

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ

Číslo odborného vyjádření: 2066/2024



OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Pozemky, Pozemek s parc.č. 2178/22 v k.ú. Charvátská Nová Ves.
Kraj: Jihomoravský Okres: Břeclav
Obec: Břeclav Katastrální území: Charvátská Nová Ves [650 684]
Adresa: Hájký, 690 02 Břeclav
Pozemky: p. č. 2178/22, orná půda, 2834 m²



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

11 400 000 Kč
(slovy: jedenáctmilionůčtyřistisíc)

OBJEDNATEL: MUDr Zbyněk Švrček

Adresa: Čechova 727/34, 690 02 Břeclav

ZHOTOVITEL: Ing. Lukáš Žižka

Adresa: Kocléřovská 231, 542 42 Pilníkov
tel: 602 693 504, dat. schránka: au8u8dw

Počet stran: 18

Podle stavu ke dni: 10.01.2024

Vyhotoveno: V Brně 10.1.2024

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Radka Hajdušková, Čechova 727/34, 690 02 Břeclav, LV: 956, podíl: 1 / 2
MUDr. Zbyněk Švrček, Čechova 727/34, 690 02 Břeclav, LV: 956, podíl: 1 / 2

Místopis

Charvátská Nová Ves je část města Břeclavi v Jihomoravském kraji, v oblasti Valticka. Nachází se na severozápadě 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 (třetí až čtvrté největší město v kraji, spolu s Hodonínem). Břeclav je důležitým hraničním přechodem a železniční křižovatkou mezinárodního významu.

Břeclav je největší město oblasti a poskytuje veškeré občanské a kulturní zázemí. Sídli zde státní úřady a instituce, pošta, banky a pojišťovny. Děti zde mají možnost navštěvovat několik mateřských a základních škol. Ze středních škol můžeme jmenovat - Střední odborná škola průmyslová Edvarda Beneše a Střední odborné učiliště, Obchodní akademie, Gymnázium a Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky, Soukromá střední odborná škola manažerská a zdravotnická s.r.o., Soukromá střední odborná škola Břeclav a Soukromá střední průmyslová škola Břeclav. Sídlo zde má také vysoká škola - Bankovního institutu s možností studia bakalářský a magisterský program - finance, bankovníctví, pojišťovnictví, veřejná správa, management, právo, hospodářství, sociální a zdravotní služby, kurzy. V Břeclavi je také nemocnice a poliklinika. Je zde také domov důchodců, pečovatelská služba Remedia centrum. Břeclav je železničním uzlem evropského významu. Břeclav je také významnou silniční křižovatkou. V Břeclavi je také Městská hromadná doprava, která zahrnuje 9 linek městské autobusové dopravy.

Oceňovaná nemovitost se nachází na severním okraji sídliště Na Valtické cca 500 m od vlakové stanice Charvátská Nová Ves.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zastavěná plocha a nádvoří	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn
	<input type="checkbox"/> služebností		
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> komerční využití
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd
Poloha v obci:	okrajová část - bytové domy zděné		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	

Přístup přes pozemky:

2178/30	UNIS Real s.r.o., Jundrovská 1035/33, Komín, 62400 Brno
2178/29	UNIS Real s.r.o., Jundrovská 1035/33, Komín, 62400 Brno
2100	Město Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav
282/4	Česká republika

Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek vedená v KN jako orná půda, o celkové výměře 2834 m². Dle územního plánu se jedná o pozemek vedený jako plochy změn - plochy bydlení (viz přílohy). IS se nachází **na hranici pozemku???**

Přístup k nemovitosti, není právně zajištěn, vede přes pozemky soukromého vlastníka (developera), vedené v KN jako orná půda.

Na LV se nachází věcné břemeno zřizování a provozování vedení a věcné břemeno vstupu a vjezdu na část pozemku . Oprávnění pro: GasNet, s.r.o., Povinnost k: Parcela: 2178/22.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Přístup k nemovitosti, není právně zajištěn, vede přes pozemky soukromého vlastníka (developera), vedené v KN jako orná půda.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: Na LV se nachází věcné břemeno zřizování a provozování vedení a věcné břemeno vstupu a vjezdu na část pozemku . Oprávnění pro: GasNet, s.r.o., Povinnost k: Parcela: 2178/22.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Dle sdělení vlastníka není oceňovaná věc pronajímána.

