 58, 59, 70, 71, 72, 73 a 74 a dále k části pozemku parcela číslo 409/2 o výměře cca 2.000 m<sup>2</sup> vše v obci a katastrálním území Břeclav.

Vlastník pozemků deklaruje vůli v dohodě vyřešit i náhradu bezesmluvního užívání pozemku – přístupu městem, a to bez dalšího navyšování nároku nad rámec požadavku na převod vlastnického práva k pozemkům obsaženého v předchozím odstavci.

(ii) Jako součást řešení lokality při výstavbě rodinných domků bude v lokalitě zřízena veřejně přístupná účelová komunikace. Pro její zřízení Jan Varečan poskytne pozemek/pozemky, ponese náklady na zpracování projektové dokumentace, Město Břeclav se bude finančně podílet na nákladech na zřízení komunikace. Po dokončení realizace projektu bude komunikace, případně realizované chodníky a veřejné osvětlení převedeny do vlastnictví Města Břeclav.

(iii) Město Břeclav poskytne dále vlastníkově Pozemků:

- Souhlas se záměrem – umístění a výstavba RD v lokalitě;
- Součinnost v míře, kterou je na něm možné spravedlivě požadovat, k zajištění uskutečnění záměru výstavby RD;
- Roli „mediátora“ v jednáních se Zahrádkářským svazem za účelem dosažení komplexní dohody v lokalitě – viz dále návrh koncepčního řešení pro třetí osoby a Zahrádkářský svaz;
- Zajištění kvalitního rozhodovacího procesu v přenesené působnosti, zejména rozhodování v souladu s právním řádem, ustálenou judikaturou a lhůtách stanovených právními předpisy.

#### **ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ:**

Řešení je zvoleno s ohledem na stávající umístění pozemku, který je (bez právního titulu) pro přístup k pozemkům města využíván. Současně je řešení navrhováno, jak za účelem okamžitého odstranění protiprávního stavu, tak za účelem trvalého řešení lokality.

Navrhované řešení, tzn. nutnost umístění přístupu k pozemkům ve vlastnictví třetích osob zásadním způsobem omezí variabilitu využití lokality k umístění rodinných domů. V souvislosti se skutečností uvedenou ve větě první dojde k ubytku majetkové hodnoty na straně vlastníka pozemku.

Řešení vyvolá i zvýšené náklady na přepracování projektové dokumentace v lokalitě.

Dočasnost služebnosti dle odstavce (i) je navrhována z důvodu, že pro město bude v krátkém časovém horizontu zajištěn přístup na pozemky, současně však vlastník toto řešení odmítá jako trvalé. Časovou limitací je vytvořena motivace pro Město Břeclav k součinnosti na dosažení cíleného výsledku v lokalitě jak z důvodu uspokojivého zajištění přístupu k vlastním pozemkům, tak k pozemkům ve vlastnictví třetích osob na území města.

Město Břeclav zásadním způsobem zhodnotí pozemky ve svém vlastnictví. Při oceňování pozemků hraje zásadní roli možnost/nemožnost přístupu k pozemku. Bez této možnosti se pozemky stávají téměř bezcennými na nemovitostním trhu. Město Břeclav tak zhodnotí majetek a po dokončení řešení v lokalitě – vybudování veřejně přístupné účelové komunikace širší možnost využití pozemků. Trvalým řešením město zajistí také širší možnosti využití pozemků ve vlastnictví třetích osob a možný rozvoj území města.

Nad rámec návrhu řešení ve prospěch města deklarujeme možnost celkové dohody v lokalitě, tzn:

- (i) Úplatné zřízení služebnosti přístupu ve prospěch pozemků ve vlastnictví třetích osob o totožném obsahu a za totožných podmínek, jako je uváděno v konceptu řešení přístupu na pozemky ve vlastnictví města;
- (ii) V případě převodu vlastnictví k přípojce el. energie do vlastnictví Jana Vavrečana, dočasné ponechání el. přípojky do doby dokončení výstavby v lokalitě, nejdéle však na dobu dvou (2) let s právem Zahrádkářského svazu na vlastní náklady el. přípojku užívat, nikoliv však připojovat nová odběrná místa, a to výhradně za účelem výkonu zahrádkářské činnosti a zemědělského obhospodařování pozemků;
- (iii) V případě dohody se Zahrádkářským svazem pak:
  - závazek Zahrádkářského svazu k okamžitému odstranění neoprávněných staveb v lokalitě;
  - Součinnost Zahrádkářského svazu při povolovacích řízeních v lokalitě.

