

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 865-04/20

O obvyklé ceně nemovitostí pozemkových parcel p. č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65, vše k.ú. Břeclav, obec a okres Břeclav

Objednatel znaleckého posudku:

IQ Investiční společnost, a.s.

Rybná 682/14

110 00 Praha 1

IČO: 27911497

Účel znaleckého posudku:

dobrovolná dražba

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 10. 1. 2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová

Generála Janouška 872

198 00 Praha 9

tel. 724 242 282

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 16. 1. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí pozemkových parcel p. č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65, vše k.ú. Břeclav, obec a okres Břeclav.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Břeclav
690 02 Břeclav
LV: 8880
Kraj: Jihomoravský
Okres: Břeclav
Obec: Břeclav
Katastrální území: Břeclav
Počet obyvatel: 24 797

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 137,00 Kč/m²

3. Prohlídka

Z důvodu ocenění pozemků, které jsou v současné době pozemky zemědělskými, situovanými mezi dalšími pozemky stejného druhu, nebylo provedeno místní šetření.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav ze dne 11. 11. 2019, pro k.ú. Břeclav, LV - 8880
- kopie katastrální mapy k.ú. Břeclav, oblast oceňované nemovitosti
- Územní plán obce Břeclav
- Územně plánovací informace MěÚ Břeclav, odbor rozvoje a správy, oddělení územního plánování, čj. MUBR 87747/2016, ze dne 3. 1. 2017
- informace a údaje poskytnuté odborem rozvoje a správy MěÚ Břeclav
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

IQ Investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1

6. Dokumentace, skutečnost a popis nemovitosti

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví a vyjádření - Územně plánovací informace MěÚ Břeclav, odboru rozvoje a správy, oddělení územního plánování, čj. MUBR 87747/2016, ze dne 3.1.2017.

Z listu vlastnictví vyplývá, že se jedná o pozemky zemědělského půdního fondu, druhu orná půda a pozemky ostatní plochy se způsobem využití jako ostatní komunikace a manipulační plocha.

Z doložené informace oddělení územního plánování MěÚ Břeclav vyplývá, že pozemky p. č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65, k.ú. Břeclav, jsou zahrnuty v územním plánu jako pozemky stavební.

V Územně plánovací informaci k podmínkám využití území se uvádí následující:

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5.10.2016 a nabýly účinnosti dne 3.11.2016. Z těchto ZÚR JMK neplynou konkrétní omezení pro předmětné pozemky p.č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65 v k.ú. Břeclav.

Územní plán sídelního útvaru Břeclav

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru Břeclav se pozemek p.č. 3020/3 v k.ú. Břeclav nachází ve dvou plochách určených pro bydlení, funkční typ **Bv – smíšená zóna bydlení + menší řemeslná výroba a služba bez dopadu na obytné prostředí**, které jsou od sebe odděleny veřejně prospěšnou stavbou označ. Tk 12 propojení ul. Lidická se sběrnou komunikací (tzv. malým obchvatem). Pro předmětné plochy bydlení je stanovena výšková hladina s max. počtem podlaží 2. Pozemek se nachází mimo současně zastavěné území města.

Pozemky p.č. 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82 a 3709/15 vše v k.ú. Břeclav se podle platného Územního plánu sídelního útvaru Břeclav nachází v ploše určené pro bydlení, funkční typ **Bv – smíšená zóna bydlení + menší řemeslná výroba a služba bez dopadu na obytné prostředí**. Pro předmětnou plochu bydlení je stanovena výšková hladina s max. počtem podlaží 2. Pozemky se nachází mimo současně zastavěné území města.

Pozemek p.č. 3712/65 v k.ú. Břeclav se podle platného Územního plánu sídelního útvaru Břeclav nachází v ploše dopravní obsluhy území – ostatní plochy a prostranství. Pozemek se nachází mimo současně zastavěné území města.

Územně analytické podklady

Pozemky p.č. 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65 vše v k.ú. Břeclav se nachází v chráněném ložiskovém území Břeclav III (zemní plyn).

