

URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

číslo položky: 63 / 2022



O **tržní ceně** nemovitosti pozemků p.č. 1519/2, p.č. 1520 - **LV 1261** v obci Popůvky, k.ú. Popůvky u Brna, okres Brno-venkov.

Zhotovitel: Ing. Petr Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín
telefon: +420 737 468 254
e-mail: petr.cvejn@volny.cz
IČ: 14589524 DIČ: CZ5708091356

Zadavatel: Rezidence Popůvky s.r.o., RČ/IČO: 14400111
Palcary 1289/15
635 00 Brno - Komín

TRŽNÍ HODNOTA

29 475 000,- Kč

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 13.05.2022

Vyhotoveno: Ve Vsetíně 16.05.2022

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Znalecký posudek o **tržní ceně** nemovitosti pozemků p.č. 1519/2, p.č. 1520 - **LV 1261** v Popůvkách podle obecné metodiky.

Základní pojmy a metody ocenění

- porovnávací metoda

NÁLEZ

Místopis

Obec Popůvky se rozkládá západně od Brna, pod lesy Bobravské vrchoviny. V Popůvkách působí řada podnikatelských subjektů, je zde vybudována plynofikace i kanalizace. Středem obce vede trasa dálnice D1, což má negativní vliv na životní prostředí (hlučnost, znečišťování podzemních vod). Středem obce vede trasa dálnice D1. Dostupnost obce je výjezdem z dálnice na 182. nebo 190. km, nebo ze silnice č. 602 z Brna integrovaným dopravním systémem, autobusy č. 401 a č. 402. V obci je rovněž zastávka autobusových spojů z Brna, Velké Bíteše a Rosic.

Adresa

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Popůvky, k.ú. Popůvky u Brna
Adresa nemovité věci: Popůvky, 664 41 Popůvky

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník na LV 1261:

SJM Veľký Patrik a Veľká Denisa, Vinohrady 213, Rebešovice, 664 61

Podklady

- výpis z katastru nemovitostí LV 1261
- snímky katastrálních map pořízené z nahlížení do KN na internetu
- výměry a skutečnosti zjištěné znalcem v den prohlídky
- údaje sdělené objednatelem posudku

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.05.2022 za přítomnosti - pouze osobně.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1561/3, 1548/1 Obec Popůvky, Náves 32/25, 66441 Popůvky

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o ocenění pouze pozemků. Na pozemcích se nenacházejí žádné stavby ani trvalé porosty. Pozemek se nachází v zastavěné části obce, jedná se o okrajovou část. Pozemek p.č. 1519/2 se nachází v územní plán jako plochy pro bydlení v rodinných domech a p.č. 1520 se nachází v územní plán jako plochy pro individuální rekreaci.

Obsah

URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky p.č. 1519/2 a p.č. 1520 na LV 1261

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 686 m²

Lokalita: Na Štěpnici, Rosice

Popis: K prodeji nabízíme stavební pozemek o velikosti 686 m² s IS v zástavbě RD v Rosicích u Brna. Součástí nabídky je vypracovaná a na SÚ předjednaná studie RD s 148 m² plochy, kterou je možno dopracovat do stavebního povolení a po dohodě s architektem i do konečné stavby včetně kolaudace. V blízkém okolí je veškerá občanská vybavenost, v docházkové vzdálenosti 10-15 min. centrum města, obchody, škola, školka, restaurace, benzínka, atd. Za 20 min je možno dojet autem po D1 do centra Brna. Dálnice je vzdušnou čarou odsud vzdálena 3,6 km a žádný hluk sem již nedoléhá. Železnice vede za pásem vzrostlé zeleně, 10 m od plotu zahrady, takže při pobytu na zahradě je nutné počítat s občasným průjezdem vlaku, ale již v roce 2023 bude trať zmodernizována a odhlučněna, což má přinést značné zlepšení pro celou lokalitu. Výhodou této nabídky oproti ostatním parcelám je prostorná zahrada se vzrostlými stromy, které se snadnou dostupností do Brna dělají z tohoto místa hezké, klidné a praktické místo k životu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Sreality.cz	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 650 000	686	8 236,15	0,95	7 824,34

