

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005458/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Insolvenční kancelář Kaplan Mlnářík a spol. insolvenční správce dlužníka Zýbal Ondřej, č.p. 153, Hýsly, Politických vězňů 1597/19, 110 00 Praha 1
Číslo jednací:	KSBR 40 INS 3582/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Hýsly č.p. 153, okres Hodonín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	06.02.2026
Zpracováno ke dni:	06.02.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.02.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 153 a pozemku parc. č. st. 287 v obci Hýsly, okres Hodonín, katastrální území Hýsly na listu vlastnictví č. 755.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního 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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, znalecký posudek č. 4040-01/2025 ze dne 17.12.2024 vyhotovený panem Ing. Františkem Dobiášem (čerpán technický popis nemovitosti, stáří domu)

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 153
Adresa předmětu ocenění:	Hýsly č.p. 153, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Hýsly
Katastrální území:	Hýsly
Počet obyvatel:	410
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 415,00 Kč/m²

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{443,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 06.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Pavel Hurtík. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Zýbal Ondřej.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Zýbal Ondřej, č. p. 153, 69650 Hýsly

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 153 a pozemek parc. č. st. 287 v obci Hýsly, okres Hodonín, katastrální území Hýsly na listu vlastnictví č. 755.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

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

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou železobetonové montované, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou částečně dokončené – štukové včetně zateplení polystyrenem a částečně pouze zateplení bez finálních úprav.

Objekt byl postaven dle údajů ve znaleckém posudku v roce 1993, v letech 2018 – 2024 proběhla celková rekonstrukce – zateplení včetně fasády, okna, dveře, omítky, rozvody, drenáž, izolace, kompletní vnitřní rekonstrukce.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

podlahy: bez vad

vybavení: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rodinného domu je 3+1.

1.PP		
Příslušenství	Garáž	36,02 m ²
Příslušenství	Místnost	6,60 m ²
Příslušenství	Sklep	7,07 m ²
Příslušenství	Místnost	2,45 m ²
Příslušenství	Místnost	24,82 m ²
Příslušenství	Sklep	3,22 m ²
Příslušenství	Místnost	17,97 m ²
Příslušenství	Místnost	6,46 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Chodba	4,35 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,52 m ²
Kuchyně	Jídlna	15,92 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	17,39 m ²
Ostatní prostory	Chodba	5,45 m ²
Koupelna, WC	WC	1,30 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,34 m ²
Pokoj	Dětský pokoj	16,68 m ²
Pokoj	Ložnice	11,31 m ²

Ostatní prostory	Šatna	6,00 m ²
Půdní prostory		
Příslušenství	Půda	103,00 m ²
Podlahová plocha		93,27 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		300,88 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s trojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, indukční deska. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou hliníkové. Osvětlovací techniku tvoří bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: vinylová

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: vinylová

místnosti: vinylová

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, krb, digestoř, síťové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku parc. č. st. 287, zastavěná plocha a nádvoří, činí 602 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty tvoří okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – zemní sklep a venkovní terasa v rozestavěné fázi.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1190/46	ostatní plocha	Obec Hýsly, č. p. 100, 69650 Hýsly
1191/1	ostatní plocha	Obec Hýsly, č. p. 100, 69650 Hýsly

Rodinný dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - 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.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	celkové
	PENB	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	1993
	Rozsah rekonstrukce domu	V letech 2018 – 2024 proběhla celková rekonstrukce – zateplení včetně fasády, okna, dveře, omítky, rozvody, drenáž, izolace, kompletní vnitřní rekonstrukce.
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	jsou částečně dokončené – štukové včetně zateplení polystyrenem a částečně pouze zateplení bez finálních úprav
	Vnitřní omítky	štukové
Vady domu	rozvody: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad	

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1						
	Typ oken	plastová s trojsklem						
	Příslušenství oken	žaluzie						
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo						
	Toaleta(y)	závěsná toaleta						
	Vstupní dveře	hliníkové						
	Typ zárubní	obložkové						
	Vnitřní dveře	dýhované plné						
	Osvětlovací technika	bodová svítidla						
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">1.PP</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Příslušenství</td> <td style="width: 20%;">Garáž</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">36,02 m²</td> </tr> </table>		1.PP			Příslušenství	Garáž
1.PP								
Příslušenství	Garáž	36,02 m ²						

	Příslušenství	Místnost	6,60 m ²
	Příslušenství	Sklep	7,07 m ²
	Příslušenství	Místnost	2,45 m ²
	Příslušenství	Místnost	24,82 m ²
	Příslušenství	Sklep	3,22 m ²
	Příslušenství	Místnost	17,97 m ²
	Příslušenství	Místnost	6,46 m ²
	1.NP		
	Ostatní prostory	Chodba	4,35 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	9,52 m ²
	Kuchyně	Jídlna	15,92 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj	17,39 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	5,45 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,30 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	5,34 m ²
	Pokoj	Dětský pokoj	16,68 m ²
	Pokoj	Ložnice	11,31 m ²
	Ostatní prostory	Šatna	6,00 m ²
	Půdní prostory		
	Příslušenství	Půda	103,00 m ²
	Podlahová plocha		93,27 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		300,88 m ²
	Elektrína	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	plynový kotel	
	Podlahy v domě	chodba: vinylová koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: vinylová místnosti: vinylová	
	Popis stavu	velmi dobrý	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	602 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	zemní sklep, terasa v rozestavěné fázi
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků

	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
--	----------------------------	--

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; 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 se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; 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
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.02.2026 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.
- 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).

