

Ing. Dana Šatrová

Znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 31/651/2020

**o ceně práva stavby vztahujícího se k pozemkům
čís. parcely 329/3 a 329/7 k.ú. Nové Město u Mikulova,
obec Moldava, okres Teplice, kraj Ústecký**

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 31/651/2020

**o ceně práva stavby vztahujícího se k pozemkům
čís. parcely 329/3 a 329/7 k.ú. Nové Město u Mikulova,
obec Moldava, okres Teplice, kraj Ústecký**

Objednatel posudku:

Sport Centrum Bouřňák o.p.s.,

IČ: 25419161

K Vleku 54

419 01 Mikulov

Účel posudku:

zjištění ceny nemovité věci dle platného cenového
předpisu

Oceňovací předpis:

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., č. 188/2019 Sb.

Oceněno ke dni:

23.listopadu 2020

Posudek vypracoval:

Ing. Dana Šatrová

Posudek obsahuje pět stran textu, tři přílohy a byl vydán ve dvou vyhotoveních.

V Mostě, dne 7. prosince 2020

A. NÁLEZ

1.0 Zadání

Jedná se věcné právo stavby vztahující se k pozemku čís. parcely 329/3, v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití - ostatní komunikace, o celkové výměře 3558 m² a k pozemku čís. parcely 329/7, v druhu pozemku orná půda, o celkové výměře 1660 m².
Pozemky jsou zastavěny stavbou komunikace (viz. ortofotomapa).

1.1 Základní informace

Název předmětu ocenění:	právo stavby k pozemkům čís. parcely 329/3 a 329/7
Adresa předmětu ocenění:	Moldava 419 01 Moldava
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Moldava
Katastrální území:	Nové Město u Mikulova
Počet obyvatel:	192

1.2 Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.10.2020.

1.3 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

a/ návrh smlouvy o zřízení práva stavby

b/ list vlastnictví č. 10001 k.ú. Nové Město u Mikulova

c/ kopie mapového listu pro k.ú. Nové Město u Mikulova

d/ osvědčení o existenci komunikace Magistrátu města Teplice, odboru dopravy

e/ údaje sdělené objednatelem

1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou předmětem zjištění.

1.5 Celkový popis nemovité věci

Jedná se věcné právo stavby vztahující se k pozemku čís. parcely 329/3, v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití - ostatní komunikace, o celkové výměře 3558 m² a k pozemku čís. parcely 329/7, v druhu pozemku orná půda, o celkové výměře 1660 m².
Pozemky jsou zastavěny stavbou komunikace (viz. ortofotomapa).

1.6 Obsah znaleckého posudku

1. Právo stavby k pozemkům čís. parcely 329/3 a 329/7

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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.

1. Právo stavby k pozemkům čís. parcely 329/3 a 329/7

Jedná se věcné právo stavby vztahující se k pozemku čís. parcely 329/3, v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití - ostatní komunikace, o celkové výměře 3558 m² a k pozemku čís. parcely 329/7, v druhu pozemku orná půda, o celkové výměře 1660 m².

Pozemky jsou zastavěny stavbou komunikace.

Obvyklé nájemné z pozemku:

pozemek	výměra [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
329/3	3 558,00	12,00	3 558,00	42 696,00
329/7	160,00	12,00	160,00	1 920,00
Obvyklé roční nájemné celkem:				44 616,-

Zatřídění pro potřeby ocenění

Ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou § 39 odst. 1)
Doba užívání do zániku práva stavby: *n* 99 let
Doba užívání pro výpočet omezena na 5 let.
Roční užitek stanoven z obvyklého nájemného: *ru* 44 616,00 Kč

Ocenění

Cena práva stavby s nezřízenou stavbou CPS_N :

$$CPS_N = ru * n$$

$$CPS_N = 44 616,00 * 5$$

$$CPS_N = 223 080,00 \text{ Kč}$$

Právo stavby k pozemkům čís. parcely 329/3 a 329/7 - zjištěná cena = 223 080,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Právo stavby k pozemkům čís. parcely 329/3 a 329/7

223 080,- Kč

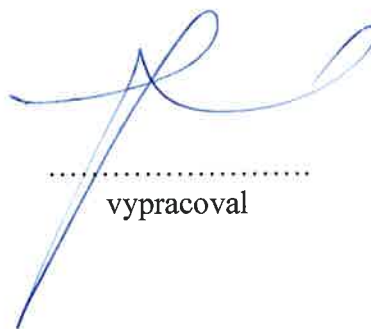
Výsledná cena - celkem:

223 080,- Kč

slovy: Dvěštedvacettřítisícosmdesát Kč

V Mostě 7.prosince 2020




.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.prosince 2004, č.j. Spr. 6080/2004, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 31/651/2019.



PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

- 1. Výpis z katastru nemovitostí**
- 2. Katastrální mapa**
- 3. Ortofotomapa**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2020 13:19:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Daňové účely, č.j.: 1/12/19/1-506598 pro Ministerstvo financí ČR

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567728 Moldava

Území: 698318 Nové Město u Mikulova

List vlastnictví: 10001

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Obec Moldava v Krušných horách, č.p. 113, 41781 Moldava	00266507	

Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 259	37	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, doprava				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 259				
St. 301	48	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Na pozemku stojí stavba: Nové Město, č.p. 78, obchod, LV 435				
St. 302	129	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 435				
8/1	8281	ostatní plocha	neploďná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
8/6	30	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
8/8	2429	ostatní plocha	neploďná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
41	455	ostatní plocha	manipulační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
47/5	56	trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
63/1	4694	ostatní plocha	neploďná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
63/3	265	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
63/19	525	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
63/20	659	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
63/22	94	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
63/27	70	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2020 13:19:00

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567728 Moldava

Území: 698318 Nové Město u Mikulova

List vlastnictví: 10001

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

63/29	402 ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
63/31	133 ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
64/5	5 trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
65/3	219 ostatní plocha	zelen	
68/10	527 trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
68/17	268 trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
68/23	117 trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
69/4	63 ostatní plocha	zelen	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
78/6	185 trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
79/3	4296 ostatní plocha	neplodná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
81/2	358 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
81/4	2705 ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
83/3	455 ostatní plocha	neplodná půda	nemovitá kulturní památk, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
83/4	280 trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
83/11	395 ostatní plocha	neplodná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
112/7	1496 ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
112/36	485 ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2020 13:19:00

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567728 Moldava

Kat.území: 698318 Nové Město u Mikulova

List vlastnictví: 10001

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

120/9	255 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	2.stupně ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
120/10	192 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
120/11	182 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
126/1	1446 ostatní plocha	neploďná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
126/12	1203 ostatní plocha	neploďná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
126/13	5 ostatní plocha	neploďná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
126/15	697 ostatní plocha	neploďná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
142/4	61 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
220/1	1109 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
233/1	782 ostatní plocha	neploďná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
233/2	97 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
233/3	309 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
233/28	542 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
233/38	133 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
235/3	31 ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
243/3	457 orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
243/9	7489 orná půda		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
329/3	3558 ostatní plocha	ostatní	

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2020 13:19:00

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567728 Moldava

Území: 698318 Nové Město u Mikulova

List vlastnictví: 10001

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

		komunikace	
329/7	1660 orná půda		zemědělský půdní fond
336/1	1226 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
336/13	390 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
336/20	494 ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
336/26	256 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
336/30	319 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
336/31	143 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
336/39	948 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
336/48	407 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
344/1	321 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
344/2	885 ostatní plocha	ostatní dopravní plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
344/5	366 ostatní plocha	manipulační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
351/1	926 ostatní plocha	ostatní komunikace	
351/2	472 ostatní plocha	ostatní komunikace	
351/3	14 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
352/1	4087 ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka
352/2	239 ostatní plocha	ostatní komunikace	
353	1770 ostatní plocha	ostatní komunikace	
354	362 ostatní plocha	ostatní komunikace	
355/2	1677 ostatní plocha	ostatní komunikace	
356	2204 ostatní plocha	ostatní	

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2020 13:19:00

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567728 Moldava

Území: 698318 Nové Město u Mikulova

List vlastnictví: 10001

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

Historie

• Smlouva darovací ze dne 27.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2013.

V-2063/2013-509

Pro: Obec Moldava v Krušných horách, č.p. 113, 41781 Moldava

RČ/IČO: 00266507

• Smlouva směnná ze dne 25.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2013.