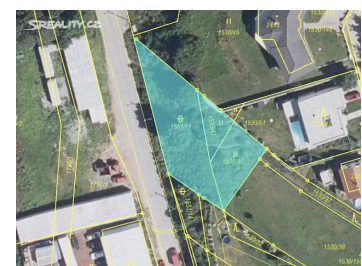
Název: Prodej stavebního pozemku 1 023 m²

Lokalita: Litostrovská, Rosice

Popis: Prodej stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu, variantně bytového domu či stavby občanské vybavenosti. Pozemek se skládá ze tří parcel 1530/40, 1530/41 a 1551/11, dále podílu na parcele 1530/37 (příjezdová cesta). Inženýrské sítě v dosahu. Dle územního plánu je pozemek určen pro výstavbu rodinného domu, přípustné a podmíněné využití je širšího rozsahu viz. územní plán obce.?

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Sreality.cz	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 490 000	1 023	9 276,64	0,95	8 812,81

Název: Prodej stavebního pozemku 1 220 m2				
Lokalita: Slunná, Říčany				
Popis: Pozemek o výměře 1 220 m2, s bazénem, okrasnou zahradou, pěknými výhledy a platným stavebním povolením pro výstavbu rodinného domu v malebné obci Říčany u Brna poskytující veškerou potřebnou infrastrukturu i dobré spojení s moravskou metropolí. Na ploše o tvaru téměř pravoúhlého čtyřúhelníku jsou veškeré inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina, plyn). Příjezd je po zpevněné osvětlené komunikaci, nabízený pozemek se nachází u jejího slepého konce. Na pozemku je vykopaný sklep, vybudovaný bazén a vzrostlá upravená zahrada. Součástí kupní ceny je i architektonický projekt a stavební povolení na výstavbu moderní a chytře řešené vily. Vyvýšené místo umožňuje nerušené výhledy na okolní zalesněné kopce i zdejší barokní kostel. Obec žije bohatým společenským životem, jsou zde hřiště, sportoviště, přírodní koupací biotop, tenisové i beachvolejbalové kurty. Funguje tady mateřská a základní škola, ZUŠ, jazyková škola, pošta, zdravotní středisko, obchody i restaurace. Okolní příroda nabízí množství výletních tras pěšky i na kole. Místo je dobře dostupné, řidiči ocení blízký nájezd na dálnici D1, s okolními městy včetně Brna mají Říčany přímé autobusové spojení. Celková plocha 1 220 m2.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - Sreality.cz		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
13 650 000	1 220	11 188,52	0,95	10 629,09



Minimální jednotková porovnávací cena	7 824 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 089 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 629 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1520	2 970	9 100,00		27 027 000
zahrada	1519/2	269	9 100,00		2 447 900
Celková výměra pozemků		3 239	Hodnota pozemků celkem		29 474 900

REKAPITULACE

Hodnota pozemku	29 474 900 Kč
-----------------	---------------

Tržní hodnota

29 475 000,- Kč

slovy: Dvacetdevětmilionůčtyřistasedmdesátpěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd..

Vzhledem ke zjištěným skutečnostem (realitě trhu, umístění v lokalitě) stanovuji cenu současnou tržní ve výši 29 475 000,- Kč.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z toho důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou zástavbou byla samostatně vyhodnocena.