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 _i
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 spoluhl. 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

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 _i
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: Okrajové části obce	III	-0,01
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,654}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,010}$$

1. Rodinný dům č. p. 153

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	32 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2018
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 215,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	13,84*9,35+5,32*4,17	=	151,59 m ²
1. NP:	13,81*9,35+5,32*4,17	=	151,31 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	151,59 m ²	2,90 m
1. NP:	151,31 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(13,84*9,35+5,32*4,17)*(2,90)	=	439,61 m ³
1. NP:	(13,81*9,35+5,32*4,17)*(3,00)	=	453,92 m ³
zastřešení:	13,84*9,35*2,45/2+5,32*4,17*1,25/2	=	172,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>1 065,92 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	151,31 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	302,90 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,00

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, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
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 ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 8 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (8 + 15) = \mathbf{0,885}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,885 = \mathbf{1,069}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 4\,215,- \text{ Kč/m}^3 * 1,069 = 4\,505,84 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,065,92 \text{ m}^3 * 4\,505,84 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,010 = 4\,850\,893,62 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 850 893,62 Kč

2. Pozemek parc. č. st. 287

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
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 chráněná 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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,010 = 1,010$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	443,-	1,010		447,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 287	602	447,43	269 352,86
Stavební pozemek - celkem			602		269 352,86

Pozemek parc. č. st. 287 - cena zjištěná celkem = 269 352,86 Kč

3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	269 352,86
Celková výměra pozemku	m ²	602,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	150,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	67 114,50
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	5 704,73

Trvalé porosty = 5 704,73 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č. p. 153	4 850 894,- Kč
2. Pozemek parc. č. st. 287	269 353,- Kč
3. Trvalé porosty	5 705,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 5 125 952,- 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 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.

Rodinný dům Hýsly č.p. 153, okres Hodonín

Hýsly č.p. 153, okres Hodonín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 – příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hýsly č.p. 153, okres Hodonín	93 m ²	velmi dobrý	602 m ²	půdní prostory, podsklepení s garáží, terasa (rozestavěná), sklep	samostatný objekt
1	Havlíčkova č.p. 571, Dubňany, okres Hodonín	110 m ²	velmi dobrý	287 m ²	přístavek, garáž	řadový objekt
2	Hovorany č.p. 474, okres Hodonín	107 m ²	velmi dobrý	415 m ²	vinný sklep, pergola, garáž	koncový řadový objekt
3	Boršice č.p. 108, okres Uherské Hradiště	116 m ²	velmi dobrý	653 m ²	kryté posezení, venkovní krytý bazén, částečně půdní prostor, kvelbený sklep	koncový řadový objekt

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	57 272,73 Kč	1	57 272,73 Kč	1.05	0.98	1	0.97	0.9	0.9	0.8084853	70 839,54 Kč
2	66 355,14 Kč	1	66 355,14 Kč	1.05	0.98	1	0.98	0.92	0.95	0.88135908	75 287,29 Kč
3	44 396,55 Kč	1	44 396,55 Kč	1.03	0.98	1	1	0.98	0.95	0.9397514	47 242,87 Kč
Celkem průměr										64 456,57 Kč	
Minimum										47 242,87 Kč	
Maximum										75 287,29 Kč	
Směrodatná odchylka - s										15 072,47 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										49 384,10 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										79 529,04 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 příslušenství a v úvaze odhadce – zde zohledněna skutečnost, zda se jedná o samostatně stojící nebo řadový dům.

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

64 456,57 Kč/m²

* 93 m²

= 5 994 461 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 994 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Hýsly č.p. 153, okres Hodonín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 – příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hýsly č.p. 153, okres Hodonín	93 m ²	velmi dobrý	602 m ²	půdní prostory, podsklepení s garáží, terasa (rozestavěná), sklep	samostatný objekt
1	Havlíčkova č.p. 571, Dubňany, okres Hodonín	110 m ²	velmi dobrý	287 m ²	přístavek, garáž	řadový objekt
2	Hovorany č.p. 474, okres Hodonín	107 m ²	velmi dobrý	415 m ²	vinný sklep, pergola, garáž	koncový řadový objekt
3	Boršice č.p. 108, okres Uherské Hradiště	116 m ²	velmi dobrý	653 m ²	kryté posezení, venkovní krytý bazén, částečně půdní prostor, kvelbený sklep	koncový řadový objekt

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	57 272,73 Kč	1	57 272,73 Kč
2	66 355,14 Kč	1	66 355,14 Kč
3	44 396,55 Kč	1	44 396,55 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	44 396,55 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	66 355,14 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.49
Střední hodnota			56 008,14 Kč
Medián			66 355,14 Kč
Rozdíl max-min			21 958,59 Kč
Základní cena: 56 008,14 Kč/m ²			

Úprava ceny: 56 008,14 Kč * 1,1200 = 62 729,12 Kč/m²

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

62 729,12 Kč/m²

* 93 m²

= 5 833 808 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 834 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Hýsly č.p. 153, okres Hodonín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 – příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hýsly č.p. 153, okres Hodonín	93 m ²	velmi dobrý	602 m ²	půdní prostory, podsklepení s garáží, terasa (rozestavěná), sklep	samostatný objekt
1	Havlíčková č.p. 571, Dubňany, okres Hodonín	110 m ²	velmi dobrý	287 m ²	přístavek, garáž	řadový objekt
2	Hovorany č.p. 474, okres Hodonín	107 m ²	velmi dobrý	415 m ²	vinný sklep, pergola, garáž	koncový řadový objekt
3	Boršice č.p. 108, okres Uherské Hradiště	116 m ²	velmi dobrý	653 m ²	kryté posezení, venkovní krytý bazén, částečně půdní prostor, kvelbený sklep	koncový řadový objekt

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	57 272,73 Kč	1	57 272,73 Kč
2	66 355,14 Kč	1	66 355,14 Kč
3	44 396,55 Kč	1	44 396,55 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	44 396,55 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	66 355,14 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.49
Aritmetický průměr			56 008,14 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy		Četnost	Pravděpodobnost	
44 396,55 Kč	až	51 716,08 Kč	1	0.33
51 716,09 Kč	až	59 035,61 Kč	1	0.33
59 035,62 Kč	až	66 355,14 Kč	1	0.33

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

Výsledek dle cenového předpisu

5 125 950 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

5 994 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

5 834 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 129 000 Kč do 6 171 000 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. 153 a pozemku parc. č. st. 287 v obci Hýsly, okres Hodonín, katastrální území Hýsly na listu vlastnictví č. 755.

