

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 097921/2025**

|                                                                               |                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                                          | Exekutorský úřad Brno-město Mgr. Martin Šmíd<br>- soudní exekutor, Bohunická 728/24a,<br>619 00 Brno                                                                                      |
| <b>Číslo jednací:</b>                                                         | 231 EX 977/25-22                                                                                                                                                                          |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                                               | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí<br>pro účely exekučního řízení.                                                                                                             |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                           | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti                                                                                                                                                     |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                                               | Bílovice č.p. 489, okres Uherské Hradiště                                                                                                                                                 |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno<br/>na místě předmětu ocenění dne:</b> | 05.01.2026                                                                                                                                                                                |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                                                     | 05.01.2026                                                                                                                                                                                |
| <b>Zhotovitel:</b>                                                            | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 16.01.2026

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 489 a pozemků parc. č. st. 432, 982/2 v obci Bílovice, okres Uherské Hradiště, katastrální území Bílovice u Uherského Hradiště na listu vlastnictví č. 914.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

|                                                                                     |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:                                                             | Rodinný dům č.p. 489                      |
| Adresa předmětu ocenění:                                                            | Bílovice č.p. 489, okres Uherské Hradiště |
| Kraj:                                                                               | Zlínský kraj                              |
| Okres:                                                                              | Uherské Hradiště                          |
| Obec:                                                                               | Bílovice                                  |
| Katastrální území:                                                                  | Bílovice u Uherského Hradiště             |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = <b>2 531,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |                                           |

### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                                | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel                                                                                                                                          | III | 0,70           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                                | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně   | IV  | 1,01           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                             | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka                                                                                            | III | 0,90           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | II  | 0,98           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{947,00 \text{ Kč/m}^2}$

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 05.01.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

SJ Omelka Miroslav a Omelková Radomila, č. p. 489, 68712 Bílovice

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 489 a pozemky parc. č. st. 432, 982/2 v obci Bílovice, okres Uherské Hradiště, katastrální území Bílovice u Uherského Hradiště na listu vlastnictví č. 914.

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Předmětná nemovitost nebyla zpracovateli zpřístupněna, její popis byl stanoven na základě vnějšího ohledání a dle informací zjištěných v katastru nemovitostí a rozměry byly stanoveny na základě zaměření nad katastrální mapou.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je podsklepený celkově. V objektu není půda a má patrně vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou patrně železobetonové monolitické, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou probarvené štukové.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1990.

Vady rodinného domu:

okna: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

|                                                       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| Podlahová plocha odhadem                              | 150,00 m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha vč. příslušenství (sklepní prostory) | 240,00 m <sup>2</sup> |

Okna jsou dřevěná s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na východ, jih, západ. Vchodové dveře jsou dřevěné.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je dle údajů uvedených v KN přivedena z obecního vodovodu, objekt je napojen na veřejnou kanalizaci, zemní plyn není zaveden a vytápění je zajištěno z domovní kotelny.

### **Popis pozemku a lokality**

Celková výměra pozemků parc. č. 432, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 112 m<sup>2</sup> a parc. č. 982/2, zahrada o výměře 488 m<sup>2</sup>, činí celkem 600 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinatý až mírně svažitý. Oplocení pozemku tvoří zděný plot bez výplně. Trvalé porosty na pozemku tvoří ovocné dřeviny a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby do 25 m<sup>2</sup> a drobné přístřešky.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

| Parcelní číslo | Druh pozemku   | Vlastník pozemku/komentář               |
|----------------|----------------|-----------------------------------------|
| 984            | ostatní plocha | Obec Bílovice, č. p. 70, 68712 Bílovice |
| 1530/40        | ostatní plocha | Obec Bílovice, č. p. 70, 68712 Bílovice |

Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

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 nachází pobočka České pošty.

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

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

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis                     |                          |                                                             |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Popis<br/>rodinného<br/>domu</b> | Typ rodinného domu       | samostatný objekt                                           |
|                                     | Počet nadzemních podlaží | 1                                                           |
|                                     | Podsklepení              | celkové                                                     |
|                                     | Dům byl postaven v roce  | 1990                                                        |
|                                     | Rozsah rekonstrukce domu | /                                                           |
|                                     | Základy                  | železobetonové izolované                                    |
|                                     | Konstrukce               | cihlová                                                     |
|                                     | Stropy                   | patrně železobetonové monolitické                           |
|                                     | Střecha                  | sedlová                                                     |
|                                     | Krytina střechy          | pálená taška                                                |
|                                     | Klempířské prvky         | plechové                                                    |
|                                     | Vnější omítky            | štukové                                                     |
|                                     | Vnitřní omítky           | nezjištěno                                                  |
|                                     | Vady domu                | okna: zastaralý prvek<br>střecha: bez vad<br>zdivo: bez vad |

|                                        |                                            |                                                       |                       |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Popis<br/>vnitřních<br/>prostor</b> | Dispozice                                  | nezjištěno                                            |                       |
|                                        | Typ oken                                   | dřevěná s dvojsklem                                   |                       |
|                                        | Příslušenství oken                         | žaluzie                                               |                       |
|                                        | Orientace oken obytných místností          | východ, jih, západ                                    |                       |
|                                        | Koupelna(y)                                | nezjištěno                                            |                       |
|                                        | Toaleta(y)                                 | nezjištěno                                            |                       |
|                                        | Vstupní dveře                              | dřevěné                                               |                       |
|                                        | Typ zárubní                                | nezjištěno                                            |                       |
|                                        | Vnitřní dveře                              | nezjištěno                                            |                       |
|                                        | Osvětlovací technika                       | nezjištěno                                            |                       |
|                                        | Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup> | Podlahová plocha                                      | 150,00 m <sup>2</sup> |
|                                        |                                            | Podlahová plocha vč. příslušenství (sklepní prostory) | 240,00 m <sup>2</sup> |
|                                        | Elektrina                                  | 230V                                                  |                       |
|                                        | Vodovod                                    | vodovod                                               |                       |
|                                        | Svod splašek                               | veřejná kanalizace                                    |                       |
|                                        | Plynovod                                   | ne                                                    |                       |
|                                        | Řešení vytápění v domě                     | domovní kotelna                                       |                       |
|                                        | Topná tělesa                               | nezjištěno                                            |                       |
|                                        | Řešení ohřevu vody v domě                  | nezjištěno                                            |                       |
|                                        | Podlahy v domě                             | nezjištěno                                            |                       |
|                                        | Popis stavu                                | dobrý                                                 |                       |