KONCESNÍ LISTINA

Vydal: Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Vsetín

Číslo jednací: 1320/01/07

Dne: 26.3.2001

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

Ve Vsetíně 16.05.2022

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Petr Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

PŘÍLOHY URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

č: 63 / 2022

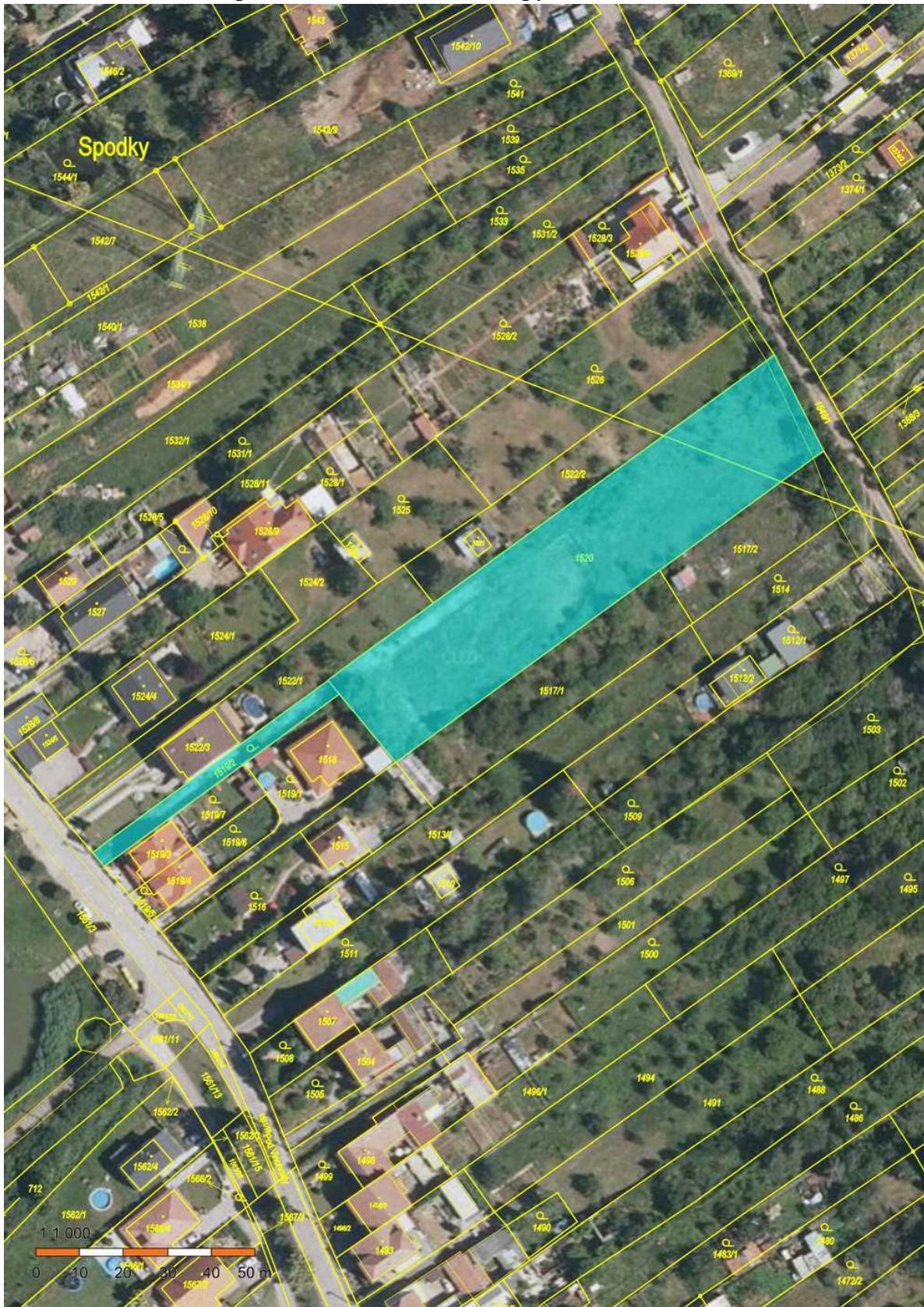
	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1261	1
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace ze dne 13.5.2022	1
Územní plán	2
Informace o povodních	1