*Pozn.:*

*Po dobu realizace investičního záměru Jana Vavrečana může dojít k dočasnému náhradnímu plnění přístupu a příjezdu na cizí pozemky přes jiné pozemky. Dočasně a i opakovaně může dojít i k přerušení dodávek elektrické energie. Prioritou v plnění je realizace záměru Jana Vavrečana.*

*Jan Vavrečan má právo přerušit nebo omezit plnění svých povinností, resp. neplnit povinnosti nebo úplně bez dalšího odstoupit od smlouvy, v případě neplnění povinností druhé strany, resp. i v jiných případech, kdy dojde k situacím, které omezí, oddálí nebo jinak naruší realizace jeho záměru.*

*Odstoupením nezaniká nárok na náhradu škody způsobenou druhou stranou.*

*Podmínkou a předpokladem plnění je také zachování dobrých mravů všech zúčastněných.*

Věřím, že návrh řešení bude dobrým podkladem pro další smluvní jednání a povede k dořešení dlouhodobě neutěšeného stavu lokalitě a dobrým sousedským vztahům v území.

S pozdravem

Jan Vavrečan



6007P00XNHYR

Jan Vavrečan,

OM

Město Břeclav  
K rukám místostarosty  
Nám. T. G. Masaryka 3  
690 81 Břeclav

OSOBNĚ	
Městský úřad Břeclav Jitka Osízková C.j.: 13940/2022	Číslo dop.: 4
Došlo dne: 17.01.2022	Zpracovatel:
Počet list. příloh/počet listů: ..... Počet a druh nelistinných příloh:	Ukládací znak:

V Břeclavi dne 15. 1. 2022

### Návrh konceptu řešení lokality Za židovským

#### Navrhovatel:

Jan Vavrečan, bytem I

Vážení,

na základě našich posledních dvou osobních jednání, předběžných konzultací a na obou stranách projevené vůle k dohodě si Vám dovoluji předložit žádost o vypořádání staveb a pozemků infrastruktury sídliště RD VATOM s.r.o. Fibichova a bývalé zahrádkářské osady Nad Splavem, včetně konceptu možného řešení.

I.

### SHRNUTÍ PRÁVNÍHO STAVU

#### i. Lokalita ulice Fibichova (sídliště VATOM)

Jedná se o „sídliště“ rodinných domů zřízených na pozemcích v soukromém vlastnictví, přičemž místní komunikace, chodníky, osvětlení, inženýrské sítě jsou ve vlastnictví společnosti VATOM s.r.o.

Město Břeclav v procesu povolovacího řízení za účelem vybudování této lokality kladlo požadavky na provedení komunikační sítě a inženýrských sítí, na straně druhé projevilo odpovědnost a také vůli (např. dopisy 6.10.1992, 13.9.1994, 21.9.1992 a další) úplatně nabýt komunikace, chodníky, veřejné osvětlení do vlastnictví.

**K dnešnímu dni nebyly vztahy v lokalitě mezi Městem Břeclav a společností VATOM s.r.o. dořešeny a komunikace a chodníky mající charakter veřejných statků jsou ve vlastnictví soukromé osoby.**

## ii. Lokalita bývalé zahrádkářské osady Nad Splavem

Jan Vavrečan je v dané lokalitě vlastníkem pozemků (dále jen „Pozemky“).

Na Pozemcích byla v minulosti zřízena Územním rozhodnutím č. 12/82, č.j. Výst. 633/02/82-328/K, ze dne 6.7.1982, zahrádková osada Nad Splavem, a to **na dobu určitou**, přičemž doba je ohraničena dobou trvání smluvního vztahu mezi vlastníkem stavby a JZD Břeclav, **maximálně však dobou 25 let**. Doba dvaceti pěti (25) let je tedy dobou hraniční a s ohledem na dobu trvání v rozhodnutí citované smlouvy byla doba dočasnosti významně kratší.