|                                                 |                            |                                                          |
|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Popis<br/>pozemku<br/>rodinného<br/>domu</b> | Velikost pozemku           | 600 m <sup>2</sup>                                       |
|                                                 | Trvalé porosty             | ovocné dřeviny, okrasné dřeviny                          |
|                                                 | Vedlejší stavby            | vedlejší stavby do 25 m <sup>2</sup> a drobné přístřešky |
|                                                 | Sklon pozemku              | rovinatý, mírně svažité                                  |
|                                                 | Oplocení                   | zděný plot bez výplně                                    |
|                                                 | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě           |

|  |             |                                      |
|--|-------------|--------------------------------------|
|  | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami |
|--|-------------|--------------------------------------|

|                          |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Širší vztahy</b>      | Poloha v obci                | střední část obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          | Vybavenost                   | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty |
|                          | Životní prostředí            | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                          | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | Sousedé a kriminalita        | dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Věcná práva, jiné</b> | Věcná břemena                | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                          | Další informace              | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.01.2026 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:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Ocenění cenou zjištěnou

##### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

##### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                                              | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                     | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00           |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně              | V   | 1,02           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)                                                                                                         | II  | 1,00           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

##### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku                                                                      | č. | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku       | I  | 1,01           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I  | 0,03           |

|                                                                                                                              |     |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                                                                 | II  | 0,00 |
| 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: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku                            | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                     | III | 0,00 |
| 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                                                                               | II  | 0,00 |

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

## 1. Rodinný dům č. p. 489

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda  |
| Poloha objektu:                   | Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 36 let                               |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 3 368,- Kč/m <sup>3</sup>            |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|           |                 |                         |
|-----------|-----------------|-------------------------|
| 1. PP:    | =               | 112,00 m <sup>2</sup>   |
| 1. NP:    | 112+(4,30*1,60) | = 118,88 m <sup>2</sup> |
| podkroví: | =               | 90,00 m <sup>2</sup>    |

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1. PP:        | 112,00 m <sup>2</sup> | 2,60 m            |
| 1. NP:        | 118,88 m <sup>2</sup> | 2,80 m            |
| podkroví:     | 90,00 m <sup>2</sup>  | 2,80 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |                          |   |                                    |
|------------------------------|--------------------------|---|------------------------------------|
| 1. PP:                       | (112)*(2,60)             | = | 291,20 m <sup>3</sup>              |
| 1. NP:                       | (112+(4,30*1,60))*(2,80) | = | 332,86 m <sup>3</sup>              |
| podkroví:                    | (90)*(1,50+1,30/2)       | = | 193,50 m <sup>3</sup>              |
| Obestavěný prostor - celkem: |                          | = | <u><b>817,56 m<sup>3</sup></b></u> |

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

$$ZP1 = 118,88 \text{ m}^2$$

Zastavěná plocha všech podlaží:

$$ZP = 320,88 \text{ m}^2$$

Podlažnost:  $ZP / ZP1 = 2,70$ **Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení**

| Název znaku                                                                                                            | č.  | $V_i$ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou                                                           | III | typ C |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům                                                                                 | III | 0,00  |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo                                                              | III | 0,00  |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm                                                                                         | II  | 0,00  |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2                                                                                     | III | 0,02  |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku                          | III | 0,00  |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové                                                                  | III | 0,00  |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení                                                              | III | 0,00  |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení                                                                         | I   | 0,00  |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení                                                                   | III | 0,00  |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> | III | 0,05  |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem                           | II  | 0,00  |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu                                                                       | III | 0,00  |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav            | III | 0,85  |

Koeficient pro stáří 36 let:

$$s = 1 - 0,005 * 36 = \mathbf{0,820}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,820 = \mathbf{0,746}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$ Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,050}$ **Ocenění**Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 3\,368,- \text{ Kč/m}^3 * 0,746 = 2\,512,53 \text{ Kč/m}^3$  $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 817,56 \text{ m}^3 * 2\,512,53 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,050 = 2\,156\,851,23 \text{ Kč}$ **Cena stanovená porovnávacím způsobem**

$$= \mathbf{2\,156\,851,23 \text{ Kč}}$$

**2. Pozemky LV č. 914****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$ Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,050}$ **Index omezujících vlivů pozemku**

| Název znaku                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00           |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo                     | I   | 0,00           |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                              | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                      | II  | 0,00           |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 947,-                              | 1,050 |       | 994,35                            |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]     |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | st. 432           | 112                         | 994,35                             | 111 367,20       |
| § 4 odst. 1               | zahrada                       | 982/2             | 488                         | 994,35                             | 485 242,80       |
| Stavební pozemky - celkem |                               |                   | 600                         |                                    | <b>596 610,-</b> |

**Pozemky LV č. 914 - cena zjištěná celkem** = **596 610,- Kč**

### 3. Trvalé porosty

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

|                                                               |                |                     |
|---------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|
| Celková cena pozemku:                                         | Kč             | 596 610,00          |
| Celková výměra pozemku                                        | m <sup>2</sup> | 600,00              |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů:                     | m <sup>2</sup> | 200,00              |
| Cena pokryvné plochy porostů                                  | Kč             | 198 870,00          |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | *              | 0,065               |
| Cena smíšeného porostu:                                       | =              | <b>12 926,55</b>    |
| <b>Trvalé porosty</b>                                         | =              | <b>12 926,55 Kč</b> |

