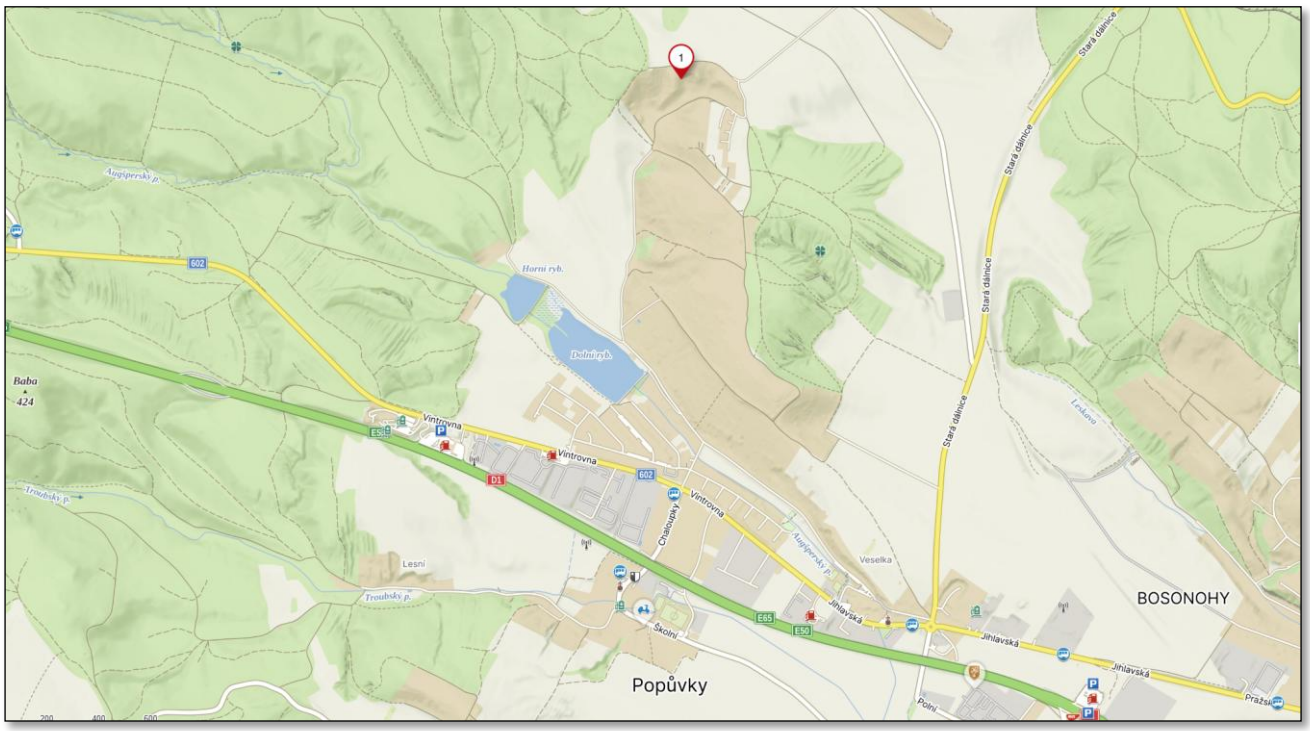
ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

Č. 111/2026



Objednatel:	Ing. arch. Kamila Kasanová, U Sídliště 920, Malenovice, 76302 Zlín
Účel dokumentu:	Výpočet a určení obvyklé ceny pro účely zjištění reálné tržní ceny pro účely prodeje.
Adresa předmětu ocenění:	Popůvky u Brna, Popůvky, okres Brno-venkov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	30.09.2026
Zpracování ke dni:	30.09.2026
Zhotovitel:	Ing. et Ing. Jakub Bulíček Třebelovice 26, 675 32 E-mail: odhadposudek@email.cz Tel.: +420 792 376 175

Dokument obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Třebelovicích, dne 02.10.2026

A. NÁLEZ

1. Úkol

Určení obvyklé ceny rozestavěného objektu k rekreaci bez č.e. a pozemků parc. č. 835/4, 831/1, 831/2, 831/3 v obci Popůvky, okres Brno-venkov, katastrální území Popůvky u Brna na listu vlastnictví č. 209.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt bez č.e.
Adresa předmětu ocenění:	Popůvky u Brna, Popůvky, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Popůvky
Ulice:	-
Katastrální území:	Popůvky u Brna

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 30.09.2026. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Ing. arch. Kasan, pan Kunčický, Mgr. Jakub Vymětalík.

4. Podklady pro vypracování odhadu

- snímek katastrální mapy,
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích,
- stavební dokumentace ke stavebnímu povolení - 05/2020 vypracoval Ing. arch. Kasan,
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
- povodňová mapa,
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí,
- informace zjištěné při prohlídce,
- územní plán obce Popůvky

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kasanová Kamila Ing. arch., U Sídliště 920, Malenovice, 76302 Zlín

Nemovitosti:

Rozestavěný objekt k rekreaci bez č.e. a pozemky parc. č. 835/4, 831/1, 831/2, 831/3 v obci Popůvky, okres Brno-venkov, katastrální území Popůvky u Brna na listu vlastnictví č. 209.

6. Celkový popis nemovitosti

Popis objektu

Oceňovaná stavba je samostatný objekt. Má 1 nadzemní podlaží. Objekt je podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má betonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 30 cm (zdivo). Stropy jsou keramickobetonové, střecha sedlová střecha, souvrství střechy nad krovem a krytina chybí. Vnější omítky zcela chybí, zateplení také chybí.

Objekt nebyl řádně dokončen.

Vady rekreačního objektu:

rozvody: podstandardní prvek – zcela chybí, pouze vyhotoveny prostupy přípojek,
vybavení: prvek chybí,
podlahy: prvek chybí,
okna: bez vad, chybí pouze 1x okno kvůli manipulaci s většími konstrukčními prvky,
střecha: podstandardní prvek – chybí souvrství a krytina vč klempířských prvků,
zdivo: chybí omítky z interiéru (i obklady) i exteriéru,

Stav objektu lze charakterizovat jako ve výstavbě.

Dispozice rekreačního objektu je 4+kk.

1.NP		
Ostatní prostory	Chodba	7,80 m^2
Pokoj	Pokoj	9,75 m^2
Pokoj	Ložnice	17,35 m^2
Pokoj	Pokoj	9,75 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	3,15 m^2
1.PP		
Ostatní prostory	Předsíň	8,13 m^2
Ostatní prostory	Technická místnost	3,92 m^2
Ostatní prostory	Chodba	6,40 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	4,08 m^2
Ostatní prostory	Schodiště	3,97 m^2
Ostatní prostory	Komora	2,02 m^2
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	30,53 m^2
Podlahová plocha		106,85 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		106,85 m^2

Vnitřní omítky chybí. Okna jsou hliníková s izolačním trojsklem. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na jih, východ. Kuchyňské vybavení chybí. V koupelně chybí sanitární zařízení. Interiérové dveře chybí, zárubně chybí a vchodové dveře jsou hliníkové. Osvětlovací technika chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností chybí, včetně souvrství podlah.

Další vybavení rekreačního objektu chybí.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230 V, ale je odpojena z důvodu absence vnitřních rozvodů - není dodávána z rozvodné sítě. Voda bude odebírána ze studny – ale není vybudována a chybí opět vnitřní rozvody. Objekt bude mít vlastní čističku odpadních vod – zatím chybí, vyhotoveny pouze prostupy. Zemní plyn není zaveden. Vytápění bude zajištěno skrze tepelné čerpadlo, topná tělesa bude tvořit podlahové vytápění, ohřev vody bude též zajišťovat tepelné čerpadlo. Tepelné čerpadlo a rozvody otopné soustavy nejsou instalovány.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 606 m^2. Sklon pozemku je svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový.

Objekt je postaven na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.09.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- u vzorků starších 6 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB/HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



B. ODHAD NEMOVITOSTI

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt bez č.e., Popůvky u Brna, Popůvky, okres Brno-venkov

č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Popůvky u Brna, Popůvky, okres Brno-venkov	107 m^2	Hrubá stavba rekreačního objektu s nedokončenou střechou, s okny, svažitý pozemek	606 m^2	chybí
1	Želešice, okres Brno-venkov	74 m^2	Objekt ve fázi dokončenější hrubé stavby – střecha, rozvody, vnitřní omítky, svažitý pozemek	731 m^2	chybí
2	Hvozdec, okres Brno-venkov	155 m^2	Hrubá stavba v dokončenějším stavu – střecha, rozvody elektřiny	1000 m^2	chybí
3	Syrovice, okres Brno-venkov	123 m^2	Hrubá stavba s dokončenou střechou, rovinatý pozemek	364 m^2	garáž

Nemovitost č.	1	2	3
Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	81 081,08 Kč	64 451,61 Kč	76 829,27 Kč
Koef. redukce na pramen	0.95	0.95	0.95
Cena po redukci na pramen	77 027,03 Kč	61 229,03 Kč	72 987,80 Kč
K1 lokalita	1.01	0.96	1.01
K2 podlahová plocha	1.03	0.97	0.98
K3 stav	1.12	1.07	1.08
K4 plocha pozemku	1.04	1.12	0.93
K5 příslušenství	1	1	1.07
K6 úvaha odhadce	1	1	1
K1 x ... x K6	1.21174144	1.11595008	1.0637459784
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	63 567,22 Kč	54 867,18 Kč	68 613,94 Kč

Celkem průměr	62 349,44 Kč
Minimum	54 867,18 Kč
Maximum	68 613,94 Kč
Směrodatná odchylka - s	6 953,82 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	55 395,62 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	69 303,26 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

62 349,44 Kč/m^2

* 107 m^2

= 6 671 390 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

6 680 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Popůvky u Brna, Popůvky, okres Brno-venkov	107 m^2	Hrubá stavba rekreačního objektu s nedokončenou střechou, s okny, svažitý pozemek	606 m^2	chybí
1	Želešice, okres Brno-venkov	74 m^2	Objekt ve fázi dokončenější hrubé stavby – střecha, rozvody, vnitřní omítky, svažitý pozemek	731 m^2	chybí
2	Hvozdec, okres Brno-venkov	155 m^2	Hrubá stavba v dokončenějším stavu – střecha, rozvody elektřiny	1000 m^2	chybí
3	Syrovice, okres Brno-venkov	123 m^2	Hrubá stavba s dokončenou střechou, rovinatý pozemek	364 m^2	garáž