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Pozemek s parc.č. 2178/22

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 2 834,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej stavebního pozemku 451 m²			
Lokalita:	Břeclav - Charvátská Nová Ves, okres Břeclav			
Pozemek:	1 251,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
5 500 000	1 251	4 396	0,90	3 956

Název:	Realizovaný prodej stavebního pozemku			
Lokalita:	Ladná,			
Pozemek:	661,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
3 137 200	661	4 746	0,81	3 844

Název:	Charvátská Nová Ves, Břeclav			
Lokalita:	Charvátská Nová Ves, Břeclav			
Pozemek:	2 540,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena
k 1.3.2023	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
7 747 000	2 540	3 050	1,05	3 203

Název:	Prodej stavebního pozemku 659 m²			
Lokalita:	Prušánky, okres Hodonín			
Pozemek:	659,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
2 470 000	659	3 748	1,05	3 935

Název:	Prodej stavebního pozemku 927 m²			
Lokalita:	Břeclav, okres Břeclav			
Pozemek:	927,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
7 400 000	927	7 983	0,61	4 870

Název:	Prodej komerčního pozemku 982 m²			
Lokalita:	Lednice, okres Břeclav			
Pozemek:	982,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]

5 500 000	982	5 601	0,76	4 257
-----------	-----	-------	------	--------------

Název: Prodej stavebního pozemku 566 m²				
Lokalita: Břeclav, okres Břeclav				
Pozemek: 566,00 m ²				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
4 000 000	566	7 067	0,58	4 099

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě porovnávací hodnoty byla stanovena jednotková porovnávací hodnota.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 203 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 023 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 870 Kč/m ²

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl
orná půda	2178/22	2 834	4 023,00	11 401 182
Výsledná porovnávací hodnota				11 401 182 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené analýzy z realizovaných a inzerovaných nemovitostí, lze stanovit obvyklou cenu pozemku na částku 11 400 000 Kč.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu (Tržní hodnotu) nemovité věci stanovuji na základě zjištěných skutečností, zjištění cen metodou porovnávací hodnoty a s přihlédnutím k obchodovatelnosti tohoto typu nemovitostí v dané lokalitě.

Silné stránky

Velký pozemek

Slabé stránky

VB vedené přes pozemek

Obvyklá cena
11 400 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůčtyřistisíc Kč

zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.14.2

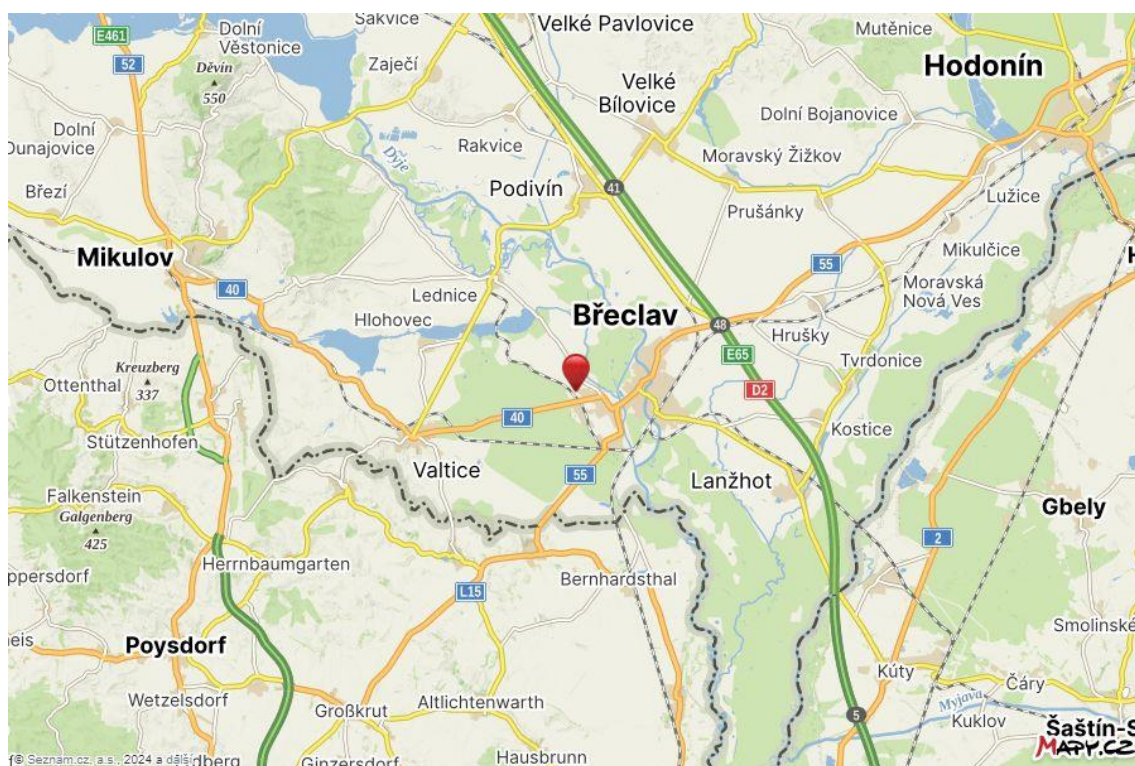
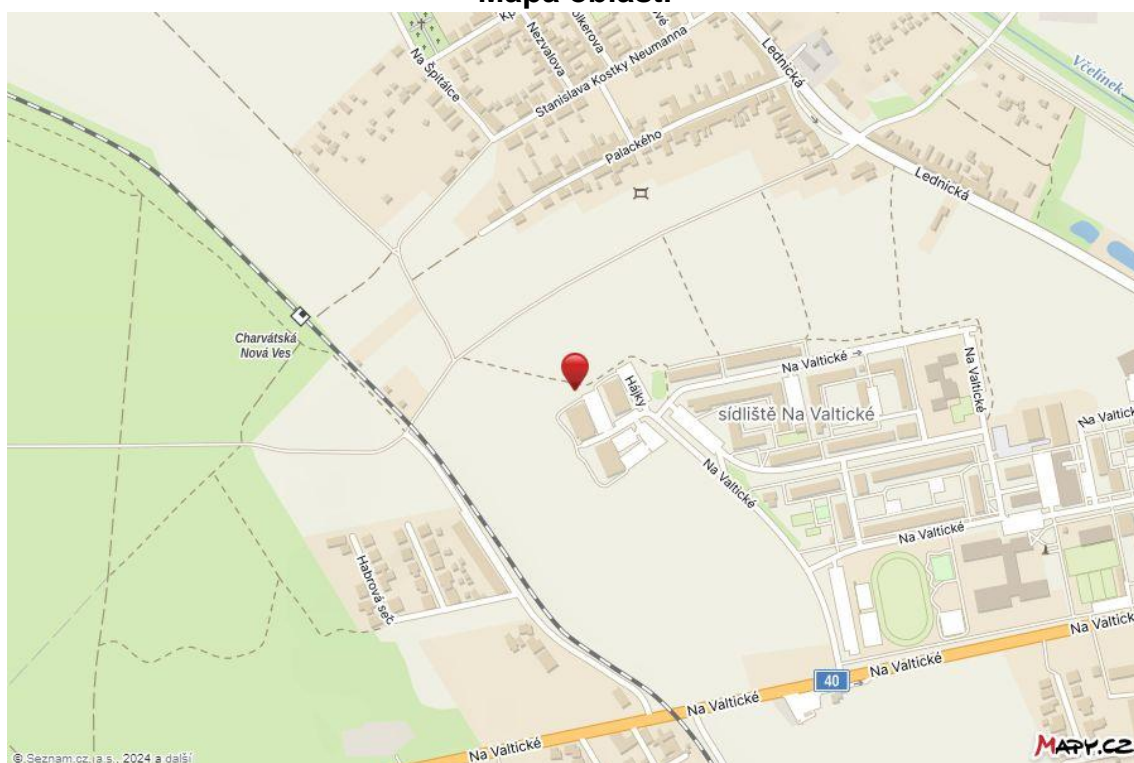
V Brně 10.1.2024