Pozemky p.č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3709/15 vše v k.ú. Břeclav se nachází v záplavovém území (mimo aktivní zónu) a pozemek p.č. 3041/82 zasahuje do záplavového území (mimo aktivní zónu).

Severovýchodní část pozemku p.č. 3020/3 v k.ú. Břeclav se nachází v chráněném ložiskovém území Břeclav III (zemní plyn).

Pozemky p.č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65 v k.ú. Břeclav se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem Nové Mlýny, ve zranitelné oblasti, v chráněné oblasti přirozené akumulace vod.

Na pozemku p.č. 3712/65 v k.ú. Břeclav se nachází komunikace. Pozemek p.č. 3712/65 se nachází v ochranném pásmu VN el. vedení (E.ON).

Do pozemku p.č. 3020/3 zasahuje ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení komunikační sítě (T-Mobile). Do pozemku p.č. 3041/82 zasahuje ochranné pásmo VN el. vedení (E.ON).

Tolik z územně plánovací informace.

V příloze posudku je doložena jak původní část územního plánu předmětného území, tak část územního plánu z 05/2017, ze kterého rovněž vyplývá, že pozemky jsou zahrnuty k zastavění.

Jedná se o pozemky situované uprostřed obdobných pozemků, v současné době zemědělského půdního fondu, mimo zastavěné území obce, bez možnosti napojení na inženýrské sítě. Jde o celkem devět pozemkových parcel o plošné výměře od 25 do 2748 m². Pozemky svojí návazností tvoří de facto tři plochy půdorysu přibližně protáhlého obdélníka o rozměrech cca 12 – 13 m, délky cca 110 a 2 x 214 m.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

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 prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, případně oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda dle platného oceňovacího předpisu a porovnávací dle trhu s nemovitostmi.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B.1 Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a	III	1,00

- V katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) II 1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,163$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,007$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,720$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,837$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,725$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,007$

Index polohy pozemku $I_P = 0,720$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,007 * 0,980 * 0,720 = 0,711$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	1 137,-	0,711	0,300	242,52	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3020/3	2 748	242,52	666 444,96
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3025/16	40	242,52	9 700,80
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3025/17	605	242,52	146 724,60
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3025/170	694	242,52	168 308,88
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3025/182	998	242,52	242 034,96
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3025/184	377	242,52	91 430,04
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	3041/82	1 444	242,52	350 198,88
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	3709/15	37	242,52	8 973,24
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	3712/65	25	242,52	6 063,-
Stavební pozemky - celkem			6 968		1 689 879,36

B.1 Pozemky - zjištěná cena celkem

= 1 689 880,- Kč

B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokality	druh pozemku	Plocha m ²	nabídk cena vč. Poplatků Kč	nabídková cena vč. Poplatků Kč/m ²	koef tvaru	koef polohy	upravená cena Kč/m ² (k=0,85*)
Břeclav	ÚP - stavební	1 000	1 800 000	1 800	0,6	0,7	643
Břeclav	ÚP - stavební	2 000	3 600 000	1 800	0,6	0,7	643
Valtice	ÚP - stavební	1 083		2 310	0,6	0,7	825
Bavory, Břeclav	ÚP - stavební	1 984		1 000	0,6	0,7	357
Břeclav, Milovice	ÚP - stavební	4 577		1 000	0,6	0,7	357
Mikulov	stavební	3 800		1 550	0,6	0,7	553
Bulhary	stavební	1 294	1 940 000	1 499	0,6	0,7	535
průměr		2 248	1 048 571	1 566			559
Břeclav	pro rekreaci	1 785		400			340
Břeclav	pro výrobu	1 430		100			85
Břeclav	pro infrastrukturu	3 297		69			59
			porovnatelná cena				JC/m² Kč
pozemek	ÚP - stavební	6 943	4 165 800				600
pozemek	infrastruktura	25	1 500				60

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a poplatky za právní služby a služby realitním zprostředkovatelům