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	81 081,08 Kč	0.95	77 027,03 Kč
2	64 451,61 Kč	0.95	61 229,03 Kč
3	76 829,27 Kč	0.95	72 987,80 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	61 229,03 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	77 027,03 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.26
Střední hodnota		70 414,62 Kč
Medián		77 027,03 Kč
Rozdíl max-min		15 798,00 Kč

Základní cena: 70 414,62 Kč/m^2

Úprava ceny: 70 414,62 Kč * 1,0000 = 70 414,62 Kč/m^2

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

70 414,62 Kč/m^2

* 107 m^2

= 7 534 364 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 534 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Popůvky u Brna, Popůvky, okres Brno-venkov	107 m^2	Hrubá stavba rekreačního objektu s nedokončenou střechou, s okny, svažitý pozemek	606 m^2	chybí
1	Želešice, okres Brno-venkov	74 m^2	Objekt ve fázi dokončenější hrubé stavby – střecha, rozvody, vnitřní omítky, svažitý pozemek	731 m^2	chybí
2	Hvozdec, okres Brno-venkov	155 m^2	Hrubá stavba v dokončenějším stavu – střecha, rozvody elektřiny	1000 m^2	chybí
3	Syrovice, okres Brno-venkov	123 m^2	Hrubá stavba s dokončenou střechou, rovinatý pozemek	364 m^2	garáž

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

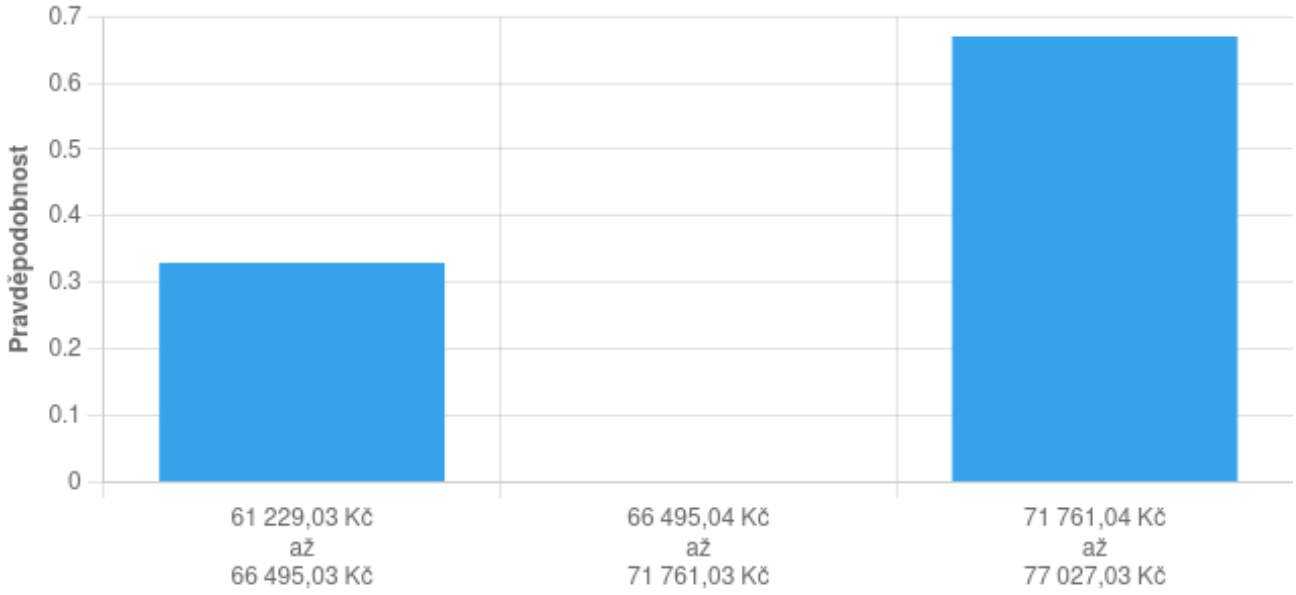
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	81 081,08 Kč	0.95	77 027,03 Kč
2	64 451,61 Kč	0.95	61 229,03 Kč
3	76 829,27 Kč	0.95	72 987,80 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	61 229,03 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	77 027,03 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.26
Aritmetický průměr		**70 414,62 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
61 229,03 Kč	až	66 495,03 Kč	1	0.33
66 495,04 Kč	až	71 761,03 Kč	0	0
71 761,04 Kč	až	77 027,03 Kč	2	0.67

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 71 761,04 Kč/m^2 do 77 027,03 Kč/m^2

* 107 m^2

od 7 678 431,00 Kč do 8 241 892,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 7 678 000 Kč do 8 242 000 Kč

C. REKAPITULACE

Výsledek dle porovnávací metody:

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se pro předmětné nemovité věci nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

6 680 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM:

7 534 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR:

od 7 678 000 Kč do 8 242 000 Kč

D. ZÁVĚR

Určení obvyklé ceny rozestavěného objektu k rekreaci bez č.e. a pozemků parc. č. 835/4, 831/1, 831/2, 831/3 v obci Popůvky, okres Brno-venkov, katastrální území Popůvky u Brna na listu vlastnictví č. 209.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

6 680 000 Kč

Slovy: Šest milionů šest set osmdesát tisíc korun českých

Vypracoval:

Jméno, příjmení:	Ing. et Ing. Jakub Bulíček
Adresa:	Třebelovice 26, 675 32
Tel.:	+420 792 376 175
E-mail:	odhadposudek@email.cz
IČO:	08985456

Ing. et Ing. Jakub Bulíček

Digitálně podepsal Ing. et Ing. Jakub Bulíček
Datum: 2026.10.16 10:42:06 +02'00'

.....

Koncesní listina:
Výpis z živnostenského rejstříku ZIV 2.0p097/4000 GSB 0003/002
Ing. et Ing. Jakub Bulíček
Oceňování majetku pro: věci nemovité
Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: Městský úřad Moravské Budějovice

V Třebelovicích, dne 02.10.2026

Za zpracování tohoto odhadu byla sjednána smluvní odměna.

E. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**209**
Katastrální území:	Popůvky u Brna [725871]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kasanová Kamila Ing. arch., U Sídliště 920, Malenovice, 76302 Zlín	

Pozemky

Parcelní číslo
831/1
831/2
831/3
835/1
835/2
835/4
835/5
839/2
840/1
840/7

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

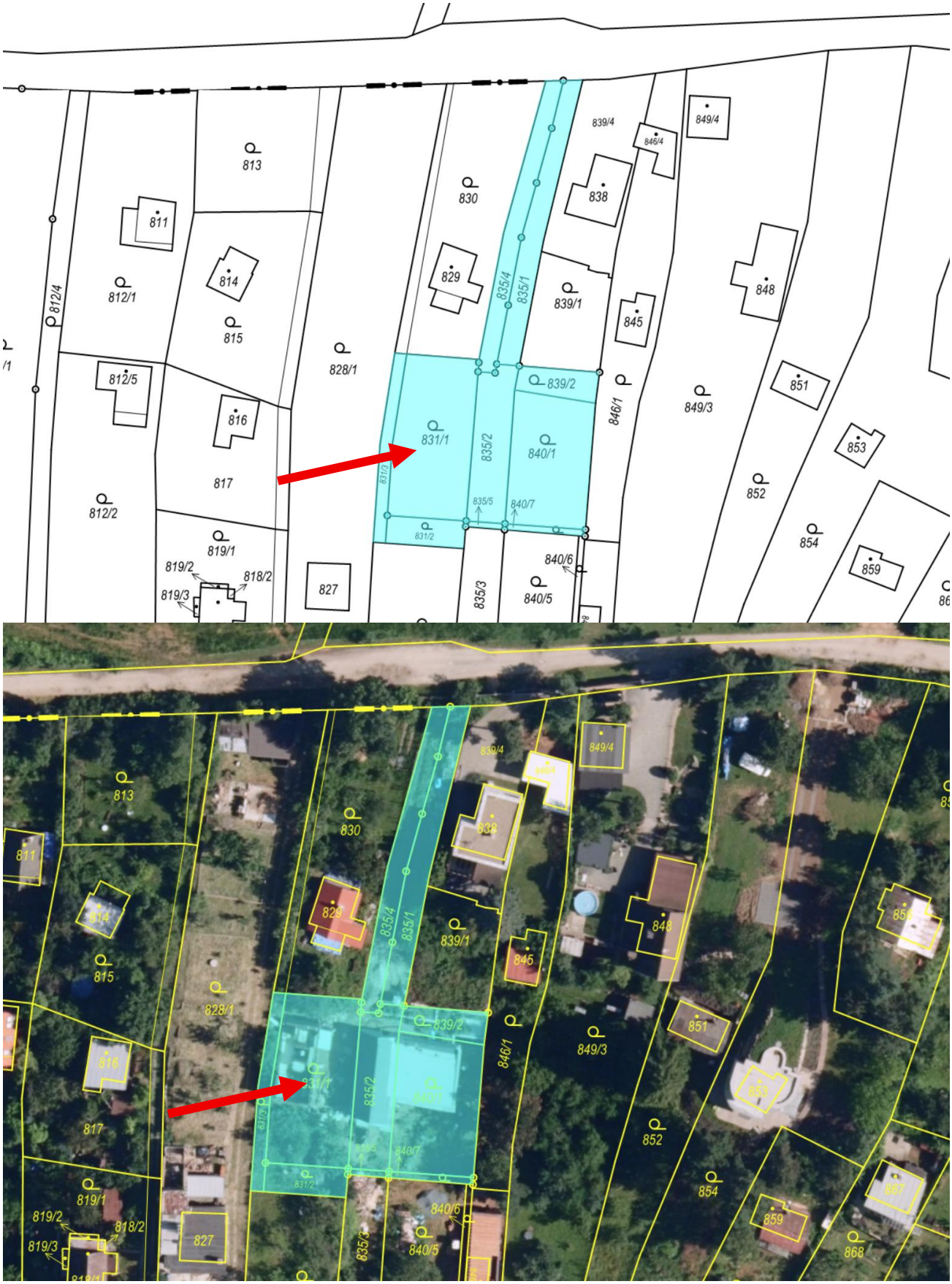
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.10.2026 12:20.