Ing. Lukáš Žížka
Kocléřovská 231
542 42 Pilníkov
telefon: 602 693 504

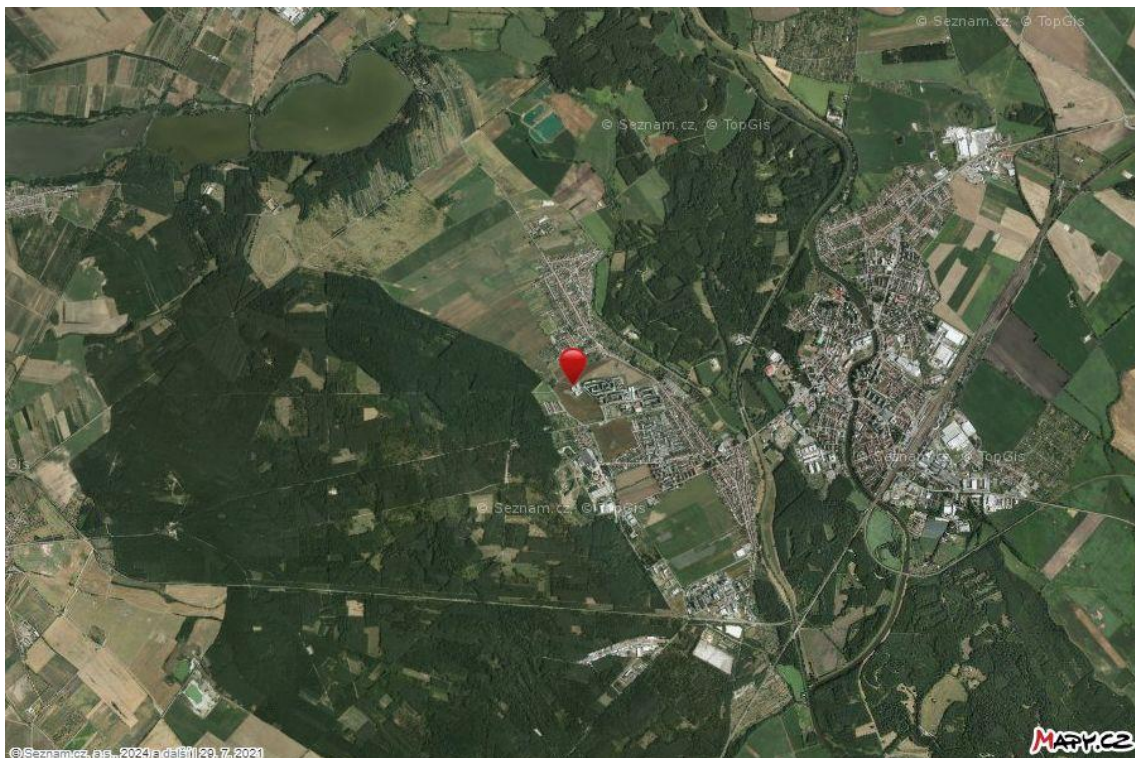
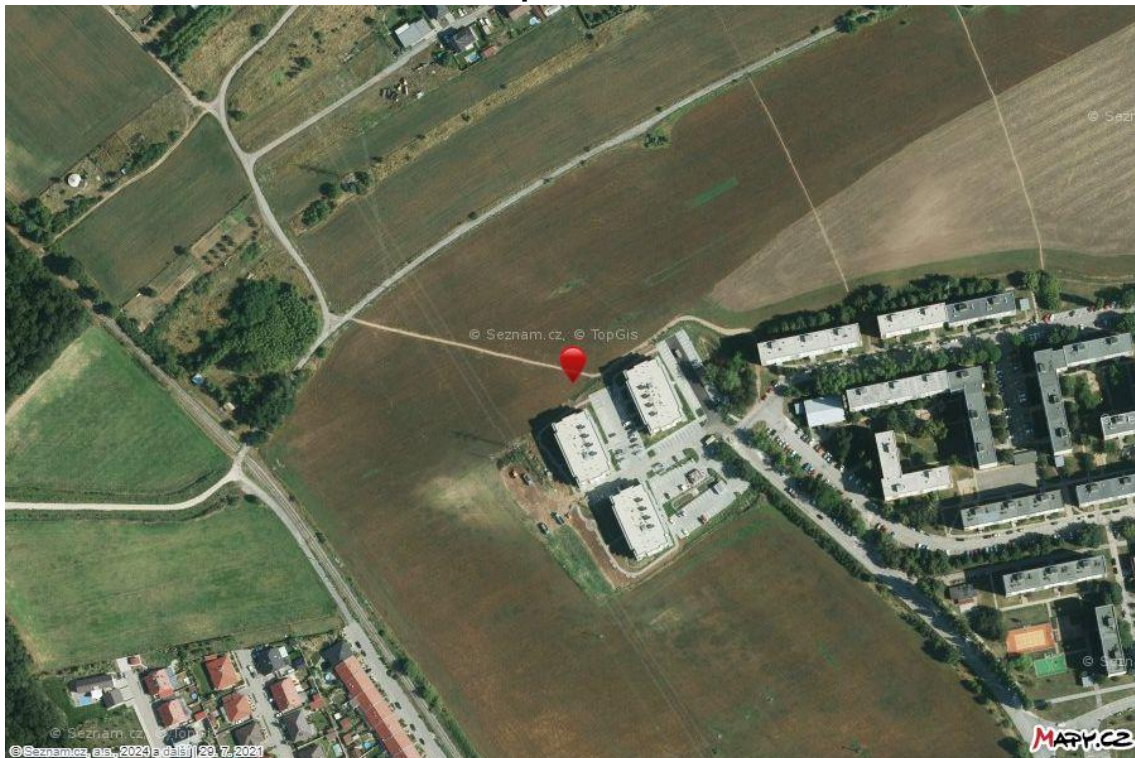
SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti	2
Kopie katastrální mapy	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 956 ze dne 10.01.2024	2
Informace o povodních	1
Fotodokumentace	1
Územní plán	3