### **Výsledky analýzy dat**

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| 1. Rodinný dům č. p. 489 | 2 156 851,- Kč |
| 2. Pozemky LV č. 914     | 596 610,- Kč   |
| 3. Trvalé porosty        | 12 927,- Kč    |

**Cena zjištěná - celkem:** **2 766 388,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **2 766 390,- Kč**

# 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 směřena. 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.

### Rodinný dům Bílovice č.p. 489, okres Uherské Hradiště

| Bílovice č.p. 489, okres Uherské Hradiště |                                                    |                          |                 |                        |                                                                              |                           |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| č.                                        | K1 - lokalita                                      | K2 - podlahová<br>plocha | K3 - stav       | K4 - plocha<br>pozemku | K5 - jiné                                                                    | K6 - úvaha<br>odhadce     |
| Oceňovaný<br>objekt                       | Bílovice č.p.<br>489, okres<br>Uherské<br>Hradiště | 150 m <sup>2</sup>       | dobrý           | 600 m <sup>2</sup>     | garáž, sklepní<br>prostory, vedlejší<br>stavba - garáž,<br>drobné stavby     | samostatně<br>stojící dům |
| 1                                         | Popovice č.p.<br>11, okres<br>Uherské<br>Hradiště  | 120 m <sup>2</sup>       | dobrý           | 169 m <sup>2</sup>     | sklepní, půdní<br>prostory, vedlejší<br>stavba                               | řadový dům                |
| 2                                         | Topolná č.p.<br>388, okres<br>Uherské<br>Hradiště  | 120 m <sup>2</sup>       | dobrý           | 1580 m <sup>2</sup>    | sklepní prostory,<br>průjezd -<br>parkování,<br>hospodářská část,<br>pergola | řadový dům                |
| 3                                         | Babice č.p.<br>497, okres<br>Uherské<br>Hradiště   | 130 m <sup>2</sup>       | po rekonstrukci | 356 m <sup>2</sup>     | garáž, sklepní<br>prostory, lodžie,<br>zděný zahradní<br>domek               | řadový dům                |

| č.                                                                                                                                                             | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcii na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 stav | K4 plocha pozemku | K5 jiné | K6 úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------|---------------------|---------|-------------------|---------|------------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                              | 26 250,00 Kč                                               | 1                       | 26 250,00 Kč               | 0.98        | 1.02                | 1       | 0.96              | 0.98    | 0.95             | 0.893402496   | 29 382,05 Kč                                  |
| 2                                                                                                                                                              | 32 500,00 Kč                                               | 1                       | 32 500,00 Kč               | 1           | 1.02                | 1       | 1.1               | 1       | 0.95             | 1.0659        | 30 490,67 Kč                                  |
| 3                                                                                                                                                              | 53 838,46 Kč                                               | 1                       | 53 838,46 Kč               | 1           | 1.01                | 1.1     | 0.97              | 1       | 0.95             | 1.0237865     | 52 587,59 Kč                                  |
| Celkem průměr                                                                                                                                                  |                                                            |                         |                            |             |                     |         |                   |         |                  |               | 37 486,77 Kč                                  |
| Minimum                                                                                                                                                        |                                                            |                         |                            |             |                     |         |                   |         |                  |               | 29 382,05 Kč                                  |
| Maximum                                                                                                                                                        |                                                            |                         |                            |             |                     |         |                   |         |                  |               | 52 587,59 Kč                                  |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                        |                                                            |                         |                            |             |                     |         |                   |         |                  |               | 13 089,43 Kč                                  |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                      |                                                            |                         |                            |             |                     |         |                   |         |                  |               | 24 397,33 Kč                                  |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                       |                                                            |                         |                            |             |                     |         |                   |         |                  |               | 50 576,20 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). |                                                            |                         |                            |             |                     |         |                   |         |                  |               |                                               |

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, u velikosti podlahové plochy, u velikosti pozemku, u jiných vlastností – příslušenství a vedlejší stavby a v úvaze odhadce – zde zohledněna skutečnost, zda se jedná o řadový nebo samostatně stojící dům.

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

37 486,77 Kč/m<sup>2</sup>

\* 150 m<sup>2</sup>

= 5 623 015 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**5 623 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

**Výsledek dle cenového předpisu**

2 766 390 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

5 623 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 489 a pozemků parc. č. st. 432, 982/2 v obci Bílovice, okres Uherské Hradiště, katastrální území Bílovice u Uherského Hradiště na listu vlastnictví č. 914.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

5 623 000 Kč

Slovy: pětmiliónůšestsetdvacetřitisícekorun českých

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.01.2026

.....  
Ing. Eva Hurtíková

.....  
Martin Málek

.....  
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 097921/2025.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z katastru nemovitostí,  
Ortofoto mapa,  
Výřez z povodňové mapy,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2025 02:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 231EX/977/25 pro Mgr. Martin Šmíd

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592030 Bilovice

Kat.území: 604518 Bilovice u Uherského Hradiště List vlastnictví: 914

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                                       | Identifikátor              | Podíl |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------|
| Vlastnické právo                                                 |                            |       |
| SJ Omelka Miroslav a Omelková Radomila, č.p. 489, 68712 Bilovice | 570602/0210<br>605107/1356 |       |
| SJ = společné jmění manželů nebo partnerů                        |                            |       |

#### B Nemovitosti

| Pozemky                                         |            |                            |                |                       |
|-------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Parcela                                         | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Spůsob využití | Spůsob ochrany        |
| St. 432                                         | 112        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Bilovice, č.p. 489, rod.dům |            |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 432           |            |                            |                |                       |
| 982/2                                           | 488        | zahradka                   |                | zemědělský půdní fond |