813
811
814
812/1
815
812/4
828/1
830
829
835/4
835/1
839/4
846/4
838
849/4
839/1
845
848
812/5
816
831/1
835/2
839/2
840/1
846/1
849/3
851
853
812/2
817
831/3
835/5
840/7
831/2
852
854
819/1
819/2
818/2
819/3
827
835/3
840/6
840/5
859

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	831/1
Obec:	Popůvky [583669]
Katastrální území:	Popůvky u Brna [725871]
Číslo LV:	209
Výměra [m^2]:	339
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Parcelní číslo:	831/2
Obec:	Popůvky [583669]
Katastrální území:	Popůvky u Brna [725871]
Číslo LV:	209
Výměra [m^2]:	59
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Parcelní číslo:	831/3
Obec:	Popůvky [583669]
Katastrální území:	Popůvky u Brna [725871]
Číslo LV:	209
Výměra [m^2]:	62
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

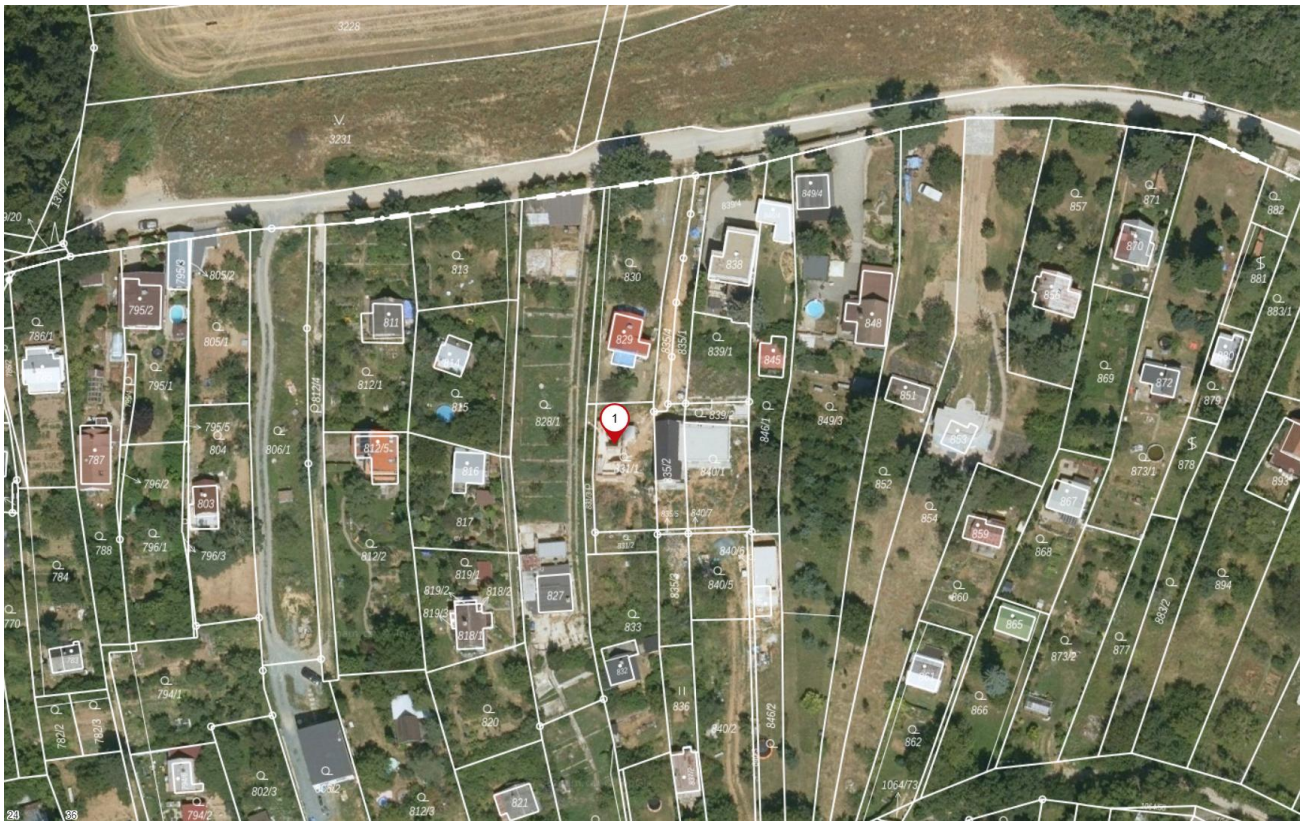


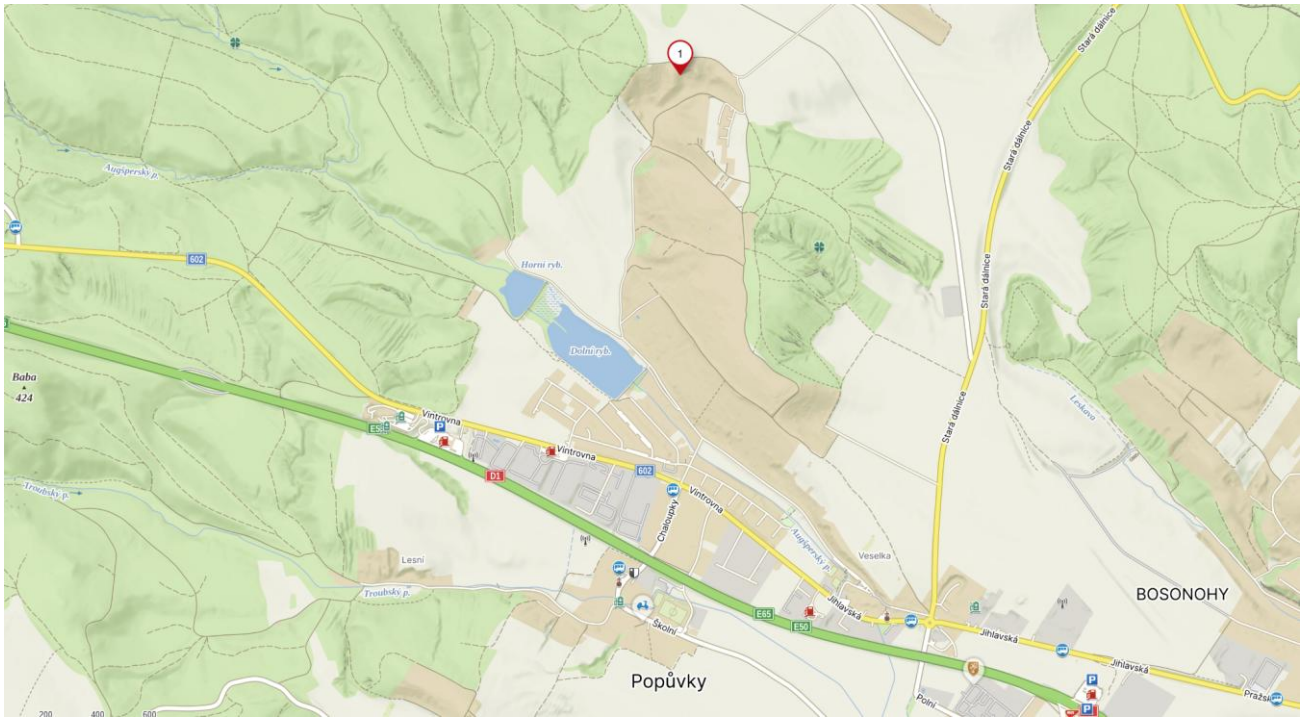
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	835/4
Obec:	Popůvky [583669]
Katastrální území:	Popůvky u Brna [725871]
Číslo LV:	209
Výměra [m^2]:	146
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