Mapa oblasti



Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy - ortofoto



Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 956 ze dne 10.01.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2024 10:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav
Kat.území: 650684 Charvátská Nová Ves List vlastnictví: 956

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hajdušková Radka Ing., Čechova 727/34, 69002 Břeclav		1/2
Švrček Zbyněk MUDr., Čechova 727/34, 69002 Břeclav		1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2178/22	2834	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

a věcné břemeno vstupu a vjezdu na část pozemku

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 2178/22

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.07.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 25.07.2007.

V-2559/2007-704

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností (fúze)
sp.zn. C 23083 ze dne 28.11.2013.

Z-12494/2013-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) darovací ze dne 25.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2021
12:38:45. Zápis proveden dne 06.10.2021.

V-7232/2021-704

Pro: Hajdušková Radka Ing., Čechova 727/34, 69002 Břeclav
Švrček Zbyněk MUDr., Čechova 727/34, 69002 Břeclav

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2178/22	02110	2834

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

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

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

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 956 ze dne 10.01.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2024 10:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 650684 Charvátská Nová Ves

List vlastnictví: 956

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.01.2024 10:26:52

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Informace o povodních

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu:  69141, Břeclav, Břeclav, Hájky

Obec: Břeclav Část obce: Charvátská Nová Ves PSČ: 69141
Ulice: Hájky Číslo popisné: Číslo orientační:
Stát: ČESKÁ REPUBLIKA ▼