Na trhu nemovitostí se v současné době přímo v lokalitě Břeclav obchoduje několik pozemků určených k zastavění, dále k rekreaci či pro výstavbu infrastruktury. Do výběru reprezentantů pro porovnání byly vybrány rovněž pozemky z blízkého okolí. Vzhledem k tomu lokalitě se obdobné pozemky pohybují od 69 Kč za pozemky pro infrastrukturu až do cca 2300 Kč/m² plochy za stavební pozemky. Průměrná plocha pozemku k zastavění činí cca 2 250 m², průměrná cena 1566 Kč/m². Jde však převážně o již zasíťované pozemky, pozemky jak vhodné pro individuální výstavbu nebo pozemky větší plochy, avšak tvarově vyhodnocitelnými. Pozemek pro výstavbu infrastruktury (komunikace) se nabízí za cca 60 Kč/m².

B.2 Porovnatelná hodnota pozemků

4 167 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 8880

IQ Investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1

Obvyklá cena nemovitosti nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Dle dostupných podkladů a informací z KN na

majetek zapsaný na LV 8880 - pozemkových parcel p. č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65, k.ú. Břeclav, obec a okres Břeclav,

nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva ani žádné jiné zápisy.

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným faktorům oceňovaných nemovitostí je jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitostí zapsaných na LV 8880, k.ú. Břeclav, navržena cena v úrovni průměru zjištěných cen obou metod (245,50 a 600 Kč/m²), tj. 421,25 Kč/m². Pozemky o celkové výměře 6968 m² činí 2 935 270 Kč, po zaokrouhlení 2 935 000 Kč.

Zjištěná obvyklá cena majetku 2 935 000 Kč

slovy: Dvamiliónydevěttřicetpěttisíc Kč

V Praze 16. 1. 2020

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9



CukZ

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Břeclav, LV - 8880
- kopie katastrální mapy k.ú. Břeclav, oblast oceňované nemovitosti
- výňatek mapové části Územního plánu Břeclav
- Územní plánovací informace MěÚ Břeclav, čj. MUBR 87747/2016, ze dne 3. 1. 2017

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 865-04/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 865-04/20.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2019 08:15:03

Obec: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Parcela: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 8880

Území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Právní vztah, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Právní vztah: Právo podílníků		
Podílníci: Otevřený podílový fond, 11000 sídlo neurčeno		
Příslušenství: Převod majetku v podílovém fondu		
Investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1	27911497	

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
613584/3	2748	orná půda		zemědělský půdní fond
613584/16	40	orná půda		zemědělský půdní fond
613584/17	605	orná půda		zemědělský půdní fond
613584/170	694	orná půda		zemědělský půdní fond
613584/182	998	orná půda		zemědělský půdní fond
613584/184	377	orná půda		zemědělský půdní fond
613584/82	1444	ostatní plocha	manipulační plocha	
613584/15	37	ostatní plocha	ostatní komunikace	
613584/65	25	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Údaje a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Upozornění - **Bez zápisu**

Právní tituly a jiné podklady zápisu

Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2016 15:28:44. proveden dne 22.12.2016.

V-9494/2016-704

Investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1; investiční spol.

RČ/IČO: 27911497

Otevřený podílový fond, 11000 sídlo neurčeno; podílový fond

Právní vztah: Právo podílníků

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2019 08:15:03

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Území: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 8880

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

3020/3	00501	588
	06000	2160
3025/16	00501	40
3025/17	00501	605
3025/170	00501	694
3025/182	00501	998
3025/184	00501	377

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.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.11.2019 08:18:42