Kopie katastrální mapy ze dne 16.5.2022



Pozemky na LV 1261 v k.ú. č. 725871

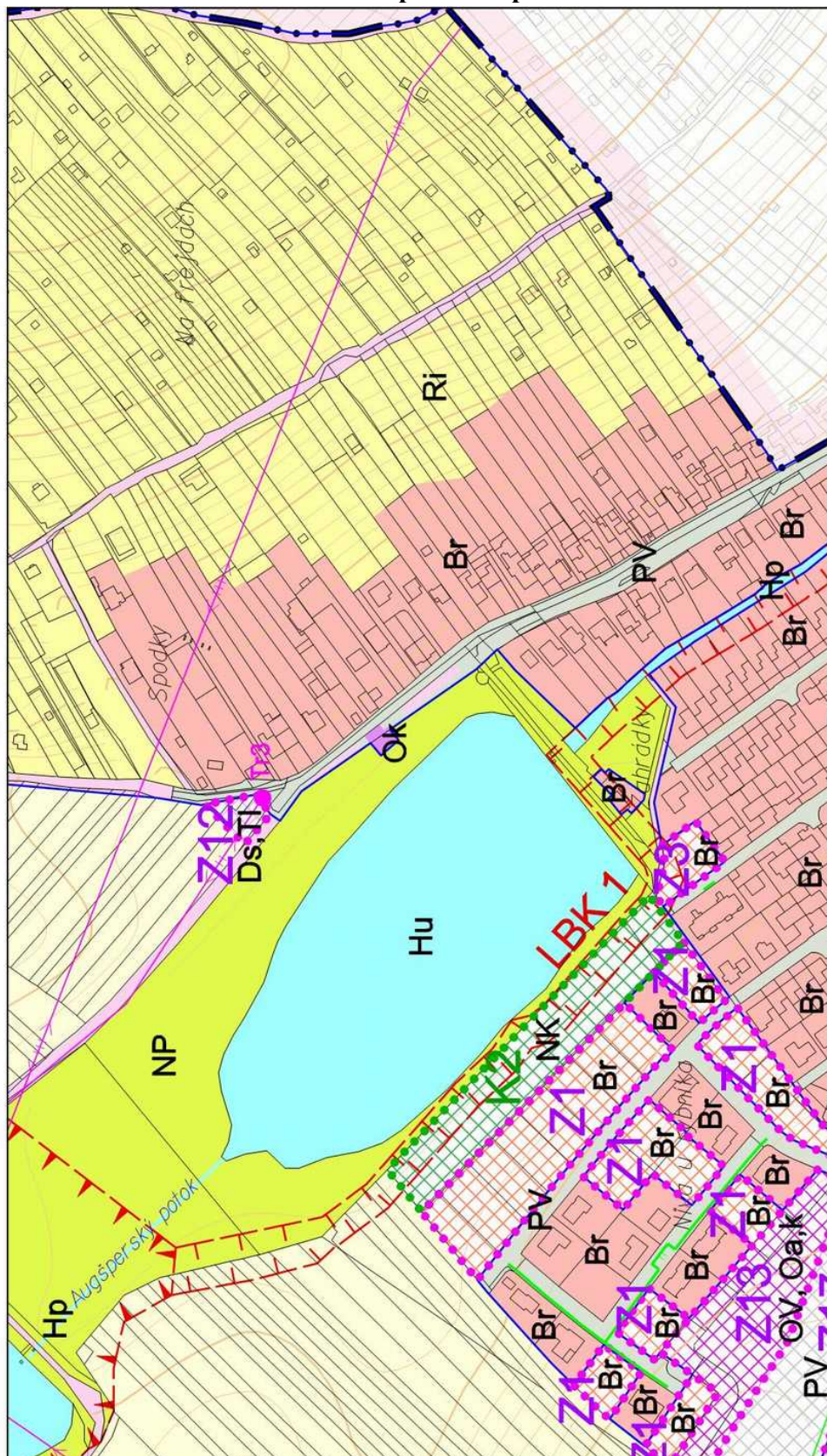
Kopie katastrální ortofoto mapy ze dne 16.5.2022