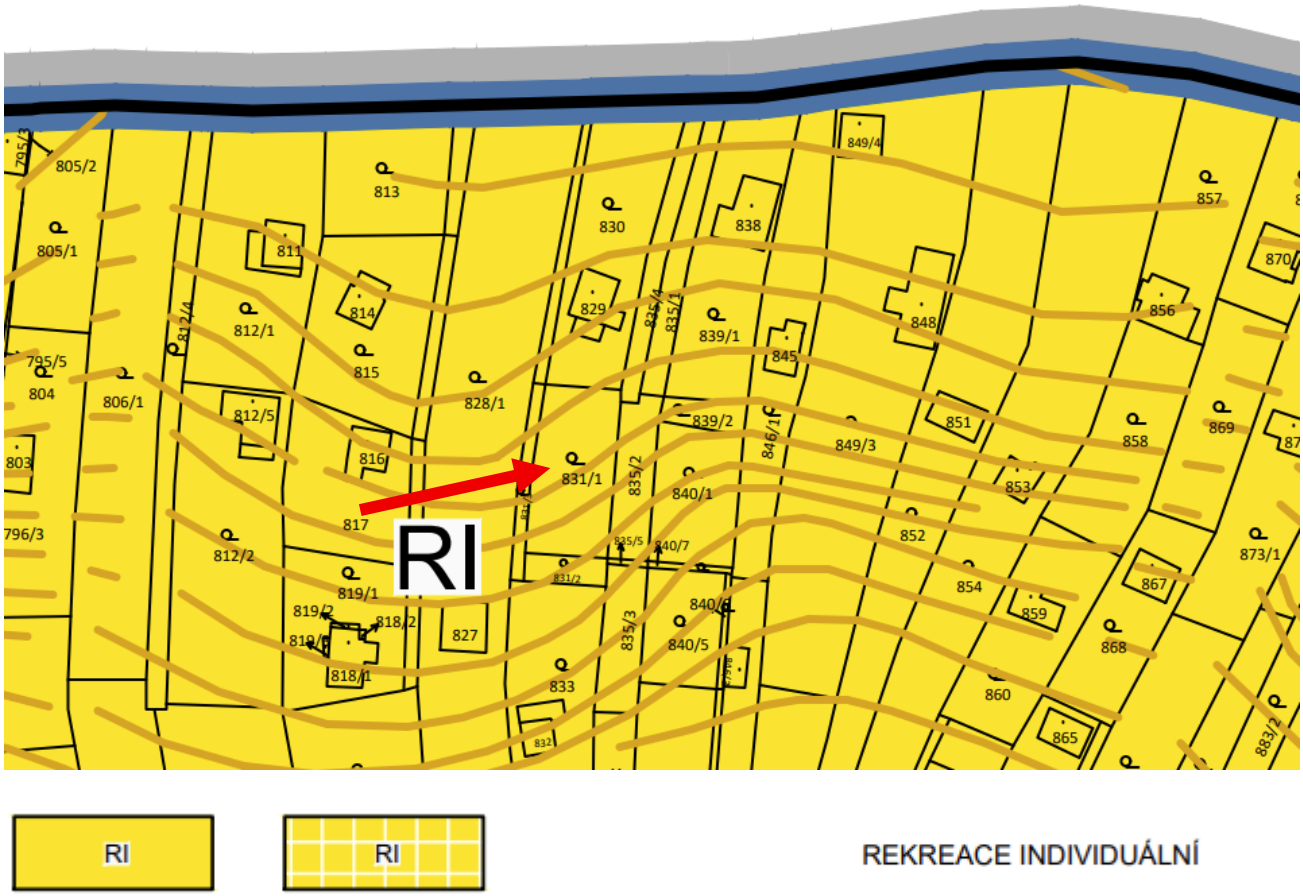


Ortofoto mapa



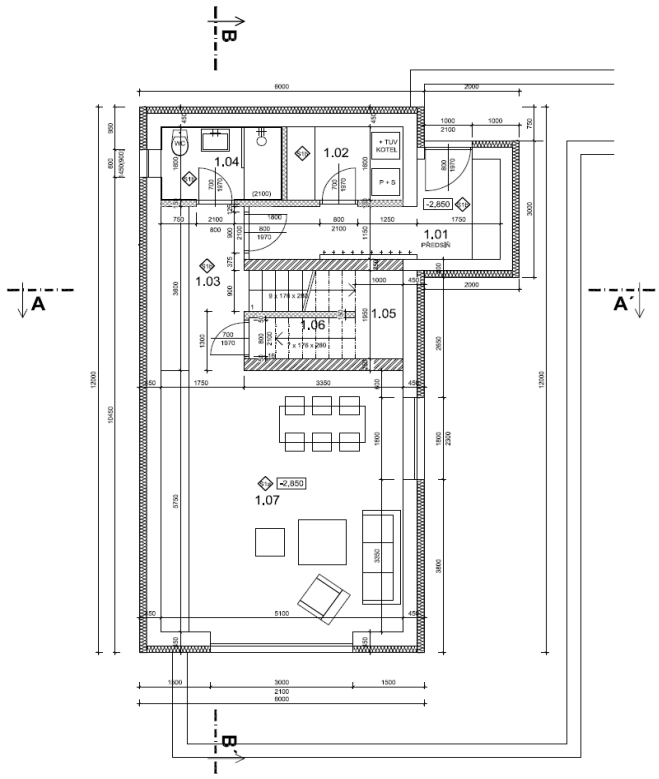


Výřez z územního plánu



RI RI REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

Výřez ze stavební dokumentace



Ing. Arch. Michal Kasan

Digitálně podepsal Ing. Arch. Michal Kasan
Datum: 2021.12.31 22:01:08 +01'00'

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

ČÍS. M.	ÚČEL MÍSTNOSTI	m²	PODLAHA	POZNÁMKA
1,01	PŘEDSÍŇ	8,13	KERLDLAŽBA	
1,22	TECHNICKÁ MÍSTNOST	3,92	KERLDLAŽBA	OBKLAD v.2020mm
1,23	CHODBA	6,40	KERLDLAŽBA	
1,24	KOUPELNA	4,08	KERLDLAŽBA	OBKLAD v.2020mm
1,25	SCHODIŠTĚ	3,97	KERLDLAŽBA	
1,26	KOMORA	2,02	KERLDLAŽBA	
1,27	OBYVACÍ POKOJ S KUCH.	30,53	VINYL	
	PLOCHA CELKEM	59,05		

LEGENDA ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ

V - vana
U - umyvadlo
WC - toaleta
SK - sprchovací kout
P - pračka
D - kuchyňský dřez
L - lednice
DG - digestoř
VD - varná deska - indukce
M - myčka

LEGENDA POUŽITÉHO MATERIÁLU

OBVODOVÁ NOSNÁ STĚNA POROTHERM 30, P10 NA MALTU M5 + TEPELNÁ IZOLACE EPS 70F tl. 150 MM

VNITŘNÍ NOSNÁ STĚNA POROTHERM 24AKU, P15, NA MALTU M5

NENOSNÉ PŘÍČKY POROTHERM 11,5-14 P+D, tl. zdiva 125 MM

ŽELEZOBETONOVÉ KCE (VIZ STATIKA)

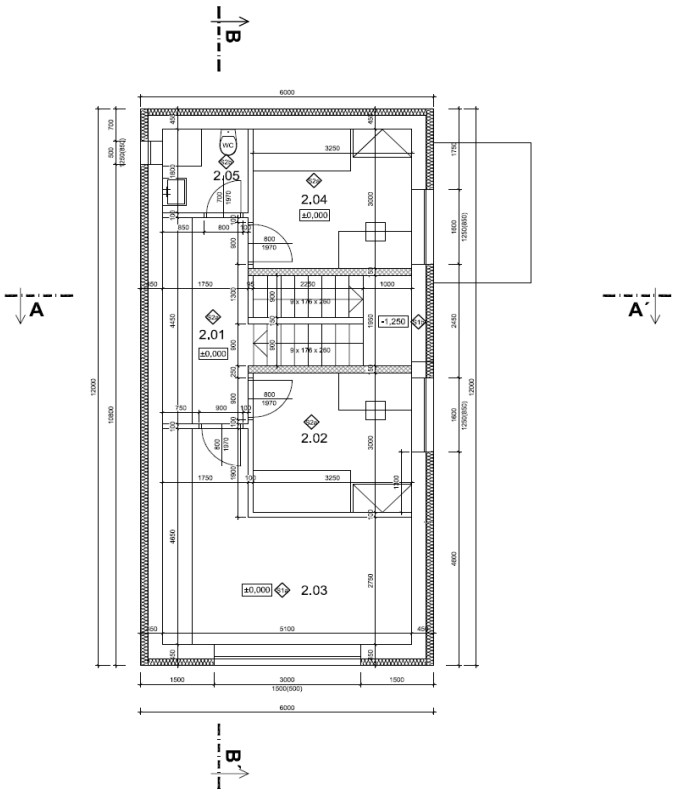
TI EPS / MINERÁLNÍ VLNA tl. 150 MM, 100 MM, 60 MM

TI XPS

POZN. 1: KÓTOVÁNO V KOORDINAČNÍCH ROZMĚRECH
POZN. 2: ARMOVACÍ VÝKRES STROPU NAD 1.NP (VIZ STATICKÁ ČÁST PROJEKTU)
POZN. 3: VNĚJŠÍ OPLECHOVÁNÍ PARAPETŮ OKEN JE SOUČÁSTÍ DODÁVKY OKEN

±0,000=.....,.... v.s. Bpv

KASAN ARCHITECTS architektonická kancelář, tel: +420 604 790 386, e-mail: kasan@kasanarchitects.com				
Architekt	Ing.arch. Michal Kasan	Datum	12/2021	KASAN ARCHITECTS
HIP	Ing.arch. Michal Kasan	Formát	A2	
Zodpovědný projektant	Ing.arch. Michal Kasan	Stupeň	DUR + DSP	
Vypracoval	Ing.arch. Michal Kasan	Měřítko	1:75	
Investor	Ing.arch. Kamila Kasanová, Jeřínkova 513/28, 618 00 Brno - Žabovřesky			
Název akce	NOVOSTAVBA OBJEKTU K INDIVIDUÁLNÍ REKREACI p.č. 831/1 a 835/4, k.ú. Popůvky u Brna			Č. paré
Název výkresu	Dokumentace stavby pro územní a stavební řízení SO01 - Objekt k individuální rekreaci - architektonická a stavebně technická část PŮDORYS 1.PP			Č. výkresu 1.1.2.2.



Ing. Arch. Michal Kasan

Digitálně podepsal Ing. Arch. Michal Kasan
Datum: 2021.12.31 22:01:37 +01'00'

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

ČÍS. M.	ÚČEL MÍSTNOSTI	m²	PODLAHA	POZNÁMKA
2,01	CHODBA	7,80	VINYL	
2,02	DĚTSKÝ POKOJ	9,75	VINYL	
2,03	LOŽNICE	17,35	VINYL	
2,04	DĚTSKÝ POKOJ	9,75	VINYL	
2,05	KOUPELNA	3,15	KERLDLAŽBA	OBKLAD v.2020mm
	PLOCHA CELKEM	47,80		

OBVODOVÁ NOSNÁ STĚNA POROTHERM 30 PROFI DRYFIX + TEPELNÁ IZOLACE EPS 70F TL. 150 MM

NOSNÁ STĚNA S PLNÝCH CIHEL TL. 250MM

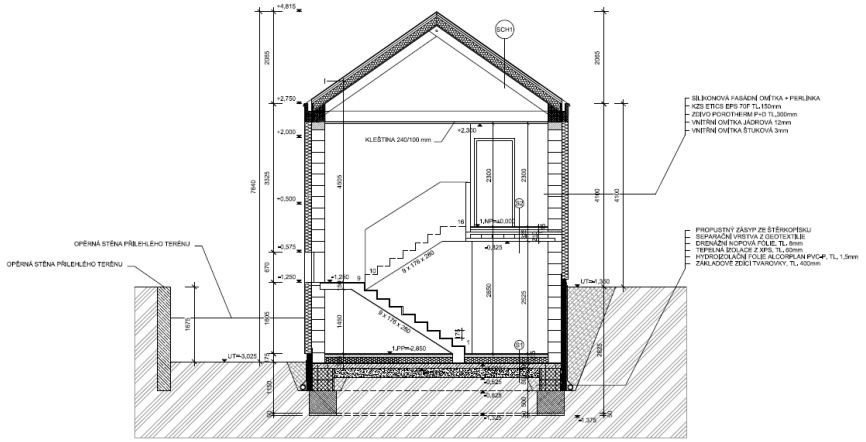
NENOSNÉ PŘÍČKY Z PLNÝCH CIHEL TL. 150MM

NENOSNÉ PŘÍČKY Z PLNÝCH CIHEL TL. 100MM

±0,000=.....,.... v.s. Bpv

KASAN ARCHITECTS architektonická kancelář, tel: +420 604 790 386, e-mail: kasan@kasanarchitects.com				
Architekt	Ing.arch. Michal Kasan	Datum	12/2021	KASAN ARCHITECTS
HIP	Ing.arch. Michal Kasan	Formát	A2	
Zodpovědný projektant	Ing.arch. Michal Kasan	Stupeň		
Vypracoval	Ing.arch. Michal Kasan	Měřítko	1:75	
Investor	Ing.arch. Kamila Kasanová, Jeřínkova 513/28, 618 00 Brno - Žabovřesky			
Název akce	NOVOSTAVBA OBJEKTU K INDIVIDUÁLNÍ REKREACI p.č. 831/1 a 835/4, k.ú. Popůvky u Brna			Č. paré
Název výkresu	Dokumentace stavby pro územní a stavební řízení SO01 - Objekt k individuální rekreaci - architektonická a stavebně technická část PŮDORYS 1.NP			Č. výkresu 1.1.2.3.