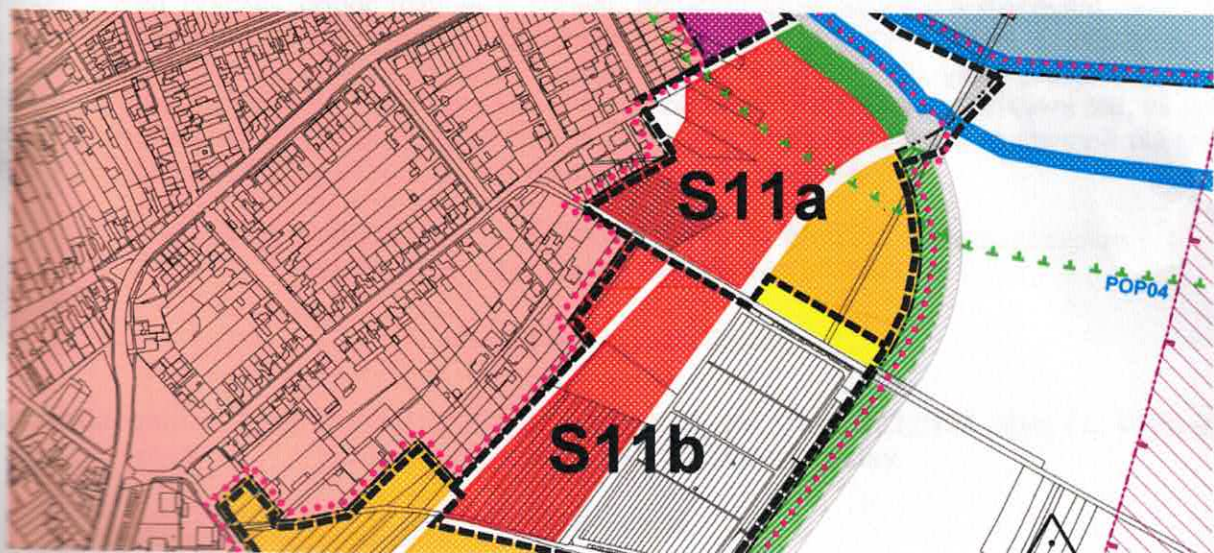
úřad zeměměřický a katastrální - SCD

vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:





Územní plán z 05/2017



ODBOR ROZVOJE A SPRÁVY ODDĚLENÍ ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

č.j.: MUBR 87747/2016
vyřizuje: Polach – 519 311 357
datum: 3. 1. 2017

Marek Stára
Pšenčíkova 675/22
142 00 Praha 4

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE K PODMÍNKÁM VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy, oddělení úřad územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. h) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), k žádosti podle ustanovení § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a ustanovení § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, o územně plánovací informaci k podmínkám využití území, kterou podala dne 6. 12. 2016

**IQ Investiční společnost, a.s., Rybná 682, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje
Marek Stára, Pšenčíkova 675/22, 142 00 Praha 4**

na podmínky využití území,

**pozemků parc. č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a
3712/65 vše v katastrálním území Břeclav,**

sděluje toto:

Politika územního rozvoje ČR

Z politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č.1, plyne pro území města Břeclav potřeba zohlednit například republikové priority územního plánování, koridory a plochy dopravní infrastruktury a koridory a plochy technické infrastruktury. Jedná se zejména o železniční koridor vysokorychlostní dopravy **VR1** v úseku Brno–Vranovice–Břeclav–hranice ČR, o silniční koridor **R55** v úseku Olomouc–Přerov a dále Napajedla–Uherské Hradiště–Hodonín–D2, koridor **P2** – pro plynovod přepravní soustavy v Jihomoravském kraji, vedoucí z okolí kompresní stanice Břeclav na hranici ČR/Rakousko a plocha pro novou hraniční předávací stanici Poštorná a plochy **P14** - pro zásobníky plynu v lokalitách Břeclav a Dambořice. Dále je třeba zohlednit (územní rezerva) uvažované průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe.

Na základě podrobnějších podkladů (zejména dat z územně analytických podkladů ORP Břeclav a JMK) vydaných ZÚR JMK a platného územního plánu SÚ Břeclav lze konstatovat, že do pozemků p.č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65 v k.ú. Břeclav nezasahují výše uvedené koridory a plochy.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5.10.2016 a nabyly účinnosti dne 3.11.2016. Z těchto ZÚR JMK neplynou konkrétní omezení pro předmětné pozemky p.č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65 v k.ú. Břeclav.