#### B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

#### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

##### Typ vztahu

##### o Zástavní právo smluvní

- dluhy ve výši 1 050 000,-Kč s příslušenstvím, vzniklé do 15.7.2058
- dluhy do celkové výše 1 260 000,-Kč, vzniklé do 15.7.2058

##### Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,  
15000 Praha 5, RČ/ICO: 13584324

##### Povinnost k

Parcela: St. 432, Parcela: 982/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 536052/2 ze dne 08.03.2016.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2016 11:14:05. Zápis proveden dne  
31.03.2016; uloženo na prac. Uherské Hradiště

V-1882/2016-711

Pořadí k 09.03.2016 11:14

##### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh  
- po dobu trvání zástavního práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 536052/2 ze dne 08.03.2016.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2016 11:14:05. Zápis proveden dne  
31.03.2016; uloženo na prac. Uherské Hradiště

V-1882/2016-711

##### Související zápisy

Závazek neuomožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
- po dobu trvání zástavního práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 536052/2 ze dne 08.03.2016.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2016 11:14:05. Zápis proveden dne  
31.03.2016; uloženo na prac. Uherské Hradiště

V-1882/2016-711

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.  
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2025 02:00:00

Typ vztahu

- D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- ### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
soudní exekutor: Mgr. Martin Šmidl se sídlem v Brně  
povinný: Omelková Radomila, RČ: 605107/1356  
Povinnost k  
Parcela: St. 432, Parcela: 982/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 231 EX-977/2025 -12 ze dne  
 01.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2025 22:02:13. Zápis  
 proveden dne 06.10.2025; uloženo na prac. Uherské Hradiště  
 Z-4924/2025-711

Plomby a upozornění - Bez zápisu

|   |                                        |
|---|----------------------------------------|
| E | Nabývací tituly a jiné podklady zápisu |
|---|----------------------------------------|

## Listina

- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 524/1987 Z 26.3.1987.

POLVZ:3/1988                      Z-900003/1988-711

Pro: Omelka Miroslav a Omelková Radomila, č.p. 489, 68712 Bilovice; RČ/IČO: 570602/0210  
společné jmění 605107/1356

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2025 02:00:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592030 Bilovice  
Kat.území: 604518 Bilovice u Uherského Hradiště List vlastnictví: 914  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Rozhodnutí 1765/1990 ZADOST O ZÁPIS NOVOSTAVBY S POTVRZENÍM OU Z 21.8.1991.  
POLVZ:121/1994 Z-900121/1994-711  
Pro: Omelka Miroslav a Omelková Radomila, č.p. 489, 68712 Bilovice; RČ/IČO: 570602/0210  
společné jmění 605107/1356

| F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám |       |            |
|--------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| Parcela                                                            | BPEJ  | Výměra[m2] |
| 982/2                                                              | 32411 | 488        |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 27.11.2025 02:40:41

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

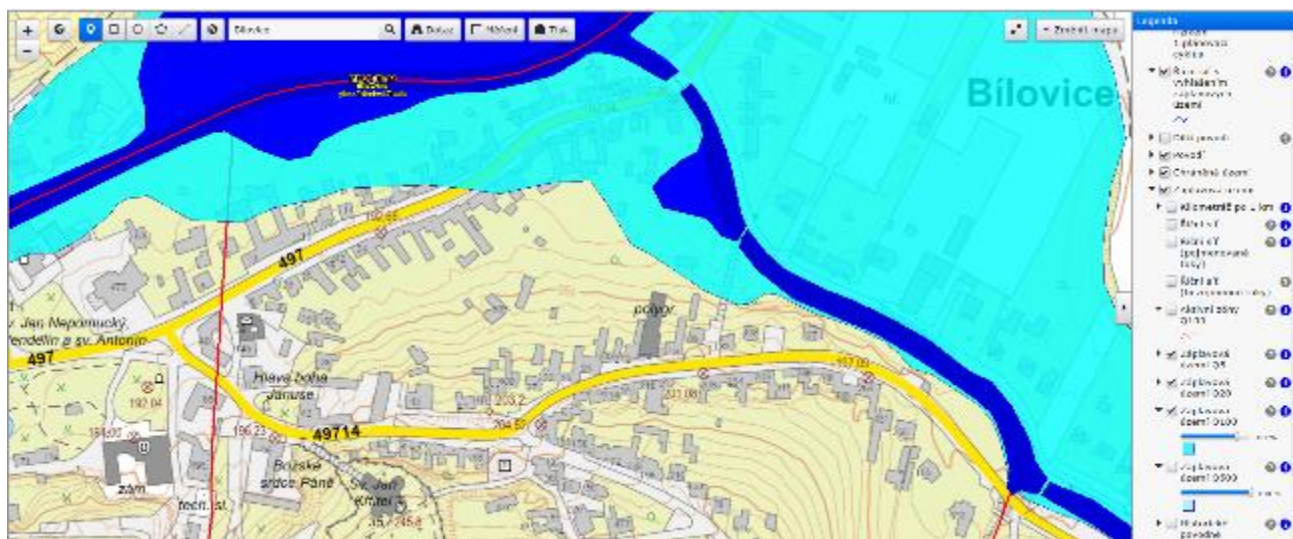
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.  
strana 3