ŘEZ A-A´



SKLADBA STŘECHY

SCH1	
SKLÁDANÁ KERAMICKÁ TAŠKA	40mm
LATĚ 50/40mm	40mm
KONTRALATĚ 50/40mm	40mm
POJISTNÁ HI TYVEK	0,2mm
DEK PIR + POJISTNÁ FÓLIE	160mm
ZÁKLOP OSB DESKA 2x 12mm	24mm
KROKVE 100/200	200mm
PAROTĚSNÁ FÓLIE PE	0,2mm
SDK NA ROŠTU + AKUSTICKÝ IZOLANT 40mm	60mm
CELKEM	380mm
2x MALBA PRIMALEX POLAR	

SKLADBY KONSTRUKCÍ

S1		S2		S3	
KER. DLAŽBA + FLEX, LEPIDLO	15mm	VINYL (EV. JINÁ PODL. KRYTINA)	10-15mm	VINYL (EV. JINÁ PODL. KRYTINA)	10-15mm
ANHYDRIT	50-60mm	ANHYDRIT	50-60mm	ANHYDRIT	60mm
SEPARAČNÍ VRSTVA	1mm	SEPARAČNÍ VRSTVA	1mm	SYSTÉMOVÝ ROŠT + KROČ.IZOLACE	40mm
TEPELNÁ IZOLACE EPS 150 S	150mm	TEPELNÁ IZOLACE EPS 150 S	150mm	SEPARAČNÍ VRSTVA	1mm
HYDROIZOLACE + PVC-P ALCORPLAN	1,5mm	HYDROIZOLACE + PVC-P ALCORPLAN	1,5mm	CELKEM	115mm
CELKEM	225mm	CELKEM	225mm	BETONOVÁ ZÁLIVKA	60mm
PENETRACE		PENETRACE		MMKO + POT NOSNÍKY POROTHERM	150mm
ŽB DESKA + KARI SÍŤ 100/100/6mm	150mm	ŽB DESKA + KARI SÍŤ 100/100/6mm	150mm	SDK NA ROŠTU	50mm
NÁSYP ZŠ. ŠTĚRKOPÍSKU FRAKCE 0-32	150mm	NÁSYP ZŠ. ŠTĚRKOPÍSKU FRAKCE 0-32	150mm	2x MALBA PRIMALEX POLAR	
ROSTLÝ TERÉN		ROSTLÝ TERÉN			

S4		S5	
KER. DLAŽBA + FLEX, LEPIDLO	10-15mm	ZÁMKOVÁ DLAŽBA	50mm
ANHYDRIT	80mm	PÍSKOVÉ LOŽE	30mm
SYSTÉMOVÝ ROŠT + KROČ.IZOLACE	40mm	CELKEM	80mm
SEPARAČNÍ VRSTVA	1mm		
CELKEM	115mm	HUTNĚNÝ PODSYP	70mm
BETONOVÁ ZÁLIVKA	60mm	ŠTĚRKOVÝ ZÁSYP	200mm
MMKO + POT NOSNÍKY POROTHERM	150mm	ROSTLÝ TERÉN	
SDK NA ROŠTU	50mm		
2x MALBA PRIMALEX POLAR			

LEGENDA POUŽITÉHO MATERIÁLU

- OBVODOVÁ NOSNÁ STĚNA POROTHERM 30 PROTI DRYFIX P10 + TEPELNÁ IZOLACE EPS 70F TL. 150 MM
- VNITŘNÍ NOSNÁ STĚNA POROTHERM 24AKU, P15, NA MALTU M5
- NENOSNÉ PŘÍČKY POROTHERM 11,5-14 P+D, E. zdiva 125 MM
- BETONOVÁ TVÁRNICE ZDÍCÍ C35 - TZ 25 ROZMĚR 250/250/500 NEBO 250/250/600
- ŽELEZOBETON C20/25 - XC2 - ZÁKLADY
- ŽELEZOBETON C20/25 - XC1 - VĚNCE
- ŽELEZOBETON C25/30 - XC1 - SCHODY, STROP
- ŽELEZOBETONOVÉ KCE (VE STATICE)
- TI EPS / MINERÁLNÍ VLNA tl. 120 MM, 100 MM, 80 MM
- TI XPS
- ŠTĚRKOVÝ ZÁSYP
- HUTNĚNÝ PODSYP
- NÁSYP
- ROSTLÝ TERÉN

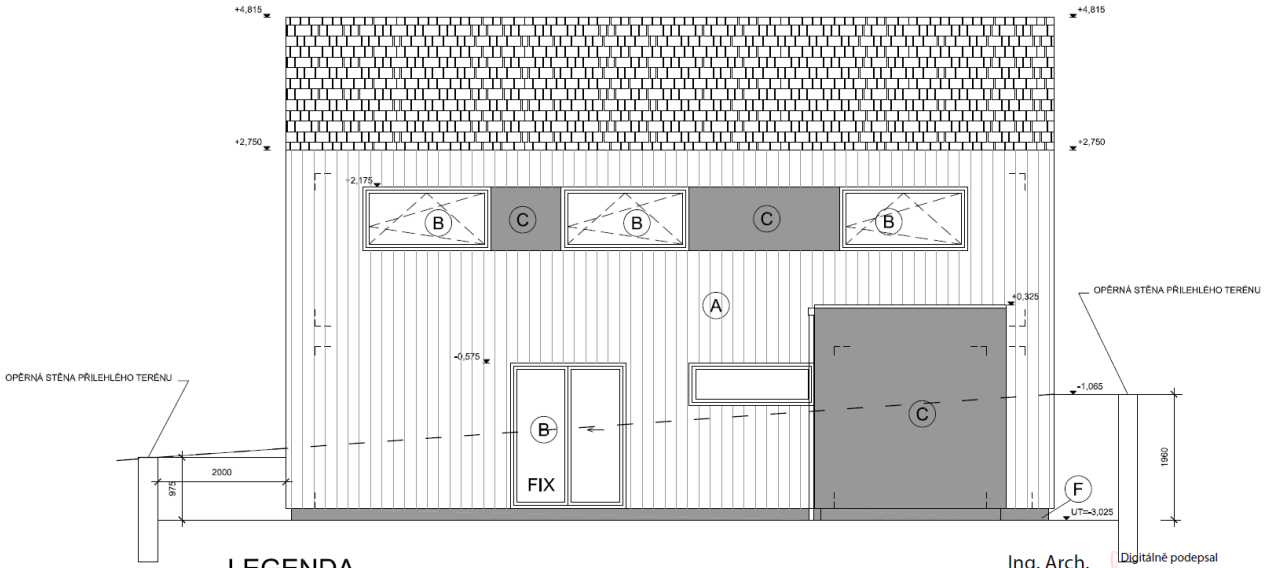
Ing. Arch. Michal Kasan
Digitálně podepsal Ing. Arch. Michal Kasan
Datum: 2021.12.31 22:01:59 +01'00'

±0,000=..... v.s. Bpv

KASAN ARCHITECTS architektonická kancelář, tel: +420 604 790 399, e-mail: kasan@kasanarchitects.com			
Architekt	Ing.arch. Michal Kasan	Datum	12/2021
HIP	Ing.arch. Michal Kasan	Formát	A3
Zodpovědný projektant	Ing.arch. Michal Kasan	Stupeň	DUR + DSP
Vypracoval	Ing.arch. Michal Kasan	Měřítko	1:75
Investor	Ing.arch. Kamila Kasanová, Jelínkova 919/28, 616 00 Brno - Žabovřesky		
Název akce	NOVOSTAVBA OBJEKTU K INDIVIDUÁLNÍ REKREACI p.č. 831/1 a 835/4, k.ú. Popůvky u Brna		Č. paré
Název výkresu	Dokumentace stavby pro územní a stavební řízení SO01 - Objekt k individuální rekreaci - architektonická a stavebně technická část ŘEZ A-A´		Č. výkresu 1.1.2.7.

KASAN ARCHITECTS

POHLED VÝCHODNÍ



LEGENDA

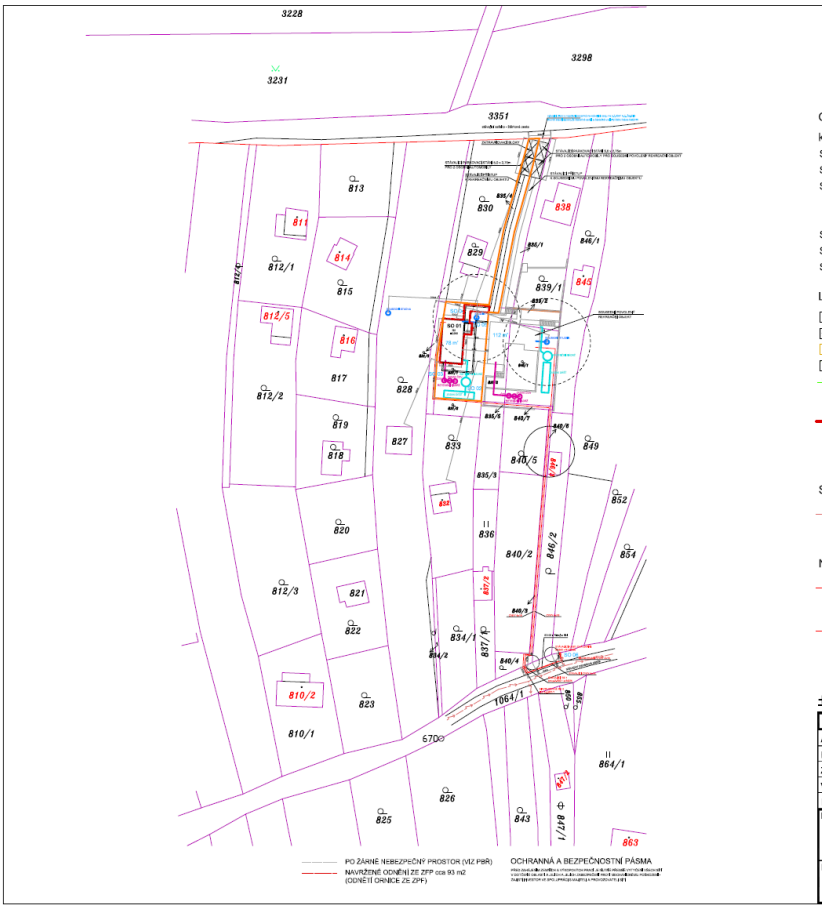
- (A) DŘEVĚNÝ OBKLAD
- (B) OKNA PLASTOVÁ - BARVA ANTRACIT
- (C) OMÍTKA SILIKONOVÁ - BARVA ANTRACIT
- (D) STŘECHA PULTOVÁ - PÁLENÁ TAŠKA - BARVA ANTRACIT
- (E) DVEŘE HLINÍKOVÉ - DEKOR DUB TMAVÝ
- (F) MARMOLIT

Ing. Arch. Michal Kasan
Digitálně podepsal Ing. Arch. Michal Kasan
Datum: 2021.12.31 22:03:59 +01'00'

±0,000=...,... v.s. Bpv

KASAN ARCHITECTS architektonická kancelář, tel: +420 604 790 399, e-mail: kasan@kasanarchitects.com			
Architekt	Ing.arch. Michal Kasan	Datum	12/2021
HIP	Ing.arch. Michal Kasan	Formát	A3
Zodpovědný projektant	Ing.arch. Michal Kasan	Stupeň	DUR + DSP
Vypracoval	Ing.arch. Michal Kasan	Měřítko	1:50
Investor	Ing.arch. Kamila Kasanová, Jelínkova 919/28, 616 00 Brno - Žabovřesky		
Název akce	NOVOSTAVBA OBJEKTU K INDIVIDUÁLNÍ REKREACI p.č. 831/1 a 835/4, k.ú. Popůvky u Brna		Č. paré
Název výkresu	Dokumentace stavby pro územní a stavební řízení SO01 - Objekt k individuální rekreaci - architektonická a stavebně technická část POHLED VÝCHODNÍ		Č. výkresu 1.1.2.10.