Územní plán sídelního útvaru Břeclav

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru Břeclav se pozemek p.č. 3020/3 v k.ú. Břeclav nachází ve dvou plochách určených pro bydlení, funkční typ **Bv – smíšená zóna bydlení + menší řemeslná výroba a služba bez dopadu na obytné prostředí**, které jsou od sebe odděleny veřejně prospěšnou stavbou označ. Tk 12 propojení ul. Lidická se sběrnou komunikací (tzv. malým obchvatem). Pro předmětné plochy bydlení je stanovena výšková hladina s max. počtem podlaží 2. Pozemek se nachází mimo současně zastavěné území města.

Pozemky p.č. 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82 a 3709/15 vše v k.ú. Břeclav se podle platného Územního plánu sídelního útvaru Břeclav nachází v ploše určené pro bydlení, funkční typ **Bv – smíšená zóna bydlení + menší řemeslná výroba a služba bez dopadu na obytné prostředí**. Pro předmětnou plochu bydlení je stanovena výšková hladina s max. počtem podlaží 2. Pozemky se nachází mimo současně zastavěné území města.

Pozemek p.č. 3712/65 v k.ú. Břeclav se podle platného Územního plánu sídelního útvaru Břeclav nachází v ploše dopravní obsluhy území – ostatní plochy a prostranství. Pozemek se nachází mimo současně zastavěné území města.

V obecně závazné vyhlášce č.6/2006 o závazných částech ÚPNSÚ Břeclav (ve znění po změně č. 11) je mimo jiné uvedeno:

5.2.2. Regulativy prostorového uspořádání území obce:

Ochranu prostorového uspořádání a ochranu krajinného rázu považovat za prioritní při rozvoji města.

- všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny veřejnou zelení, rozsah a funkční typ bude upřesněn podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územním rozhodnutím
- zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území města musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku.

5.2.4. Regulativy pro ochranu prostoru:

Prostory, ve kterých veškeré činnosti, děje a zařízení nesmí porušit nad přípustnou míru dané prostorové základní vazby s okolní zástavbou:

- nesmí být porušena urbanistická struktura - kompaktnost zástavby, druh zástavby (řadová, areály..)
- nesmí být narušena přírodní struktura – kompaktnost prostoru tvořeného zelení
- obrazem prostoru (styl, materiály, barevnost, urbanistický mobiliář, druhová skladba)
- zachovat dominanty přírodní a kulturní, zachovat průhledy a rozhledy
- v urbanistickém parteru používat tradiční materiály, drobná architektura a městský mobiliář musí odpovídat charakteru prostředí
- strukturou prostoru (hmotové uspořádání výška zástavby a zeleně, tvary střech ..)
- stávající prostorové kvality hmotově stabilizovat - t.zn. respektovat stávající stavební čáru, výšku římsy a šikmou střechou a její sklon
- při využití půdního prostoru dodržovat požadovaný sklon střechy i v rekonstruovaných částech
- u prací údržbových nebo obnovných preferovat použití tradičních materiálů jak v urbanistickém parteru, tak i při rekonstrukci, u nové výstavby soudobý výraz nesmí narušit prostředí nad přípustnou míru
- věnovat zvýšenou pozornost pohledově exponovaným prostorům - především nároží a objektům zakončující průhled ulic
- nezahušťovat další zástavbou stávající plochy bytových domů a sídliště RD nad přípustnou míru
- respektovat stávající charakter a druh zástavby
- stavební čáry, stávající výšku zastavění neporušovat nad přípustnou míru
- na okrajích obce je možno realizovat volnější zástavbu s plynulým přechodem do krajiny
- u nové výstavby soudobý výraz může být dominantní a přispívat k vytvoření nové identity prostoru

7.3.1. Plochy pro bydlení:

slouží pro obytné účely, základní občanské a technické vybavení související bezprostředně s bydlením což musí odpovídat sociálním, kulturním potřebám obyvatel a nesmí zhoršovat pohodu a kvalitu obytného prostředí.

Nepřípustná jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (objekty pro výrobu, sklady, velkokapacitní objekty občanského vybavení, velkoprodejny, zařízení dopravních služeb, čerpací stanice PH, hromadné garáže a pod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení. Za hromadné garáže se nepovažuje seskupení garáží určené přímo k bytové jednotce nebo bytovému domu.

přípustné činnosti - bydlení, rekreační bydlení, menší sportovní plochy (dětská hřiště), zeleň, garáže - parkování. Preferována je funkce obytná a to včetně prostor přídomních zahrad a dvorů.