Bez právního důvodu jsou pro přístup k pozemkům třetích osob, mimo jiné, užívány pozemky v mém vlastnictví, jedná se zejména o pozemek p.č. 372/40, 372/261, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 v katastrálním území Břeclav.

V důsledku užívání pozemků za účelem přístupu, aniž by těmto vlastníkům pozemků (včetně Města Břeclav) svědčil jakýkoliv právní titul dochází na straně vlastníků pozemků k bezdůvodnému obohacení, na straně druhé ke vzniku majetkové újmy.

Aktuální stav v lokalitě je tedy bez dalších pochybností **v rozporu s právním řádem ČR** a současně také **s dobrými mravy**. Dobré mravy byly justicí definovány (v záležitosti umístění chat na cizích pozemcích) např. rozhodnutím Nejvyššího soudu 22 Cdo 2023/2013 *„Za dobré mravy je třeba pokládat souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihující podstatné historické tendence jsou sdíleny rozhodující částí společnosti, a mají povahu norem základních; který za dobré mravy považuje souhrn etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti.“*

Pozemky jsou aktuálním územním plánem města určeny jako plochy individuálního bydlení a vlastníci Pozemků má zájem na jejich využití v souladu s územním plánem.

Na základě výše uvedeného faktického a právního stavu věci a vlastníkem Pozemků a Městem Břeclav, na osobních jednáních, opakovaně projevené vůle o dosažení dohody, si Vám dovoluji v základních obrysech předložit koncept možného řešení.

## II.

### KONCEPT ŘEŠENÍ

#### Obecně:

Níže uvedený návrh řešení je motivován snahou obou stran o dosažení dohody v územích, která odstraní překážky nemožnosti přístupu na pozemky ve vlastnictví města, odstraní překážky nemožnosti přístupu na pozemky ve vlastnictví třetích osob, odstraní protiprávní stav v lokalitě, zajistí dobré sousedské vztahy a v neposlední řadě zajistí možnost realizace vlastnického práva vlastníka Pozemků, a tedy realizaci záměru výstavby rodinných domů v lokalitě. Navrhované řešení respektuje

zájmy vlastníků dotčených nemovitostí a současně vytváří podmínky pro nakládání s majetkem města s péčí řádného hospodáře a zhodnocení a možný budoucí rozvoj města v oblasti uspokojování potřeb obyvatel města. Výsledný značný efekt navrhovaného řešení v cenovém vyjádření pro pozemky nacházejících se v území dle ÚP tzv. za pozemky Jana Vavrečana popisuje přiložený Cenový názor Znaleckého ústavu ze dne 9. 11. 2021.

**i. Lokalita ulice Fibichova (sídlíště VATOM)**

- a) Společnost VATOM s.r.o. převede do vlastnictví města:
- Komunikace;
  - Chodníky;
  - Veřejné osvětlení;
  - Pozemky (části pozemků) pod chodníky a komunikacemi (pozemek p.č. 385/100 385/103, 385/132 část a část pozemku p.č. 385/79).

Hodnota:

- Pozemky pod komunikací a chodníky - cena obvyklá, za kterou město uskutečňuje nabývání majetku do svého vlastnictví dle pravidel města; tj. Kč 300/m<sup>2</sup>
- Stavby živičné komunikace a chodníky: Cena při pořízení: 1.683.327,- bez DPH
- Veřejné osvětlení : Cena při pořízení Kč 440.000,- bez DPH

- b) *Společnost VATOM s.r.o. převede do vlastnictví Města Břeclav resp. Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. vodovod a kanalizaci. Provozovatelem kanalizace a vodovodu je na základě smlouvy VaK Břeclav, a.s.*

Hodnota – viz příložený ZP (bez přípojek kanalizace k RD):

- Vodovod : Současná hodnota dle ZP po odečtení amortizace: cca Kč 4.733.015,- bez DPH
- Kanalizace: Současná hodnota dle ZP po odečtení amortizace: cca 2.795.742,- bez DPH