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

5 994 000 Kč

Slovy: pětmilionůdevětsetdevadesátčtyřtisícekorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Pavel Hurtík, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.02.2026

.....
Pavel Hurtík

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 005458/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	755
Katastrální území:	Hýsly [650480]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zýbal Ondřej, č. p. 153, 69650 Hýsly	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 287; součástí pozemku je stavba

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 Kyjov](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 287
Obec:	Hýstly [586200]
Katastrální území:	Hýstly [650480]
Číslo LV:	755
Výměra [m ²]:	602
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Hýstly [50482] ; č. p. 153; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 287
Stavební objekt:	č. p. 153
Adresní místa:	č. p. 153

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zýbal Ondřej, č. p. 153, 69650 Hýstly	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

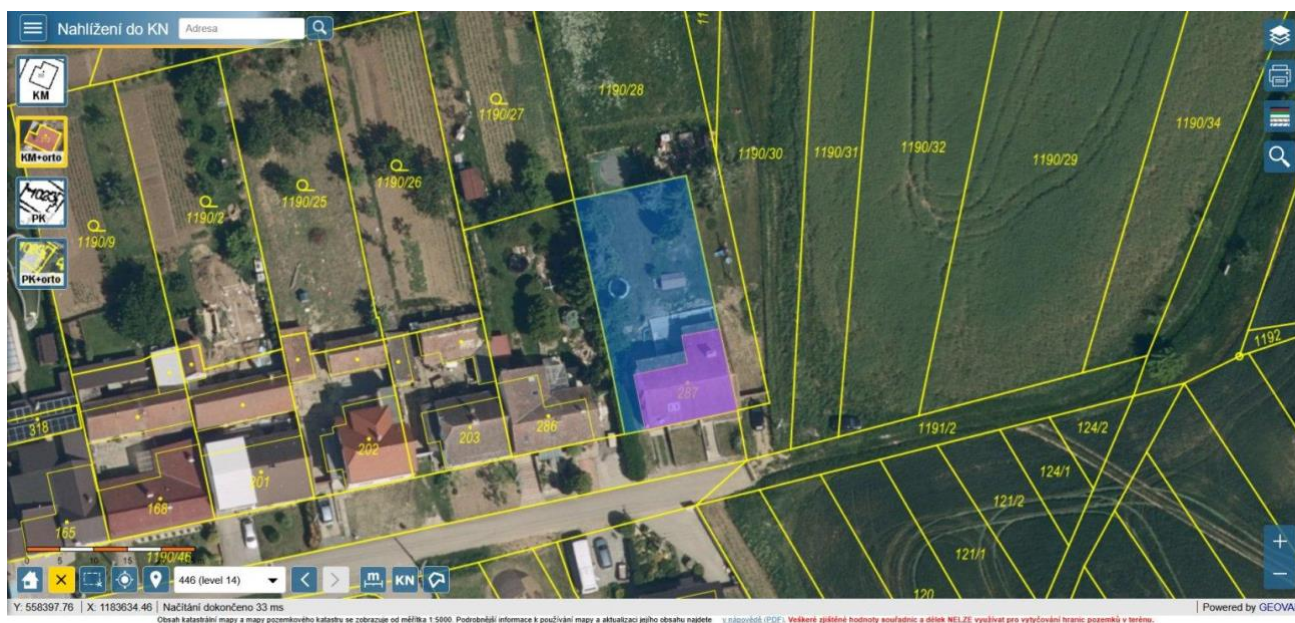
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Zýbal Ondřej
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zýbal Ondřej
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Zýbal Ondřej
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)



Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy

The screenshot displays a web-based flood map interface. The main map area shows a topographic map with contour lines and several flood zones highlighted in yellow and orange. A blue location pin is placed on the map near the village of Hýsly. The interface includes a search bar with the text 'Hýsly', navigation controls (zoom in, zoom out, home, search, print), and a legend on the right side. The legend lists various flood zones and their corresponding colors and symbols. Below the map, there is a panel for 'ORP' (Operational Flood Risk) with the following information: ORP: Kyjov, ID ORP: 6210, Kraj: Jihomoravský kraj, ID kraje: CZ064. The map is powered by Hydrossoft Veleslavín and is dated 2024. The scale is 1:3780 and the map is in WGS 84 projection.

Povodňový informační systém

Legend

- Čištěná území
- Záplavová území
 - Kilometrů po 1 km
 - Říční síť
 - Říční síť (pojmenované toky)
 - Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně

Dotaz

Měření

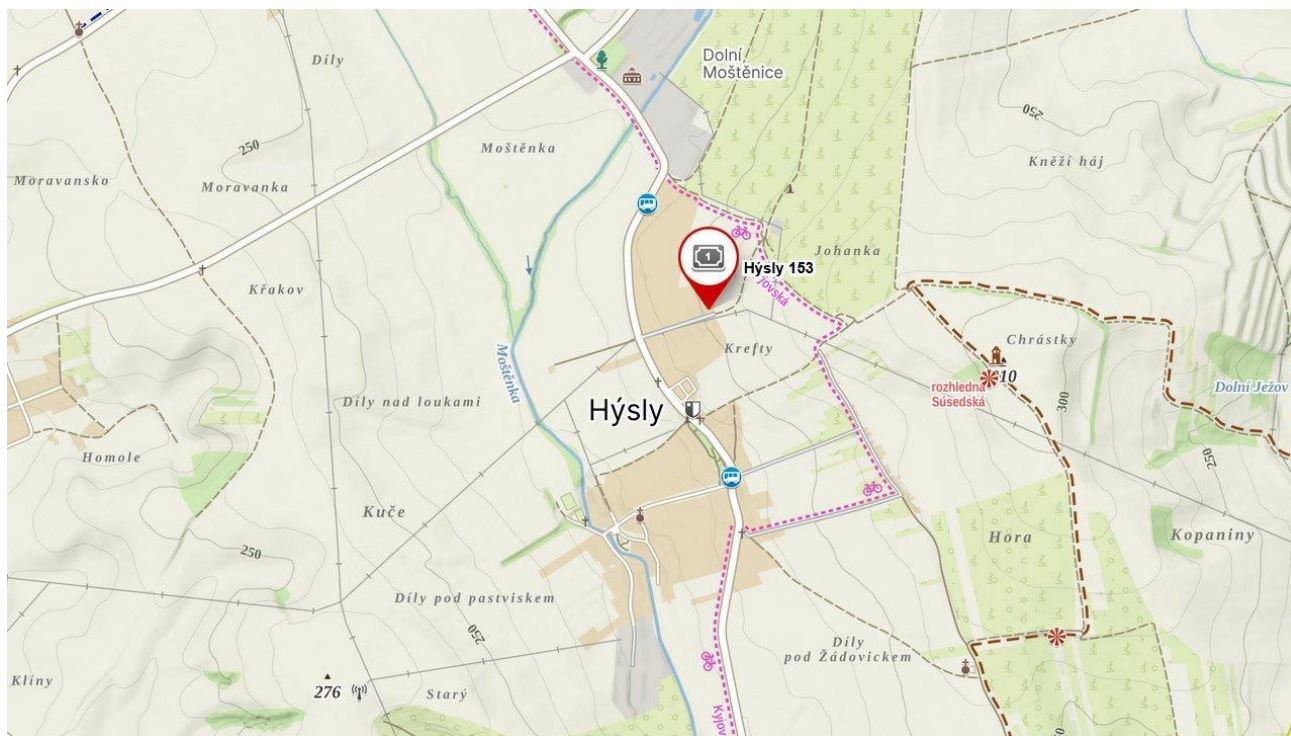
Tisk

ORP: Kyjov
ID ORP: 6210
Kraj: Jihomoravský kraj
ID kraje: CZ064

Powered by Hydrossoft Veleslavín — © 2024 ČÚZK

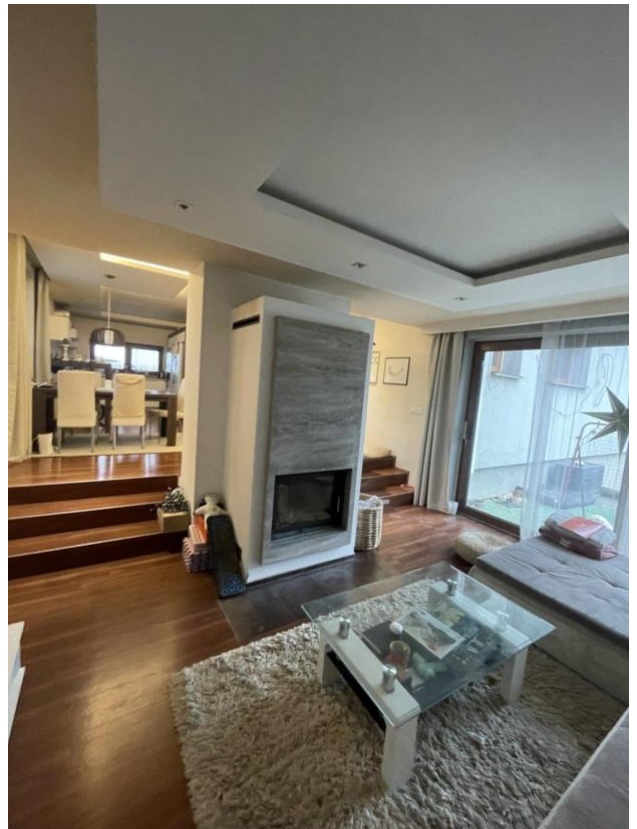
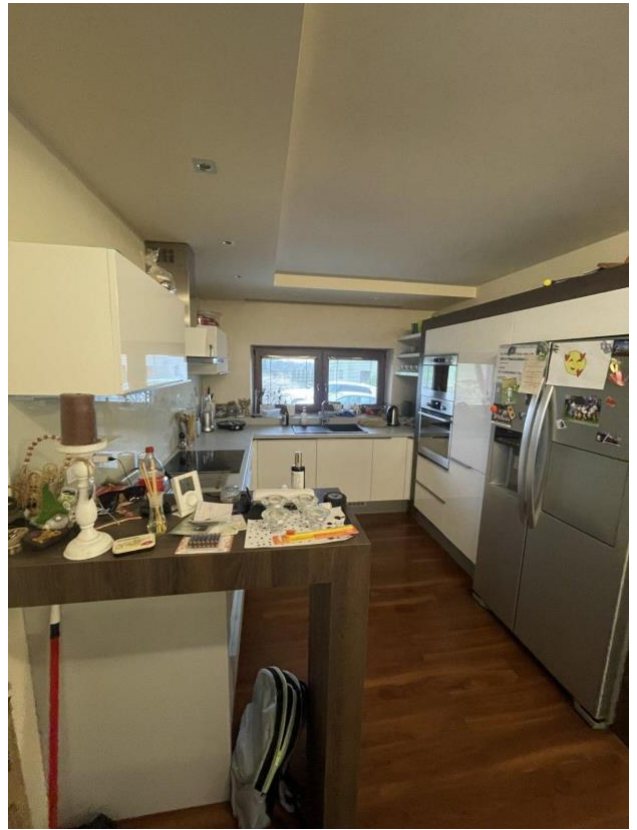
© Ministerstvo životního prostředí ČR | © Hydrossoft Veleslavín s.r.o. | mapový projekt: 22.5.2024 | [aktualizace](#)