V-4590/2013-509

Pro: Obec Moldava v Krušných horách, č.p. 113, 41781 Moldava

RČ/IČO: 00266507

• Smlouva kupní č. KSN/1/2020 ze dne 15.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2020 16:07:05. Zápis proveden dne 18.08.2020.

V-3971/2020-509

Pro: Obec Moldava v Krušných horách, č.p. 113, 41781 Moldava

RČ/IČO: 00266507

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
47/5	93621	56
64/5	93631	5
68/10	93621	527
68/17	93621	268
68/23	93621	117
78/6	93621	185
83/4	93621	280
142/4	96901	61
243/3	93631	457
243/9	93631	7489
329/7	93631	1660

• 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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

Vyhotovil:

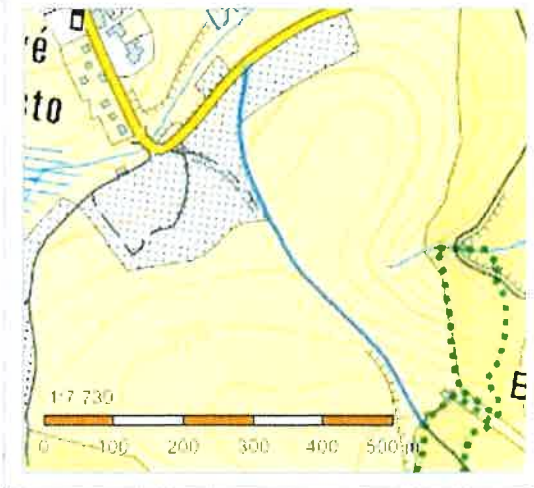
Vyhotoveno: 10.12.2020 13:48:26

úřad zeměměřický a katastrální = SCD



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	329/3
Obec:	Moldava [567728]
Katastrální území:	Nové Město u Mikulova [698318]
Číslo LV:	10001
Plocha [m ²]:	3558
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Podobový list:	
Spůsob výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Spůsob využití:	ostatní komunikace
Typ pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Právní předpis

PO 10

Obec Moldava v Krušných horách, č. p. 113, 41781 Moldava

Spůsob ochrany nemovitosti

Nu evidovány žádné způsoby ochrany.

Nam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Právní vztahy k vlastnickému právu

Nu břemeno (podle listiny)

Zápisy

Nu evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o cenách nemovitostí lze nalézt v aplikaci.

Informace k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.10.2020 08:00:00.

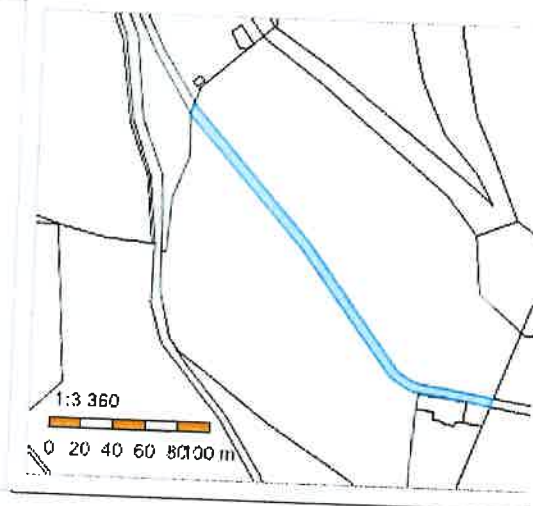
© 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.6 build 0



Informace o pozemku

Číslo: [329/7](#)
Moldava [\[567728\]](#)
Katastrální území: [Nové Město u Mikulova \[698318\]](#)
LV: [10001](#)
Plocha [m²]: 1660
Parcela: Parcela katastru nemovitostí
List:
Výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Pozemku: orná půda



Právní, jiní oprávnění

Orná půda

Moldava v Krušných horách, č. p. 113, 41781 Moldava

Obchodní ochrany nemovitosti

Český půdní fond

Číslo BPEJ

Výměry

1660

Právní vlastnického práva

Právní název (podle listiny)

Právní popis

Výměr obnovou operátu

Právní název a popis (podle listiny) k nemovitosti: Zapsán účinný údaj

Právní název je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální úřad Teplice](#)

Právní údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.10.2020 08:00:00.

Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.6 build 0