KASAN ARCHITECTS



OBJEKT PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI V POPŮVKÁCH U BRNA

kat.úz. Popůvky u Brna parc.č. 831/1 a 835/4

SO 01 OBJEKT PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI
SO 02 RETENČNĚ VSAKOVACÍ ZAŘÍZENÍ DEŠŤOVÝCH VOD
SO 03 ČOV A RETENČNĚ VSAKOVACÍ ZAŘÍZENÍ PŘEČIŠŤ. SPLAŠ. VOD
- BUDE POVOLENO SPOLEČNÝM ÚZEMNÍM SOUHLASEM A SOUHLASEM S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU
SO 04 OPĚRNÉ STĚNY
SO 05 STUDNA - BUDE POVOLENO VE VODOPRÁVNÍM ŘÍZENÍ
SO 06 PŘÍPOJKA K DISTRUBUČNÍM ROZVODŮM NN - BUDE POVOLENO ÚZ. SOUHLASEM

LEGENDA

- REKREAČNÍ OBJEKT
- ZÁMKOVÁ DLAŽBA
- OPĚRNÉ STĚNY VE SVAHU
- ZELEŇ
- NAVRŽENÉ OPLOCENÍ
- VSTUP DO DOMU
- NAVRŽENÁ PLOCHA VYNĚTÍ ZE ZPF cca 93 m²
- RE NAVRŽENÝ ELEKTROMĚROVÝ ROZVÁDĚČ TYP ER212 MĚŘENÍ PŘÍMÉ DVOUSAZBOVÉ

STÁVAJÍCÍ PŘÍPOJKY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- STÁVAJÍCÍ PODZEMNÍ VEDENÍ NN

NAVRHOVANÉ PŘÍPOJKY A VNITŘNÍ ROZVODY

- PŘÍPOJKA K DISTRIBUČNÍM ROZVODŮM NN DÉLKA 14,5 m - BUDE POVOLENO ÚZEMNÍM SOUHLASEM
- VNITŘNÍ ROZVODY NN - OD ELEKTROMĚRU DO DOMOVNÍHO ROZVADĚČE - DÉLKA 127 m

±0,000=...,... v.s. Bpv

KASAN ARCHITECTS architektonická kancelář, tel: +420 604 790 399, e-mail: kasan@kasanarchitects.com

Architekt	Ing.arch. Michal Kasan	Datum	12/2021
HIP	Ing.arch. Michal Kasan	Formát	A3
Zodpovědný projektant	Ing.arch. Michal Kasan	Stupeň	DUR + DSP
Vypracoval	Ing.arch. Michal Kasan	Měřítko	1:750
Investor	Ing.arch. Kamila Kasanová, Jelínkova 919/28, 616 00 Brno - Žabovřesky		

KASAN ARCHITECTS

Název akce: NOVOSTAVBA OBJEKTU K INDIVIDUÁLNÍ REKREACI
p.č. 831/1 a 835/4, k.ú. Popůvky u Brna

Č. paré

Název výkresu: Dokumentace stavby pro územní a stavební řízení
SO01 - Objekt k individuální rekreaci - architektonická a stavebně technická část
CELKOVÝ SITUAČNÍ VÝKRES STAVBY A KOORDINAČNÍ SITUACE

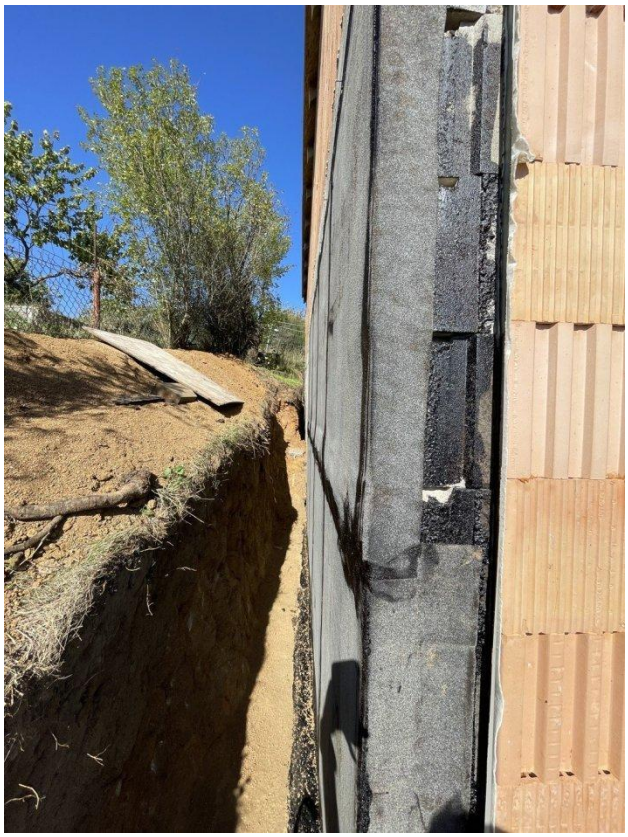
Č. výkresu: C.2., C.3.