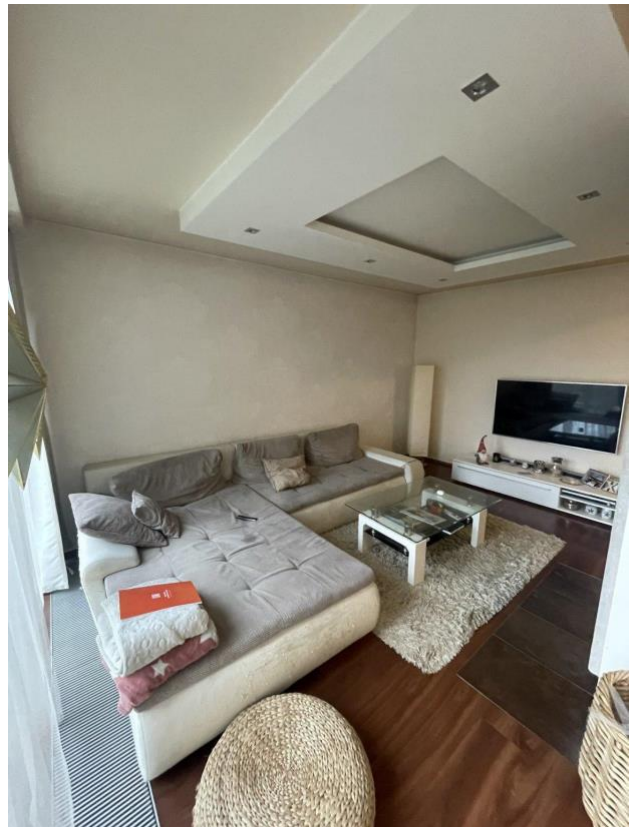
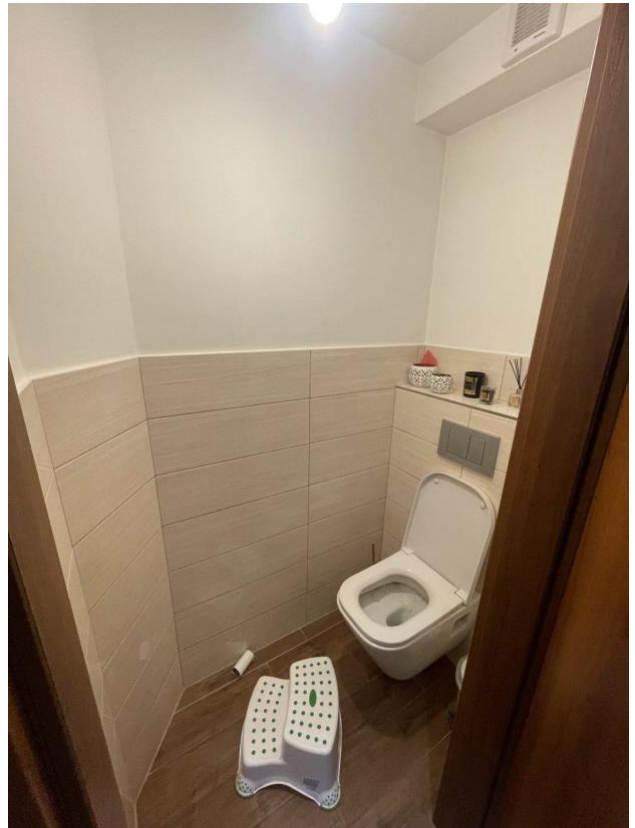
Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



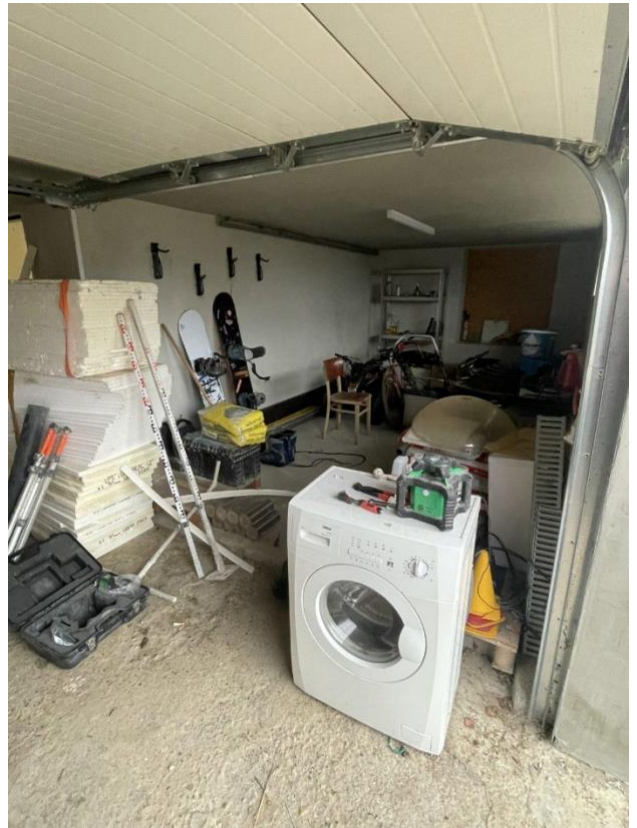












Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Havlíčkova č.p. 571, Dubňany, okres Hodonín	Cena dle KS	6 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.07.2025	Číslo řízení	V-4624/2025-706
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Elektřina	230V a 400V, 230V
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	287 m ²
Užitná plocha	110 m ²	Vytápění	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Patrový