**Ortofoto mapa**



### Výřez z povodňové mapy



## Fotodokumentace předmětu ocenění









## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

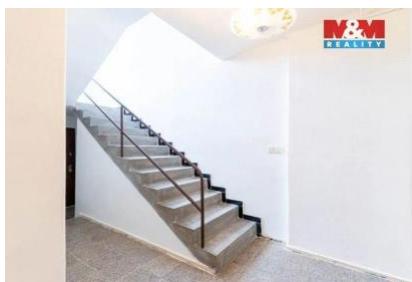
#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                  |                                                      |                                      |                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                  | Popovice č.p. 11, okres Uherské Hradiště             | <b>Cena dle KS</b>                   | 3 150 000 Kč       |
| <b>Právní účinky ke dni</b>      | 18.11.2025                                           | <b>Číslo řízení</b>                  | V-6454/2025-711    |
| <b>Poznámka k ceně</b>           | cena vč. provize a právních služeb včetně provize RK | <b>Vlastnictví</b>                   | Osobní             |
| <b>Voda</b>                      | Vodovod                                              | <b>Kanalizace</b>                    | Veřejná kanalizace |
| <b>Vybaveno</b>                  | Částečně                                             | <b>Garáž</b>                         | Ne                 |
| <b>Parkovací místo</b>           | Ne                                                   | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                  |
| <b>Výtah</b>                     | Ne                                                   | <b>Elektrina</b>                     | 230V               |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b> | F - Velmi nevhodná                                   | <b>Plyn</b>                          | Ano                |
| <b>Stav</b>                      | Dobrý                                                | <b>Stav objektu</b>                  | Dobrý              |
| <b>Konstrukce</b>                | Cihlová                                              | <b>Rok rekonstrukce</b>              | 2025               |
| <b>Plocha pozemku</b>            | 169 m <sup>2</sup>                                   | <b>Užitná plocha</b>                 | 120 m <sup>2</sup> |
| <b>Vytápění</b>                  | Plynový kotel                                        | <b>Poloha nemovitosti</b>            | Centrum obce       |
| <b>Dostupnost dopravy</b>        | Silnice, Vlaková zastávka, Autobus                   | <b>Typ objektu</b>                   | Patrový            |

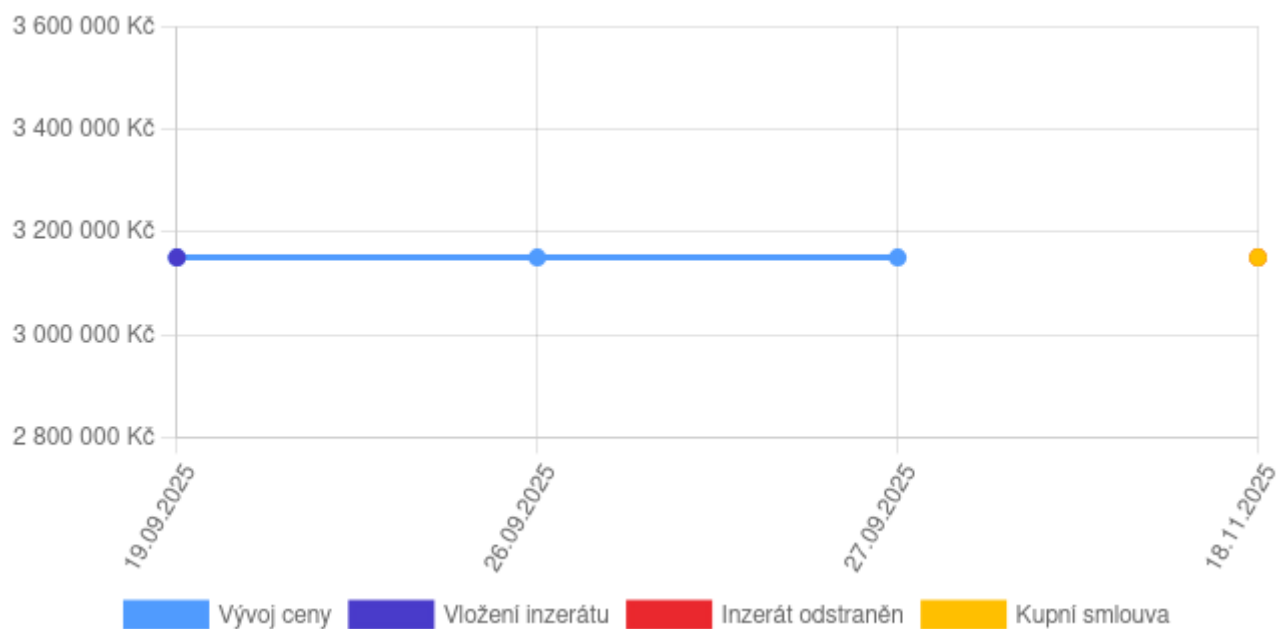
Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi rodinný dům s pozemkem o celkové ploše 169 m<sup>2</sup> v klidné venkovské lokalitě v obci Popovice u Uherského Hradiště. Obec Popovice leží v mírně zvlněné krajině jihozápadního okraje Vizovických vrchů, na území Přírodního parku Prácheňská vrchovina. Dům je zděný, podsklepený a s dispozicí 3+1. V přízemí se nachází kuchyně, toaleta, koupelna s další toaletou, obývací pokoj. V 1. patře je ložnice a další pokoj. K domu náleží také dvorek, na který je přístup z nemovitosti i ze zadní části pozemku. Zajistíme Vám výhodné financování v našem hypotečním centru. Doporučujeme prohlídku. Více informací u makléře.