Fotodokumentace předmětu ocenění





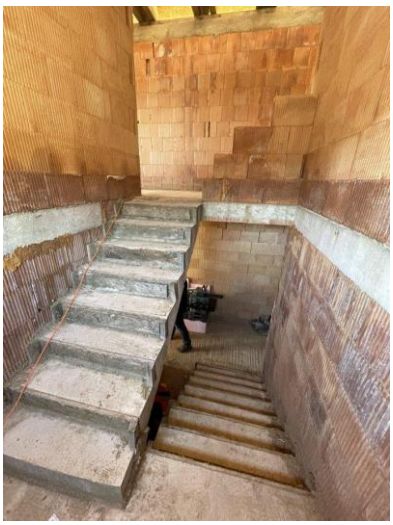




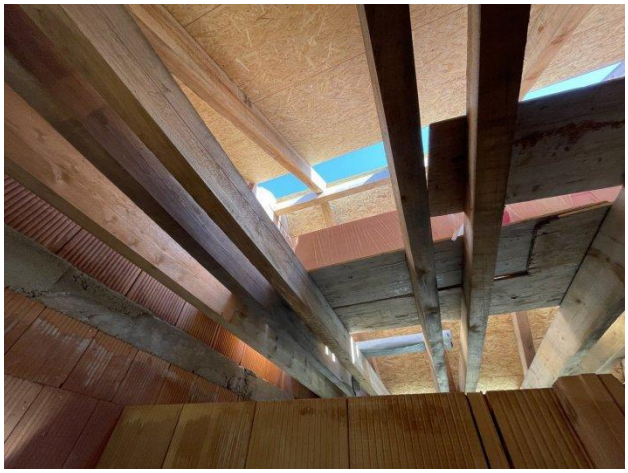




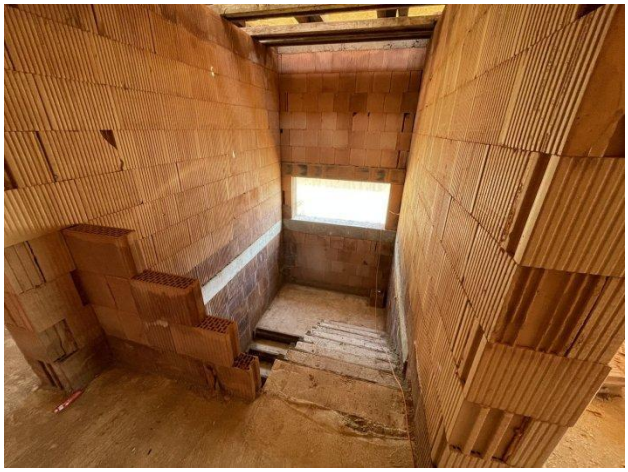


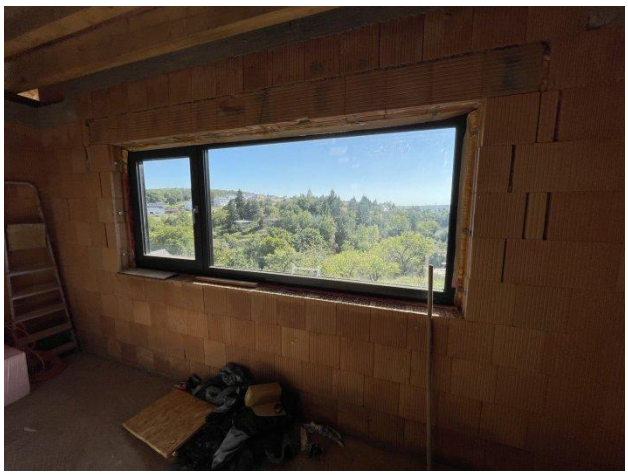






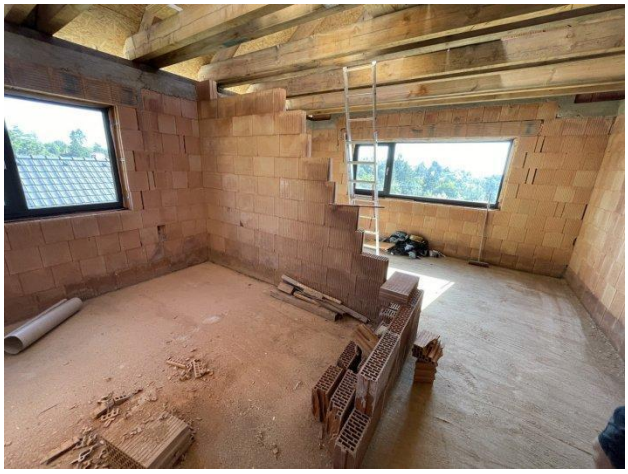







KLIMAS





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Želešice, okres Brno-venkov	**Cena**	6 000 000 Kč
Voda	Připojení ke studni	**Kanalizace**	Vlastní čov
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	64 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Ve výstavbě
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	731 m^2
Užitná plocha	74 m^2	**Vytápění**	Tepelné čerpadlo
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Ve výhradním zastoupení majitele, nabízíme k prodeji rozestavěný cihlový, podsklepený rodinný dům s budoucím č.ev. se stavebním povolením před kolaudací - geodetické zaměření objektu vyhotoveno.Dům o dispozici 4+kk stojí v obci Želešice na kopci s nádherným výhledem.Obec Želešice ma veškerou občanskou vybavenost, dobrou dopravní dostupnost - nákupní centrum Olympia cca 5km, Brno cca 10km.K relaxaci a trávení volného času přispívá přírodního parku Bobrava a cyklostezky v okolí.Zastavěná plocha domu je 64 m2, plocha oploceného pozemku je 731 m2.Dům má 3 podlaží:1.PP - 2x sklep, technická místnost1.NP - obývací pokoj s kuchyní, zádveří, chodba, schodiště a koupelna, samostatné WC2.NP - 3x pokoj, koupelna, schodištěIS - elektřina, studna - vrt 60m, ČOV pro 8 lidí, retenční nádrž 10 m3 - rozvody zpět do domuVytápění domu - podlahové topení z tepelného čerpadla - geotermální vrt je vyřízené povolení, okna plastová.U stropu je veden systém na rekuperaci vzduchu - úsporné větrání, snížení nákladů na energie, nyní se musí zaklopit sádrokartonem.Součástí jsou i některé materiály na dokončení dle dohody.Nedokončeno:- podlahy s topením, omítky, sádrokartonové stropy, fasáda, zateplení střechy, koupelna s WC a terénní úpravy.Pokud Vás dům zaujal, neváhejte mě kontaktovat.

2. Fotodokumentace

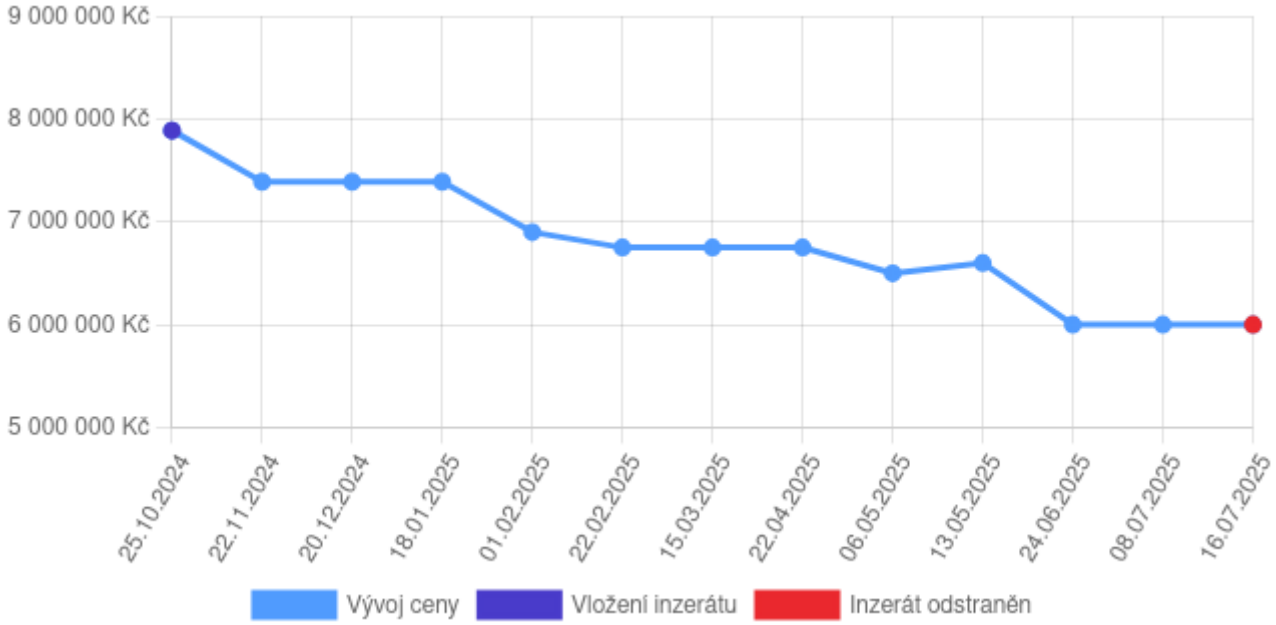




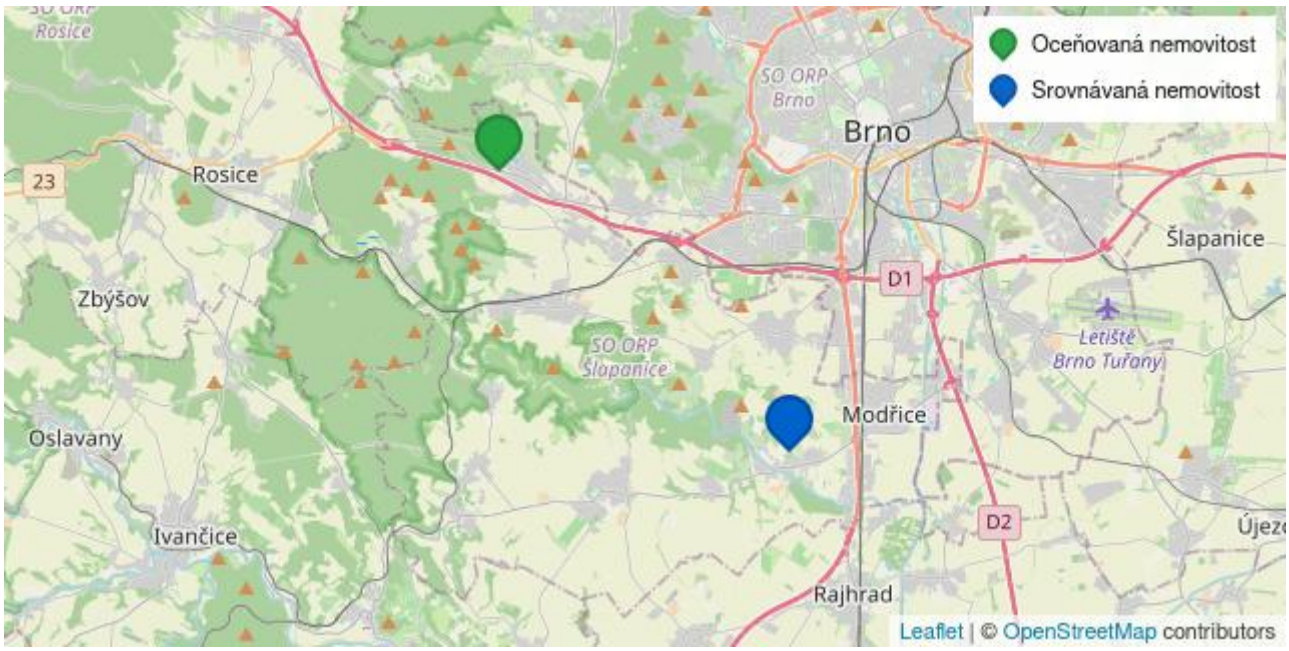




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

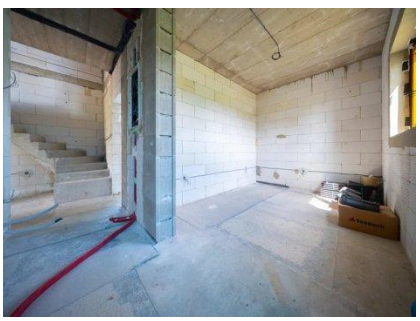
Lokalita	Hvozdec, okres Brno-venkov	**Cena**	9 990 000 Kč
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Energetický štítek (PENB)**	A - Mimořádné úsporná
Stav	Ve výstavbě	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	1 000 m^2	**Užitná plocha**	155 m^2
Typ objektu	Patrový		

Velký pozemek, prosvětlený interiér domu, krásné výhledy do přírody. S krbem pro romantické zimní večery. Nedaleko Brněnské přehrady, s kulturními akcemi na hradě Veveří a s turistickými i cyklistickými stezkami v okolí. Představujeme vám rodinný dům, který nabízí spoustu předností a kterému stačí vdechnout finální podobu tak, jak vyhovuje právě vám. Patrový rodinný dům o dispozici 5+kk je momentálně ve stavu výstavby, kdy hrubá stavba včetně projektu a všech povolení je již hotová (stavět se začalo v březnu 2025). Budete-li mít zájem, stavební firma, která dům realizovala, je ochotná jej i dokončit. Dům kromě 4 samostatných ložnic nabízí velký obývací pokoj s přípravou na krb. Obývák přechází do kuchyně, odkud je přístup do velké spižírny. Kuchyně je orientovaná na sever, aby v ní nebylo při vaření takové teplo. Ložnice je orientovaná na východ, takže se vám ráno bude krásně vstávat s východem slunce. Vedle vchodových dveří se nachází velká praktická šatna. V přízemí je také samostatná toaleta a v koupelně vana. S domem je možné rovněž vybudovat garáž se solárními panely na střeše. Dům stojí na prostorném pozemku o rozloze 1 000 m². Pokud vám tato plocha připadá málo, můžete si dokoupit dalších 1 000 až 3 000 m² k tomu. Využít je pak můžete pro sebe, do budoucna pro své děti, anebo vaše blízké, kteří tu mohou hned začít stavět. Vybrat si svého souseda tak můžete sami. Velkou výhodou je i to, že se dům nachází na kopci, takže v topné sezóně uniká smogu z lokálních topenišť rodinných domů. Navíc se nabízí i využití větrné energie. Je odtud také krásný výhled do krajiny – na západ na malebné údolí Bílého potoka, na východ na přírodní park Pokomorské lesy a na sever na Brněnskou přehradu. Hvozdec leží zhruba 15 minut od Brna, 5 minut od Veverské Bítýšky i blízko dálnice D1. Přímo v obci najdete obecní úřad, koloniál, restauraci, různé služby, sportoviště a zastávku autobusu. Věříme, že tento dům s pozemkem si zamiluje především rodina s dětmi, která tu najde vysněný domov a prostor pro odpočinek i vlastní nápady, ať už v interiéru, nebo na zahradě. Máte-li o nemovitost zájem, ozvěte se nám. Rádi vám ho představíme osobně a zodpovíme vaše dotazy.