- c) Plynovod. Vlastník má zájem převést jej držitele licence distribuce (GasNet, s.r.o.). Pro rychlé řešení situace navrhujeme převod na Město Břeclav za podmínek stanovených GasNet s.r.o.. *Provozovatelem plynovodu je na základě smlouvy společnost GasNET, s.r.o.*

**Časové plnění:**

1. Veřejné osvětlení: Ihned
2. Vodovod: Ihned
3. Kanalizace: Ihned
4. Plynovod: Ihned ve variantě současného odkupu plynovodu městem
5. Komunikace, chodníky a pozemky po vyhotovení a schválení geometrického plánu

**Pro jednání a dohodě o ceně navrhujeme vycházet z cen výše uvedených.**

**Výslednou cenu pak stanoví dohodou a to v závislosti na dalších věcných a i časových okolnostech narovnání v lokalitě Fibichovi ulice, ale i v lokalitě bývalé zahrádkářské osadě Nad splavem.**

## ii. Lokalita bývalé zahrádkářské osady Nad Splavem

### 1. KROK – SMĚNA

pozemků města za věčné břemeno přístupu a právo stavby na pozemcích vlastníků spočívající v právu vlastníka panujícího pozemku (Města Břeclav) jezdit přes pozemek za účelem výkonu zahrádkářské činnosti a zemědělského obhospodařování pozemků osobními vozidly, dále (a maiori ad minus) rovněž právo stezky, tzn. právo přes pozemek chodit a lidskou silou se dopravovat.

Město Břeclav převede – smění:

- vlastnictví pozemků celkem: cca 4.250 m<sup>2</sup>  
z toho ze severní strany: cca 1.250 m<sup>2</sup> (p.č. 372/116-117, 126-127, 188, 191, 124,131-132 a 372/260)  
z toho z východní strany: cca 1.000 m<sup>2</sup> + 2.000 m<sup>2</sup> (372/44-46, 372/ 57-59, 372/70-74)

Jan Vavrečan zřídí služebnosti:

- Na pozemcích parcela číslo 398/1, 398/14, část 372/261, 372/263 (o celkové výměře: 2.650 m<sup>2</sup>) v obci a katastrálním území Břeclav bude zřízena **ve prospěch pozemků ve vlastnictví Města Břeclav služebnost cesty** spočívající v právu vlastníka panujícího pozemku (Města Břeclav) jezdit přes pozemek za účelem výkonu zahrádkářské činnosti a zemědělského obhospodařování pozemků osobními vozidly, dále (a maiori ad minus) rovněž právo stezky, tzn. právo přes pozemek chodit a lidskou silou se dopravovat a právo na zřízení veřejně přístupné účelové komunikace a chodníků – po jejich vybudování bez omezení účelu zahrádkářské činnosti.
- Právo stavby infrastruktury na dobu určitou na pozemcích (p.č.) 398/1, 398/14, 372/40, 372/261, 372/263 a na částech pozemků (roziřnění komunikací a umístění zařízení a vedení infrastruktury): 372/80-86, 372/109-115, 372/176 a 372/180

### 2. Krok – realizace Infrastruktury a převod vlastnictví pozemků pod infrastrukturou:

Město Břeclav na své náklady a riziko a v součinnosti s vlastníkem pozemků Janem Vavrečanem zajistí výhradně na pozemcích Jana Vavrečana veškerou projektovou dokumentaci včetně potřebných dokumentů, vyjádření, stanovisek, závazných stanovisek a dalších pro získání ÚR a Stavebního povolení a zajistí vykonatelné ÚR a Stavební povolení a následně zajistí na své náklady a riziko realizaci včetně řádné kolaudace infrastruktury na pozemcích Jana Vavrečana do 31.12. 2023

Jan Vavrečan po vybudování a uvedení do provozu infrastruktur převede do vlastnictví města pozemky, ke kterým byla zřízena služebnost inženýrských sítí a služebnost cesty,