Výjimečně přípustný je chov zvířat, který je podmíněn souhlasem hygienika a předpokládá se v množství pouze pro osobní potřebu, dále menší řemeslná výroba a služby bez dopadu na obytné prostředí, maloobchod (do 200 m² prodejní plochy).

8.1.1. Dopravní obsluha území:

Zásady uspořádání dopravy vymezují:

- trasy pro železniční dopravu
- trasy pro silniční dopravu
- trasy pro nemotorovou dopravu
- ostatní plochy a prostranství

Plochy pro dopravu slouží pro objekty a zařízení veškerých druhů dopravy

Vymezení dopravních koridorů – toto území je nezastavitelné, nesmí zde být realizovány ani dočasné stavby, pokud se zde nachází stávající objekty, není dovoleno jejich zhodnocení, běžnou údržbu je možno provádět. Zásah do území včetně regulativů je třeba upřesnit podrobnější dokumentací

K zajištění parkování vozidel při nové výstavbě nebo transformaci se požaduje zajistit příslušný počet parkovacích stání dle tab. 19 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Platný Územní plán sídelního útvaru Břeclav je zveřejněn na webových stránkách města www.breclav.eu (Dokumenty → Územní plánování → Platná územně plánovací dokumentace → Břeclav).

Územně analytické podklady

Pozemky p.č. 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65 vše v k.ú. Břeclav se nachází v chráněném ložiskovém území Břeclav III (zemní plyn).

Pozemky p.č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3709/15 vše v k.ú. Břeclav se nachází v záplavovém území (mimo aktivní zónu) a pozemek p.č. 3041/82 zasahuje do záplavového území (mimo aktivní zónu).

Severovýchodní část pozemku p.č. 3020/3 v k.ú. Břeclav se nachází v chráněném ložiskovém území Břeclav III (zemní plyn).

Pozemky p.č. 3020/3, 3025/16, 3025/17, 3025/170, 3025/182, 3025/184, 3041/82, 3709/15 a 3712/65 v k.ú. Břeclav se nachází v území zvláštní povodně pod vodním dílem Nové Mlýny, ve zranitelné oblasti, v chráněné oblasti přirozené akumulace vod.

Na pozemku p.č. 3712/65 v k.ú. Břeclav se nachází komunikace. Pozemek p.č. 3712/65 se nachází v ochranném pásmu VN el. vedení (E.ON).

Do pozemku p.č. 3020/3 zasahuje ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení komunikační sítě (T-Mobile). Do pozemku p.č. 3041/82 zasahuje ochranné pásmo VN el. vedení (E.ON).

Poznámka:

V současné době je pořizován Územní plán Břeclav (již proběhlo tzv. společné jednání dle § 50 stavebního zákona). V projednávaném územním plánu jsou mimo jiné navrženy i jiné regulativy než v platném územním plánu.

Dokumentace projednávaného ÚP Břeclav je zveřejněna na webových stránkách města www.breclav.eu (Dokumenty → Územní plánování → Rozpracovaná územně plánovací dokumentace → rozpracovaná dokumentace - Břeclav → Břeclav -"nový" územní plán).

Upozorňujeme, že nemůžeme předem garantovat takovýto výsledek projednávání. Předpokládáme, že řízení o územním plánu (dle § 52 stavebního zákona) bude zahájeno začátkem roku 2017 a v případě velmi hladkého průběhu projednávání by mohl být ÚP Břeclav vydán zastupitelstvem města cca v polovině roku 2017.

Úřad územního plánování poskytuje tyto informace podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.