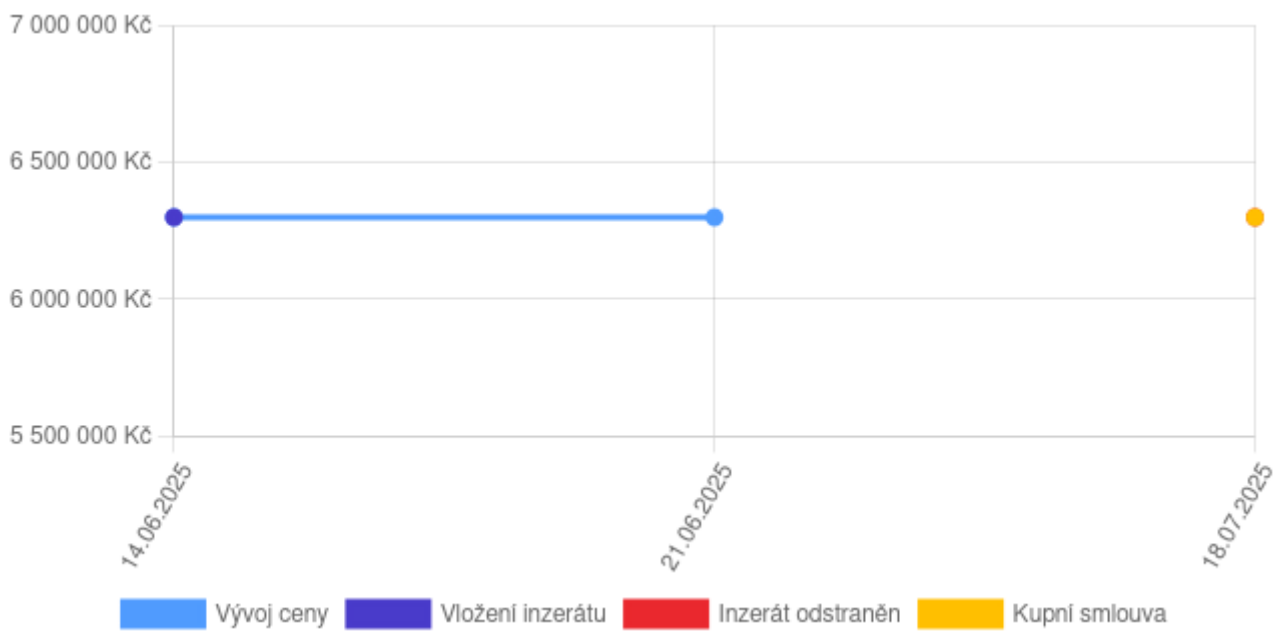
Na prodej rodinný dům v Dubňanech, přízemní s obytným podkrovím. Přízemí : vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň, koupelna a pokoj. Podkroví : 2 velké podkrovní pokoje, koupelna s WC, půda. Přístavek - sklad Kotelna + garáž 8x5 m. Ihned k nastěhování, bez investic

2. Fotodokumentace

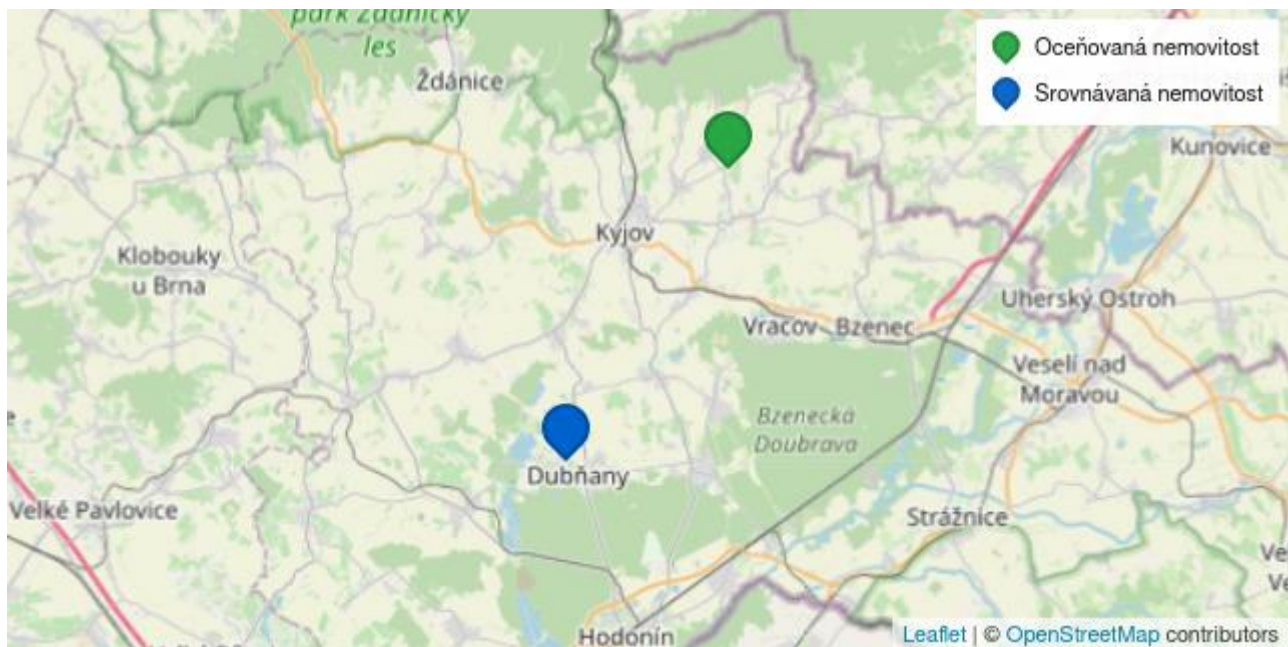




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Hovorany č.p. 474, okres Hodonín	Cena dle KS	7 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.04.2025	Číslo řízení	V-1405/2025-738
Poznámka k ceně	+ provize RK + provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Garáž	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	415 m ²	Užitná plocha	107 m ²
Plocha zahrady	308 m ²	Vytápění	Elektrokotel
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Patrový