NAJÍT

VYNULOVAT

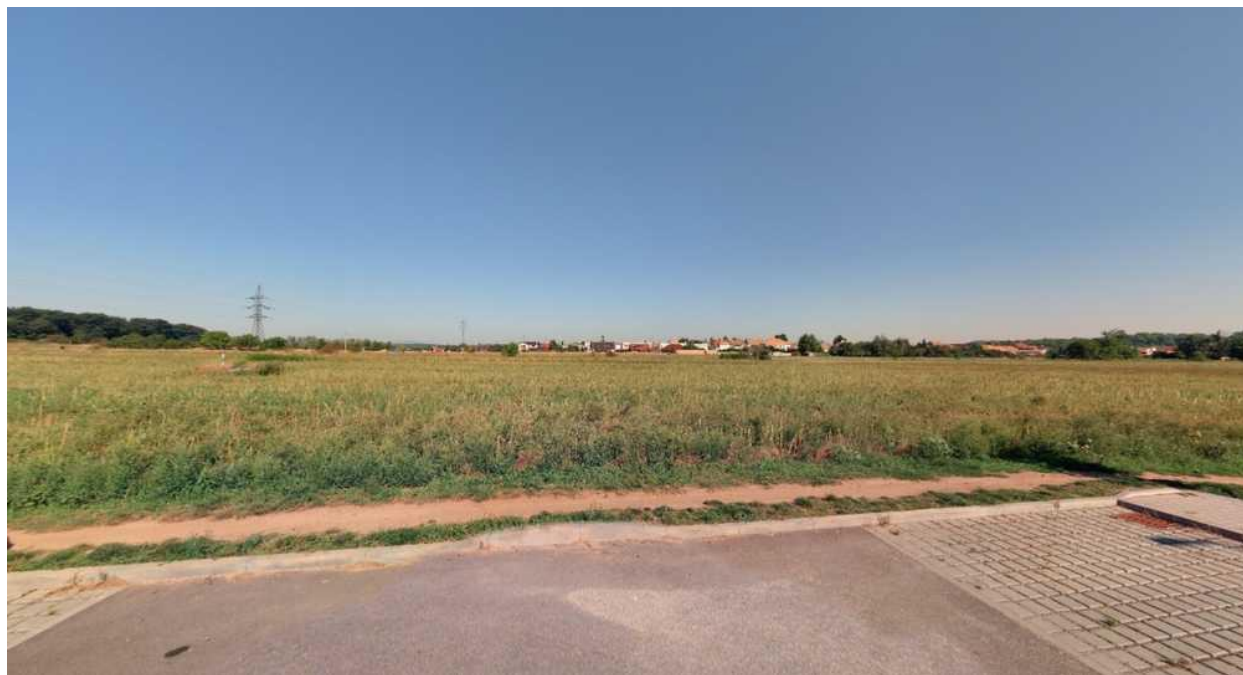
Adresa

PSČ	69141	Pošta	Břeclav 4
Městská část	Břeclav 4	Část obce	Charvátská Nová Ves
Ulice	Hájky	Číslo domovní/orientační	
Okres	Břeclav	Obec	Břeclav
Geo X	1210831.00	Geo Y	585856.19