#### 2. Fotodokumentace

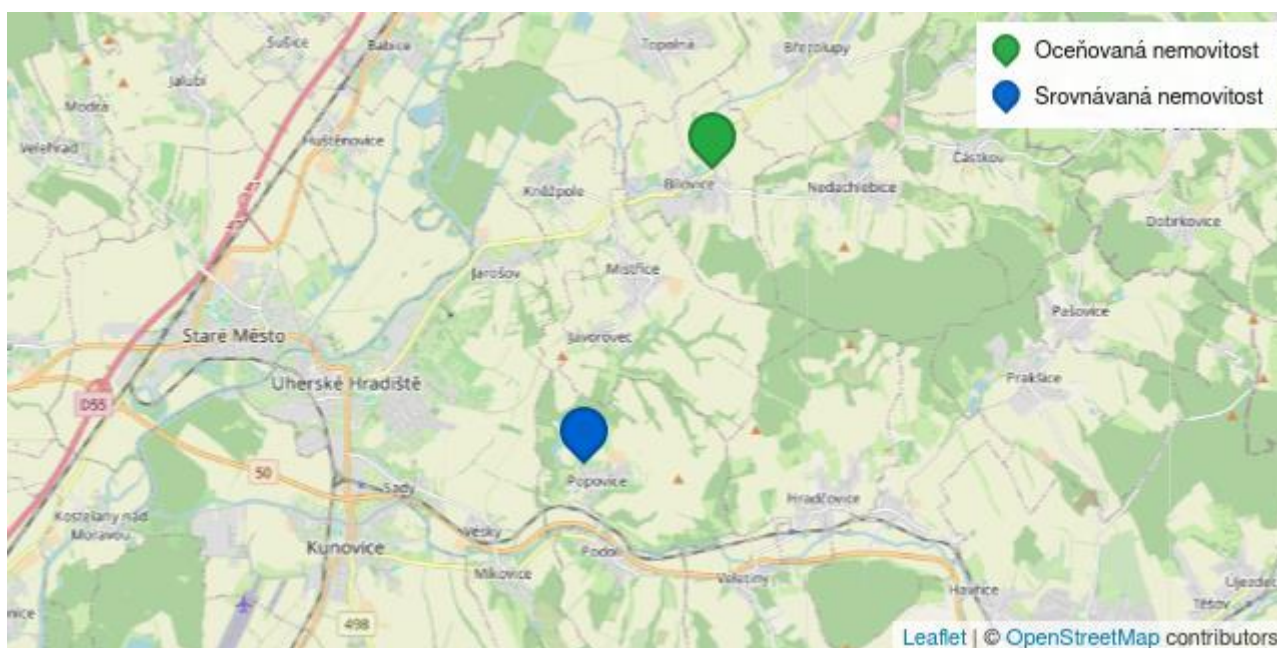




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

|                                      |                                          |                                  |                             |
|--------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Topolná č.p. 388, okres Uherské Hradiště | <b>Cena dle KS</b>               | 3 900 000 Kč                |
| <b>Právní účinky ke dni</b>          | 16.04.2025                               | <b>Číslo řízení</b>              | V-2091/2025-711             |
| <b>Poznámka k ceně</b>               | Cena k jednání                           | <b>Voda</b>                      | Vodovod                     |
| <b>Kanalizace</b>                    | Veřejná kanalizace, Septik, Jímka        | <b>Vybaveno</b>                  | Ano                         |
| <b>Garáž</b>                         | Ne                                       | <b>Parkovací místo</b>           | Ano                         |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 1                                        | <b>Výtah</b>                     | Ne                          |
| <b>Elektřina</b>                     | 230V, 230V a 400V                        | <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně ne hospodárná |
| <b>Plyn</b>                          | Ano                                      | <b>Stav</b>                      | Dobrý                       |
| <b>Stav objektu</b>                  | Dobrý                                    | <b>Konstrukce</b>                | Cihlová                     |
| <b>Plocha pozemku</b>                | 1 580 m <sup>2</sup>                     | <b>Užitná plocha</b>             | 120 m <sup>2</sup>          |
| <b>Plocha zahrady</b>                | 1 120 m <sup>2</sup>                     | <b>Vytápění</b>                  | Plynový kotel               |
| <b>Poloha nemovitosti</b>            | Klidná část obce                         | <b>Příjezdová cesta</b>          | Asfaltová                   |
| <b>Dostupnost dopravy</b>            | Autobus, Silnice                         | <b>Typ objektu</b>               | Přízemní                    |

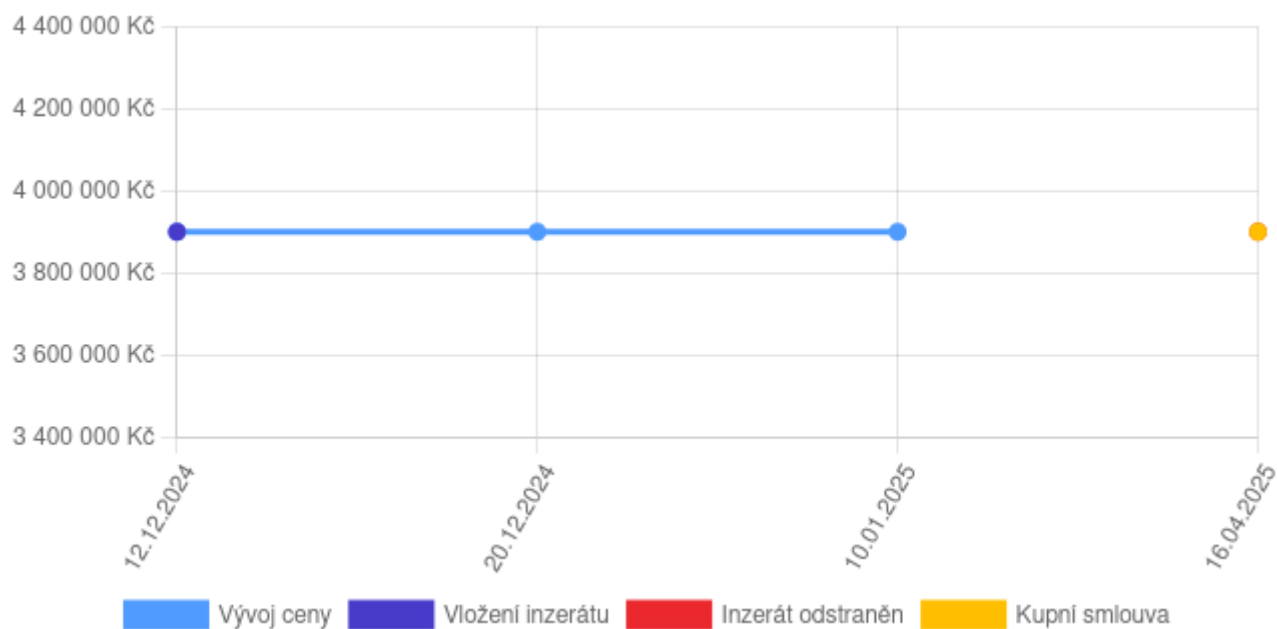
Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Topolná 10 km od Uherského Hradiště, 7 km Napajedla a 20 km od Zlína. Celý objekt je v dobré kondici a po částečné rekonstrukci jako zateplení, okna, střecha, topení.... Dispozice domu 3+1. V přízemí je uzavíratelný vjezd s možností parkování, spojovací chodba, obývací pokoj, kuchyně, koupelna a WC. V podkroví dva a půl pokoje a půda. Nemovitost je z části podsklepená. K dispozici ze dvora dílna a jiné víceúčelové prostory, pergola. Objekt je napojen na elektřinu (230, 400W), obecní vodovod. Odpad septik s napojením na veřejnou kanalizaci. Vytápění nemovitosti plynovým kondenzačním kotlem Protherm. Teplá voda - bojler. Součástí nabízené nemovitosti je velká zahrada jež v současné době sloužící jako sad a zčásti jako zahrádka kořenové či jiné zeleniny. Částečná občanská vybavenost ZŠ, pošta, zdravotní středisko, restaurace, ostatní v Uherském Hradišti. Nemovitost se nabízí ve stavu a s vybavením viz fotodokumentace ale není podmínkou. Dům je vyklizen a připraven k předání téměř okamžitě. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 264/2020 Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