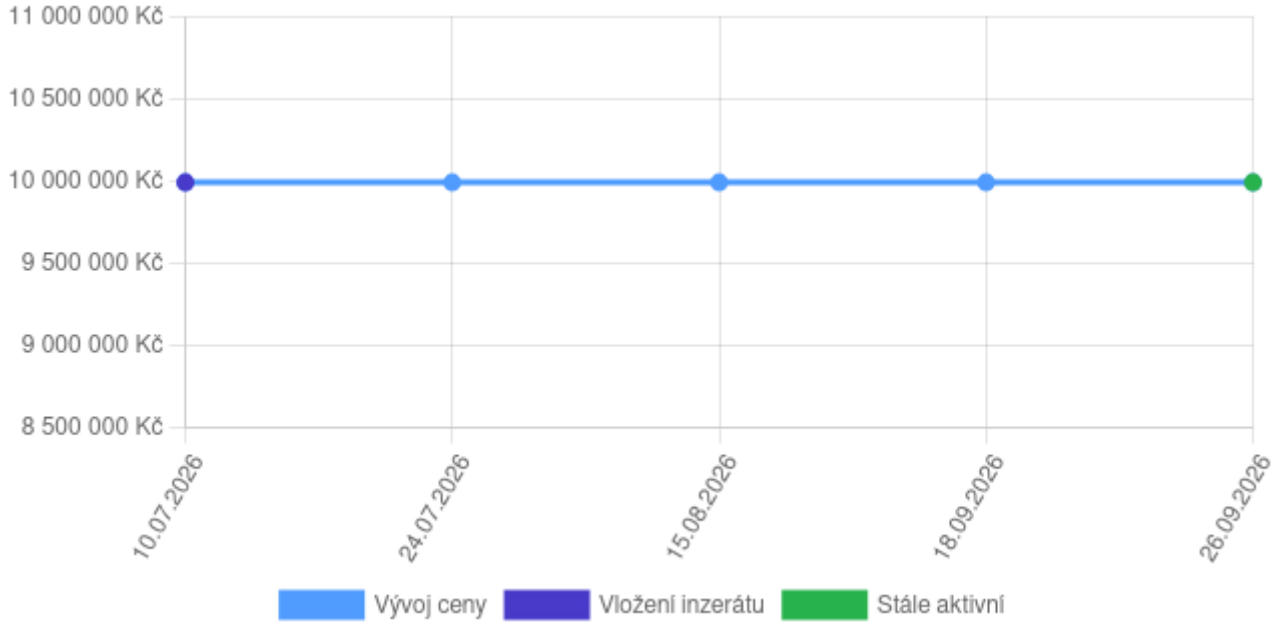
2. Fotodokumentace



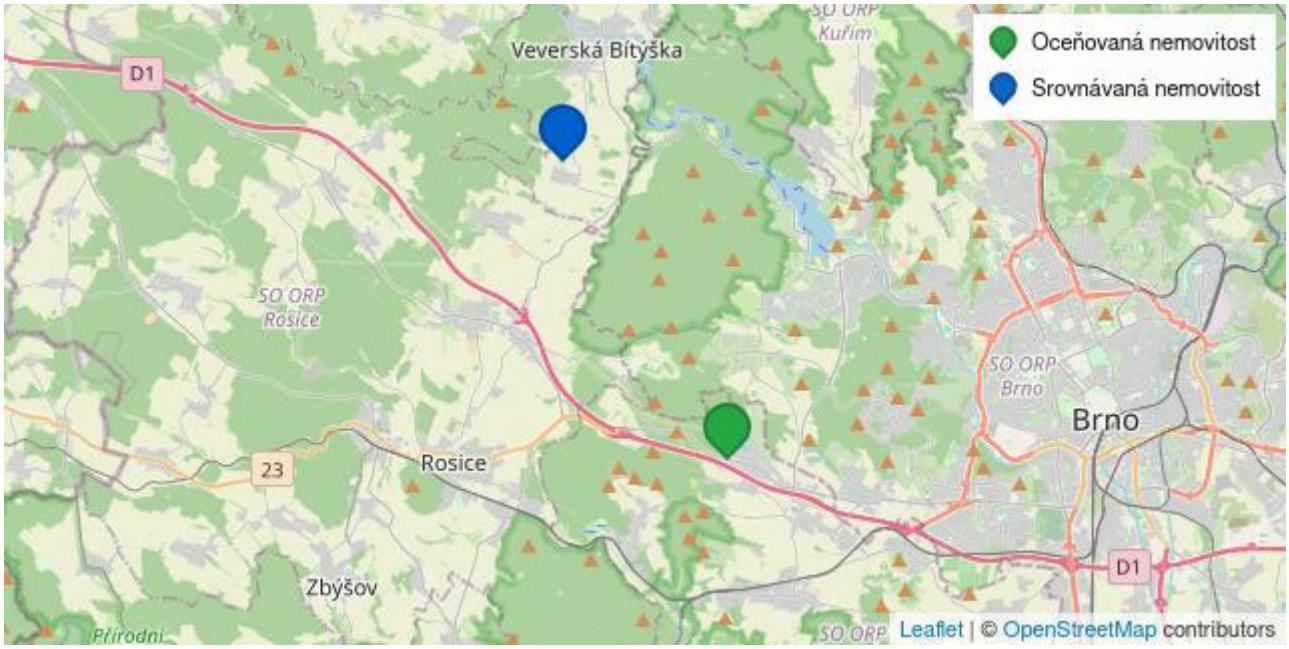


3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Syrovice, okres Brno-venkov	**Cena**	9 450 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	**Voda**	Vodovod
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Přípojky	Ano	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	**Stav**	Ve výstavbě
Stav objektu	Ve výstavbě	**Konstrukce**	Cihlová
Rok výstavby	2025	**Plocha pozemku**	364 m^2
Užitná plocha	123 m^2	**Vytápění**	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Typ objektu	Patrový	**Svažitost pozemku**	Rovinatý

Ve výhradním zastoupení vlastníka nabízíme prodej hrubé stavby rodinného domu v obci Syrovice, lokalita "Na Klínku".Pozemek je rovinatý o výměře 364 m2.Na pozemku se nachází hrubá stavba rodinného domu s dispozicí 5+kk (2. nadzemní podlaží lze dispozičně upravit dle potřeby).Zastavěná plocha 106,6 m2, celková užitná plocha 141 m2, dále garáž, parkovací místo před domem, zahrada.Dispozice:1. nadzemní podlaží - vstup, šatna 6,25 m2, chodba 2,70 m2, obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem o výměře 35,35m2, samostatný pokoj (pracovna, ložnice) 10,35 m2, dále koupelna 4,10 m2, WC 2,10 m2, komora 2,40 m2, schodiště 2,85 m2, garáž 18,25 m2.2. nadzemní podlaží: 3 pokoje o výměře 14,95 m2, 14,2 m2 a 7,95 m2, koupelna 6,65 m2, WC 1,30 m2, chodba 6,9 m2, schodiště 5,00 m2.Obec Syrovice leží 17 km jihozápadním směrem od Brna v rovinatém kraji zemědělské a vinařské oblasti. Bobravská vrchovina je součástí Brněnské vrchoviny.Inženýrské sítě na hranici pozemku (elektřina, plyn, voda).Občanská vybavenost: obchody se smíšeným zbožím, bistro, farma, pošta, mateřská škola, základní škola (1. - 5. třída), mateřské centrum, TJ Sokol, divadelní spolek, apod.Lokalita je velice dobře dostupná po hlavní silnici z Brna na Vídeň, cca. 15 min jízdy autem z centra Brna.Zastávka autobusu je v centru obce se spojením do Brna, Ivančic, Židlochovic, Jezeřan-Maršovic.Více informací Vám ráda poskytnu na níže uvedeném tel. čísle.

2. Fotodokumentace



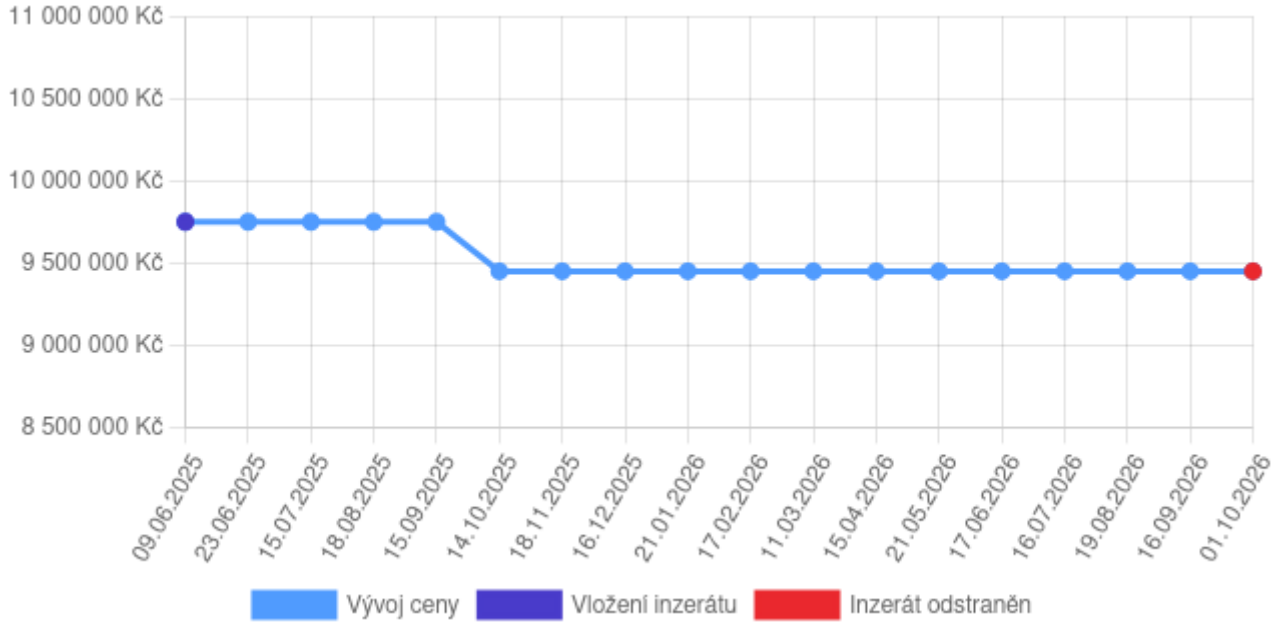








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