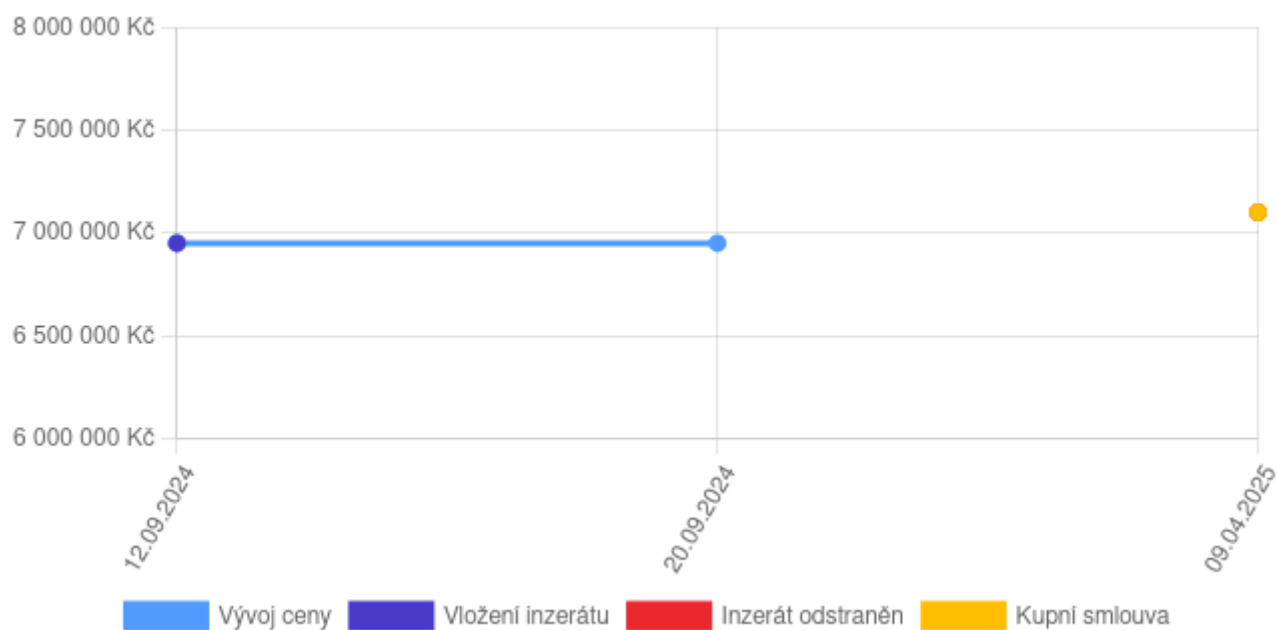
Hledáte dům, který splňuje všechny nároky na příjemné bydlení a nachází se v krásné lokalitě? Nabízíme k prodeji dvoupatrový rodinný dům o dispozici 5+kk v obci Hovorany. Tento dům je ideální pro rodiny s dětmi nebo ty, kteří hledají klidné prostředí a zároveň dostatek prostoru pro práci i odpočinek. Navíc je již zpracována studie na možné rozšíření domu o další pokoj, což nabízí výbornou příležitost k budoucím úpravám dle vašich potřeb. Dispozice domu. Přízemí: Obývací pokoj s propojením do moderní kuchyně. Pracovna ideální pro „home office“ nebo jako prostor pro klidnou činnost. Technická místnost, která může sloužit jako prádelna i sklad. Koupelna a samostatné WC. Milovníci vína ocení přístup do prostorného vinného sklepa přímo z domu. Patro: Světlý a prostorný dětský pokoj s dostatkem prostoru pro hraní i učení. Ložnice poskytující klid a soukromí pro kvalitní odpočinek se vstupem na balkon s výhledem do dvora Šatna, samostatné WC. V přízemí je instalováno elektrické podlahové vytápění, které zajišťuje příjemné teplo v chladných měsících. V patře se nachází elektrický bojler s radiátory, což poskytuje efektivní vytápění celého domu. Ten je navíc vybaven dvěma klimatizacemi, které zajistí příjemné klima. Na dvoře domu je postavena pergola s posezením, kde můžete trávit letní večery s rodinou či přáteli. K dispozici je také zahrádka. Součástí domu je garáž, která poskytuje parkování a zároveň úložný prostor pro náradí či kola. Hovorany jsou malebná vinařská obec, známá svou bohatou tradicí a klidným venkovským prostředím. Obec je obklopena krásnou přírodou, vinicemi a nabízí skvělé možnosti pro pěší turistiku či cykloturistiku. V okolí najdete veškerou občanskou vybavenost, včetně obchodů, školky, školy a dobré dopravní dostupnosti do blízkých měst.