### 2. Fotodokumentace

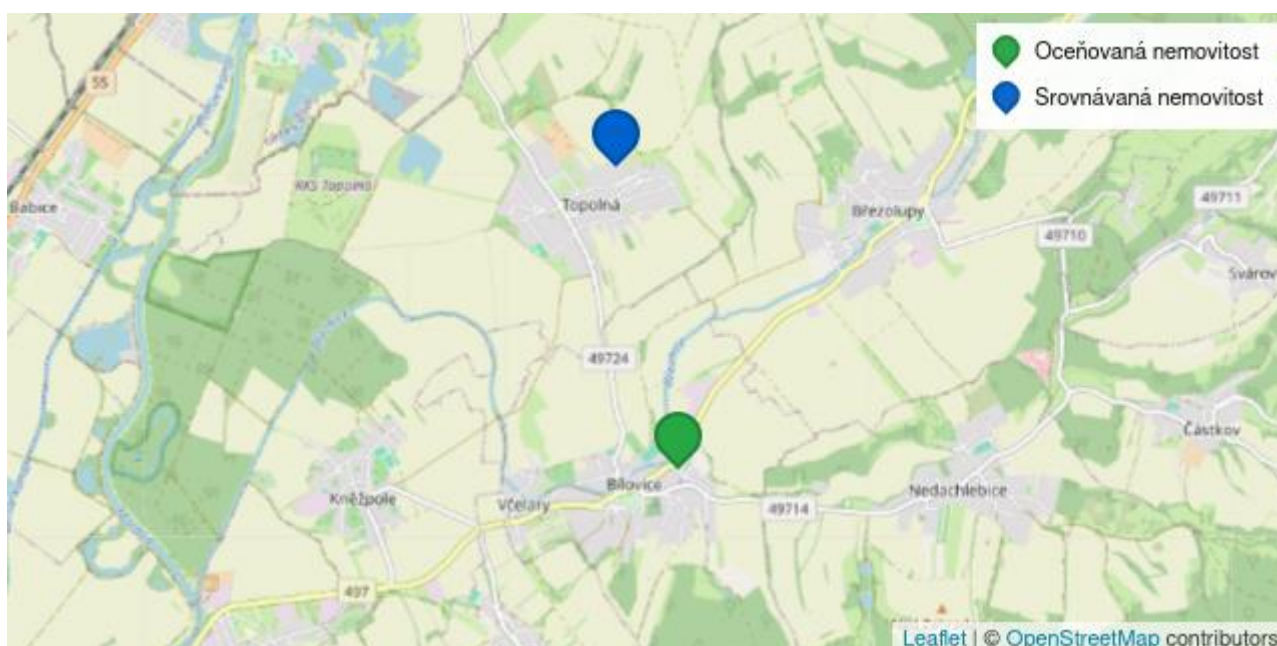




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

|                                      |                                         |                                  |                            |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Babice č.p. 497, okres Uherské Hradiště | <b>Cena dle KS</b>               | 6 999 000 Kč               |
| <b>Právní účinky ke dni</b>          | 09.07.2025                              | <b>Číslo řízení</b>              | V-3834/2025-711            |
| <b>Vlastnictví</b>                   | Osobní                                  | <b>Vybaveno</b>                  | Ne                         |
| <b>Garáž</b>                         | Ano                                     | <b>Parkovací místo</b>           | Ano                        |
| <b>Sklep</b>                         | Ano                                     | <b>Terasa</b>                    | Ano                        |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                                       | <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná |
| <b>Stav</b>                          | Po rekonstrukci                         | <b>Stav objektu</b>              | Po rekonstrukci            |
| <b>Konstrukce</b>                    | Panelová                                | <b>Plocha pozemku</b>            | 356 m <sup>2</sup>         |
| <b>Užitná plocha</b>                 | 130 m <sup>2</sup>                      | <b>Typ objektu</b>               | Patrový                    |