Ing. Milan Uher

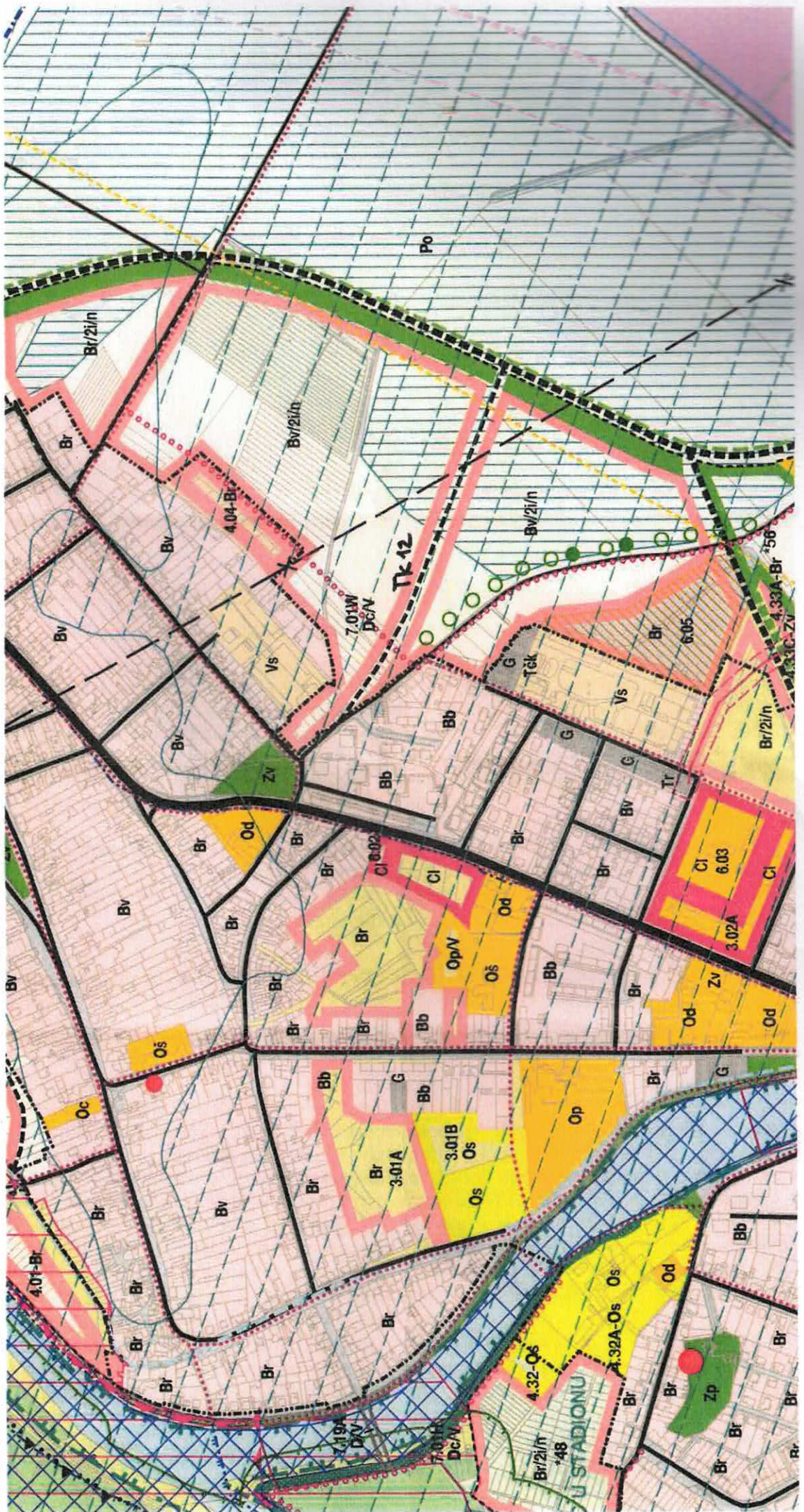
vedoucí odboru rozvoje a správy

MĚSTSKÝ ÚŘAD BŘECLAV

odbor rozvoje a správy
Náměstí T.G.M. 3, PSČ 690 81 ①

Příloha: výřez z výkresu ÚPNSÚ Břeclav

Na vědomí: - SÚ Břeclav



Ing. Vladislava Kličo Šovč
znalec z oboru
Ekonomika a stavebnictví
ceny a odhady nemovitostí

Čuček