2. Fotodokumentace

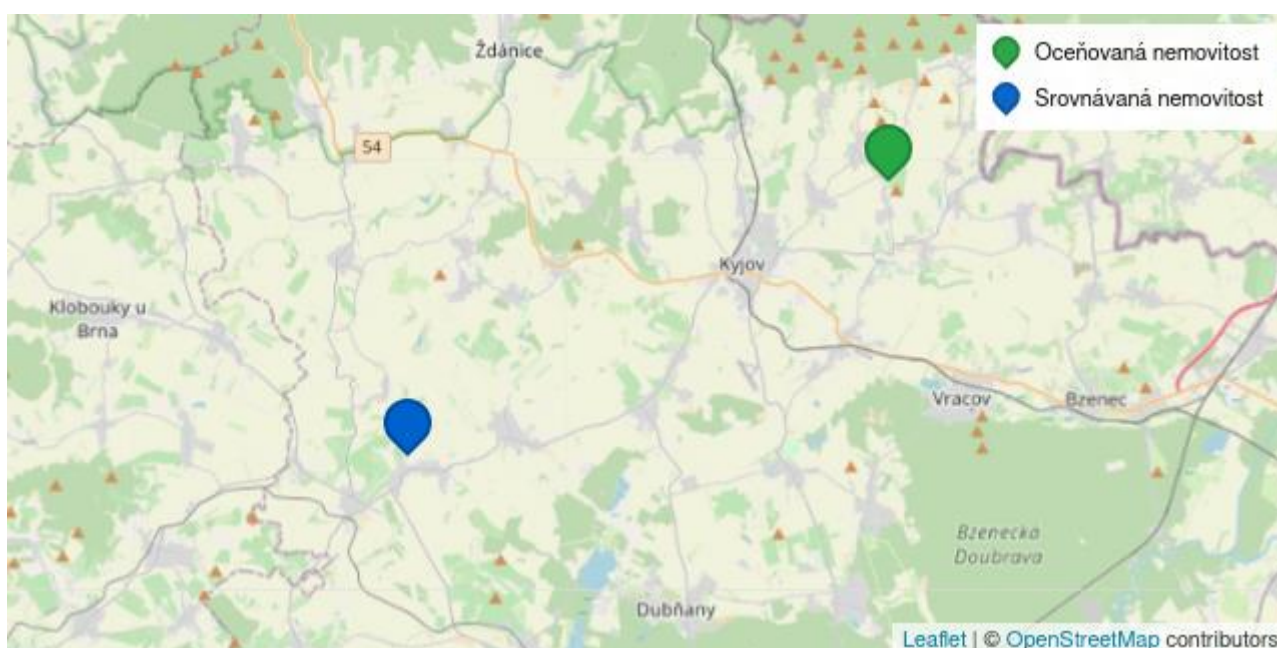




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

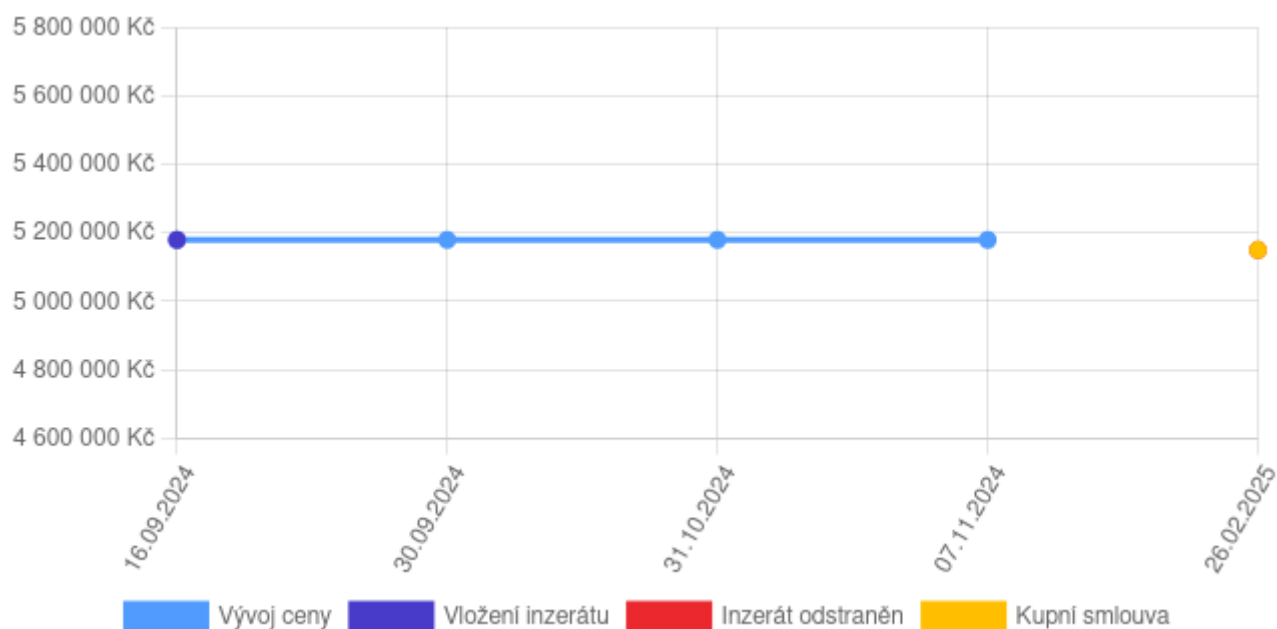
Lokalita	Boršice č.p. 108, okres Uherské Hradiště	Cena dle KS	5 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.02.2025	Číslo řízení	V-1011/2025-711
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Výtah	Ne
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Smišená	Rok rekonstrukce	2004
Plocha pozemku	653 m ²	Užitná plocha	116 m ²
Plocha zahrady	534 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům o velikosti 4+1 s venkovním krytým bazénem, který se nachází v klidné části obce Boršice. Dům před 20 lety prošel kompletní rekonstrukcí a přístavbou podkroví. Stojí na pozemku o celkové výměře 653m², podlahová plocha činí 116m², dispoziční řešení je následovné: vstupní chodba, obývací pokoj volně propojený s kuchyní a jídelním koutem, kuchyňská linka je vybavena novými vestavěnými spotřebiči – myčka, indukční varná deska, multifunkční elektrická trouba a digestoř, samostatné WC, koupelna, technická místnost se vstupem do dvora. V podkroví se nachází tři ložnice, zrekonstruovaná koupelna se sprchovým koutem, toaletou a podlahovým vytápěním. Část půdy je nyní využívána jako skladovací prostor, nabízí se možnost vybudovat další obytnou místnost. Dům je napojen na elektřinu 230/400V, plyn, vodovodní řád a také kanalizaci. Vytápění domu a ohřev vody jsou řešeny kondenzačním plynovým kotlem, možnost ohřívání vody i elektřinou, v technické místnosti je nainstalovaný změkčovač vody. Za domem je klidný a soukromý dvorek s posezením, venkovním krbem a udírnou, kvelbený sklep určený k rekonstrukci. Podzemní krytý bazén o rozměrech 730x370x150 přidává domu další rozměry zábavy a odpočinku. Upravená zahrada s bránou na konci pozemku. Doporučujeme osobní prohlídku, dům nepotřebuje žádné zásadní vstupní investice a je vhodný k bydlení i pro více člennou rodinu. Ukazatel energetické náročnosti: G – probíhá vypracování PENB, údaj bude aktualizován. Boršice je obec s veškerou občanskou vybaveností, leží v podhůří Chřibů asi 10 km západně od Uherského Hradiště a 3 km jižně od Buchlovic.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