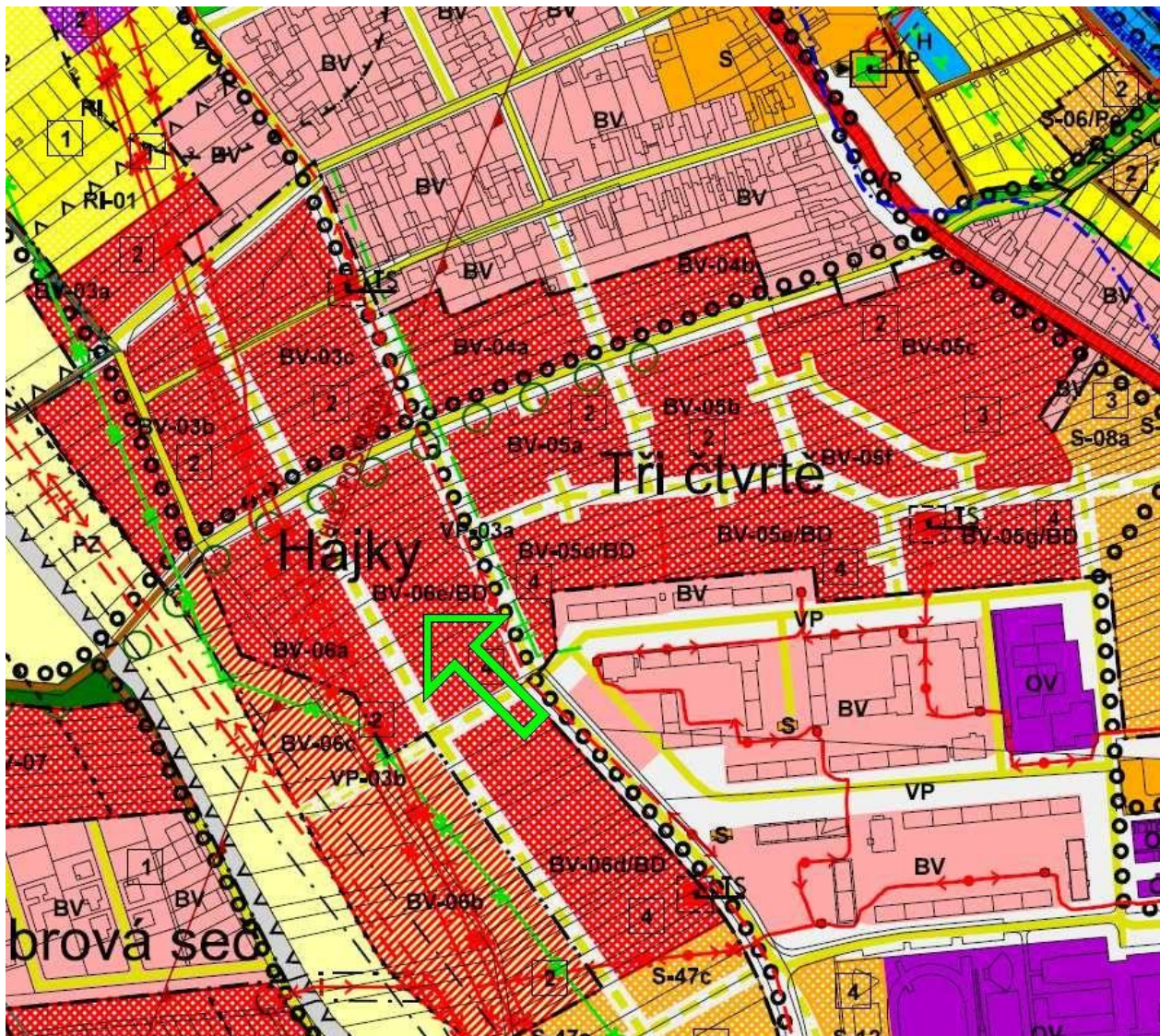
UPI

Riziko povodeň **1** Riziko kriminalita **2**
Riziko vichřice Riziko vloupání **3**

Fotodokumentace



Grafická část



Legenda

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
S	S	S	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
VS	VS	VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
T	T	T	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
OV	OV	OV	PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
C	C	C	PLOCHY VYBAVENOSTI KOMERČNÍ
DK	DK	DK	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - KOMUNIKACE
DS	DS	DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SLUŽBY PRO DOPRAVU
DZ	DZ	DZ	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNICE
DL	DL	DL	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DOPRAVA LETECKÁ
DO	DO	DO	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - OSTATNÍ
VP	VP	VP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
ZS	ZS	ZS	PLOCHY ZELENÉ - ZELEN' SÍDELNÍ (VEŘEJNÁ, IZOLAČNÍ, PARKOVÁ)
ZL	ZL	ZL	PLOCHY ZELENÉ - ZELEN' KRAJINNÁ SKUPINOVÁ (LÉSY, REMÍZY)

Textová část

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.).

PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ:

Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení (včetně pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře do 1000 m²). 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 umísťována 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 umísťovány 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., vylučujícího vliv na lokality soustavy Natura 2000.

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.).