Pozemky na LV 1261 v k.ú. č. 725871



Územní plán - mapa



Územní plán - legenda



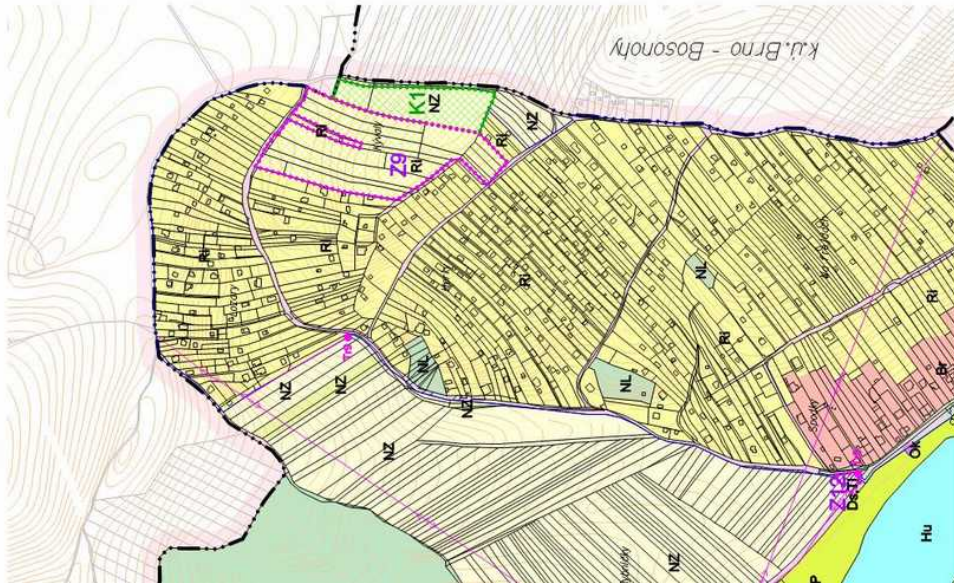
LEGENDA :

	hranice řešeného území
	hranice katastru
	hranice zastavěného území k datu 1.5.2021
	zastavěné plochy
	plochy přestavby
	plochy změn v krajinném území
	rezervy

plocha pro dopravní napojení Z15 na k.ú. Troubsko

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	B	stabilizované plochy území	
	B	rezervy	
	Br	bydlení v rodinných domech	plochy bydlení
	Bd	bydlení v bytových domech	
	SO		plochy smíšené obytné
	OV		plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury
	O		plochy občanského vybavení
	Oa	kultura, zájmová činnost, sportovní a církevní stavby	
	Ok	komerční stavby, služby	
	R		plochy rekreace
	Rs	otvářené sportoviště, plochy rekreace se sázemím	
	Ri	individuální rekreace	
	V		plochy výroby a skladování
	Vd	střecha, výška, služby, feneša	
	Vp	výroba, skladování	
	TI		plochy technické infrastruktury
	PV		plochy veřejných prostranství
	Z		plochy sídelní zeleně
	Zv	veřejná zeleně	
	Zz	záhradní zeleně	
	D		plochy dopravní infrastruktury
	De	silniční	
	H		plochy vodní a vodohospodářské
	Hp	přirodní	
	Hu	umělé	
	NZ		plochy zemědělské - orná půda
	NZ		plochy zemědělské - sady, zahrady



Informace o povodních



Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela

Kraj: Jihomoravský kraj
Okres: Brno-venkov
Obec: Popůvky

Katastrální území: Popůvky u Brna
Parcela: 1519/2
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -606853 Y: -1160808

Souřadnice GPS: N: 49°11'10,16" E: 16°29'22,35"

Kód parcely 1890591732 (dle registru RÚIAN)





Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).