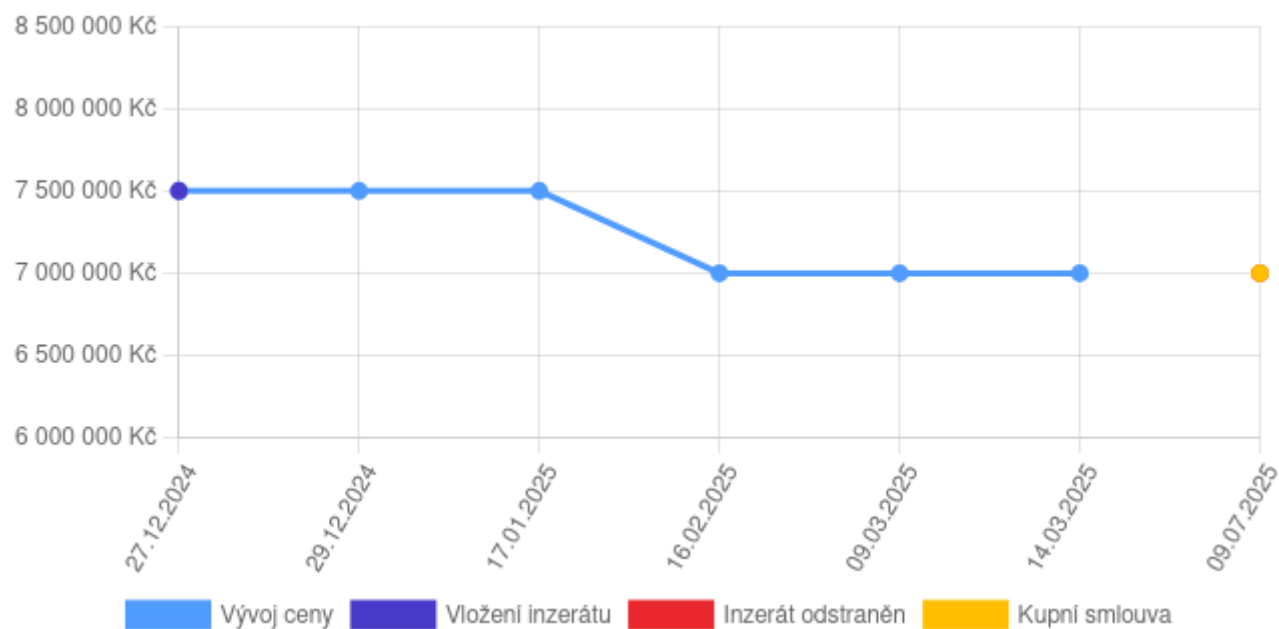
Rodinný dům v Babicích – Váš nový domov plný možností Hledáte místo, kde se snoubí komfortní bydlení s klidným prostředím? Tento rodinný dům o dispozici 4+kk v obci Babice u Uherského Hradiště vás nadchne promyšleným dispoičním řešením, dostatkem prostoru a krásnou zahradou. Dům má užitnou plochu 130 m<sup>2</sup> a nachází se na pozemku o velikosti 356 m<sup>2</sup>. Perfektní lokalita v srdci Slovácka - Babice leží pouhých 7 km od Uherského Hradiště, 21 km od Zlína a jen 2 km od domu je nájezd na dálnici D55, což zajišťuje skvělou dopravní dostupnost. Dům je součástí klidné řadové zástavby, přímo naproti dětskému hřišti a v blízkosti mateřské školy. Dům má dvě nadzemní podlaží a je kompletně podsklepený. V přízemí se nachází prostorný obývací pokoj spojený s kuchyní a jídelnou. Kuchyň je připravena pro vestavěné skříně, americkou lednici s přívodem vody a další moderní vybavení dle vašich představ. Dominantou obývacího pokoje je krásný krb s akumulací stěnou, která zajišťuje vytápění horkým vzduchem i do horního patra a hřeje až 6 hodin po vyhasnutí ohně. Dále se zde nachází chodba s přípravou na vestavěné skříně, schodiště do horního patra a samostatné WC. V horním patře jsou dva dětské pokoje, ložnice se šatnou a prostorná koupelna s vanou, WC a bidetem. Každé patro má vlastní lodžii, ideální pro relax a odpočinek. Sklepní prostory o rozloze 60 m<sup>2</sup> zahrnují vanu s WC, prádelnu, čerpadlo pro čerpání užitkové vody a dostatek místa pro dílnu či úložné prostory. Dům prošel kompletní rekonstrukcí – rozvody elektřiny, vody, odpady, podlahy i omítky. Vytápění je řešeno infra konvektory, s podlahovým vytápěním v koupelně a na WC. V domě je rozvod pro splachování WC užitkovou vodou (amostatný okruh pro užitkovou vodu) a příprava na optickou síť. Chybí pouze dodělat podlahovou krytinu v dětských pokojích a ložnici, nainstalovat obložkové dveře a vybavit kuchyň dle vašeho přání. K domu náleží krásně řešená zahrada s venkovním grilem, jezírkem a místem pro pěstování zeleniny. Na pozemku je zděný zahradní domek na uskladnění zahradní techniky, menší podsklepená terasa s prostorem pro retenční nádrž a studna na užitkovou vodu, která je historicky společná se sousední nemovitostí, která zde také čerpá užitkovou vodu. Před domem je parkování pro dvě auta a současná garáž je využita jako dílna, s možností vyklizení a parkování. V Babicích je také bohatá občanská vybavenost a kulturní vyžití. Od základní školy, mateřské školy, sportovní areál přes spolky, jako jsou dobrovolní hasiči, zahrádkáři, včelaři, myslivci, fotbalový klub, cimbálová muzika až po lékaře, pečovatelský dům pro seniory, veterinu, nebo třeba knihovnu. Pro více informací či prohlídku neváhejte kontaktovat makléře. V případě zájmu pomůžeme i s financováním.

### 2. Fotodokumentace





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



### 4. Mapové zobrazení