Jan Vavrečan uhradí podíl na vybudování infrastruktury ve výši, která odpovídá podílu výměry jeho pozemků k celkové výměře pozemků celého infrastrukturou obsluhovanému území dle jednotlivé infrastruktury (viz přiložený snímek KM se zákresem):

Komunikace: 39% - zůstává ve vlastnictví města

Chodníky: 39% - zůstává ve vlastnictví města

Vodovod: 39% - zůstává ve vlastnictví města (Vak ?)  
Kanalizace 100% - převedení do vlastnictví Jana Vavrečana (při převodu na město " bude pozemek již zatížen služebností inženýrské sítě)  
Veřejné osvětlení: 39% - zůstává ve vlastnictví města  
Nízké napětí: 100% - vlastník zřejmě investor (E.ON distribuce ?)  
Přečerpávací stanice kanalizace: 100% - převedení do vlastnictví Jana Vavrečana

3. Krok alternativní – nesplnění všech povinností na straně města Břeclav viz krok 2.

Zánik služebností inženýrských sítí a cesty

Zánik služebností cesty přes pozemky Jana Vavrečana.

Souhlasné stanovisko města a ostatních organizací včetně VaK, a.s. na připojení a vybudování veškeré infrastruktury bez jakýchkoliv nároků, omezení nebo plnění mimo obvyklých technických podmínek. Tento závazek bude pod sankcí obsažen ve smluvní dokumentaci.

Způsob zániku služebností inženýrských sítí a cesty bude nastaven tak, aby k jeho zániku došlo automaticky bez iniciativy vlastníků zatížených pozemků v případě, že nedojde k naplnění povinností města Břeclav vybudovat a zprovoznit inženýrské sítě a cestu.

*Pozn.:*

*Po dobu realizace investičního záměru Jana Vavrečana může dojít k dočasnému náhradnímu plnění přístupu a příjezdu na cizí pozemky přes jiné pozemky. Dočasně a i opakovaně může dojít i k přerušení dodávek elektrické energie. Prioritou v plnění je realizace záměru Jana Vavrečana.*

*Jan Vavrečan má právo přerušit nebo omezit plnění svých povinností, resp. neplnit povinnosti nebo úplně bez dalšího odstoupit od smlouvy, v případě neplnění povinností druhé strany, resp. i v jiných případech, kdy dojde k situacím, které omezí, oddálí nebo jinak naruší realizace jeho záměru.*

*Odstoupením nezaniká nárok na náhradu škody způsobenou druhou stranou.*

*Podmínkou a předpokladem plnění je také zachování dobrých mravů všech zúčastněných.*

Věřím, že návrh řešení bude dobrým podkladem pro další smluvní jednání a povede k dořešení dlouhodobě neutěšeného stavu lokality a dobrým sousedským vztahům v území a rovněž k naplnění funkce Města Břeclav jak z pozice veřejného subjektu, tak z pozice vlastníka a řádného hospodáře.

S pozdravem

Jan Vavrečan

Přílohy: Cenový názor Znaleckého ústavu

Znalecký posudek Kanalizace a vodovodu

Snímek obsluhovaného území se zákresem

## H. NÁLEŽITOSTI POSLEDNÍ STRANY POSUDKU

Nepřibrali jsme konzultanta. Byla sjednána smluvní odměna za znalecký posudek před započítáním prací.

## I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří vedenou v seznamu znalců, tlumočnicků a překladatelů jako znalecká kancelář v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro odvětví:

- oceňování obchodních závodů
- oceňování nemovitých věcí
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty doménových jmen
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty know-how, goodwillu a obchodního tajemství
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty pohledávek
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty práv autorských a práv souvisejících s právem autorským
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty práv průmyslových

Číslo znaleckého posudku v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti: 047644/2024.

Prohlašujeme, že jsme si vědomi následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. - občanského soudního řádu.

Za znaleckou kancelář BDO Valuation s.r.o. vysvětlení může podat Martin Bouzek.

V Praze dne 4.6.2024

Otisk znalecké pečeti:

.....  
Ing. Jana Zurynková, jednatel

.....  
Ing. Martin Bouzek, znalec, jehož  
prostřednictvím vykonává znalecká kancelář  
činnost