

ODHAD CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

č. 1027/2026

o ceně pozemku parc. č. 942, jehož součástí je **stavba rod. domu č. p. 134**, na ulici Nerudova, a dále pozemku parc. č. 941 zapsaných na LV č. 28 v k. ú. Zborovice, obec Zborovice, okres Kroměříž, kraj Zlínský.



Objednatel odhadu:

BYDLÍM DOMA s.r.o.
Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4
IČO: 17198488

Datum, ke kterému je odhad proveden:

9. července 2026 – k datu místního šetření

Odhad vypracoval:

Ing. Pavel Hladík
Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno
IČO: 00714437
Tel.: 773 778 703
e-mail: hladik@jsmeznalci.cz
www.OdhadceBrno.cz

Počet stran: 26 (z toho 18 stran příloh)

1. Úkol

Odhad je vypracován na základě objednávky ze dne 1. července 2026. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 9. července 2026.

Úkolem tohoto odhadu je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou jako podklad pro refinancování úvěru.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 942, jehož součástí je stavba č. p. 134, a pozemek parc. č. 941, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 28, katastrální území Zborovice, obec Zborovice, okres Kroměříž, kraj Zlínský.

2. Podklady pro vypracování odhadu

2.1 Výčet použitých zdrojů dat

- Výpis z katastru nemovitostí pro k. ú. Zborovice LV č. 28 vyhotovený dne 15. července 2026 dálkovým přístupem.
- Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Zborovice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.
- Místní šetření, které bylo provedeno dne 9. července 2026 za účasti objednatele odhadu. V rámci šetření byly prohlédnuty oceňované nemovité věci a jejich nejbližší okolí.
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>.
- Databáze realitní inzerce dostupná na www.inem.cz.
- Cenové údaje získané z katastru nemovitostí.
- Územní plán obce Zborovice dostupný k datu 23. srpna 2022 na: <https://www.mesto-kromeriz.cz/urad/dokumenty-a-informace/uzemni-plan>.
- Povodňová mapa dostupná na adrese: <https://www.edpp.cz/>.

2.2 Informace o nemovité věci z katastru nemovitostí

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV č. 28 pro k. ú. Zborovice.

Předmět ocenění:

- rodinný dům č. p. 134 – je součástí pozemku parc. č. 942,
- pozemek parc. č. 942 – zastavěná plocha a nádvoří, 499 m²,
- pozemek parc. č. 941 – zahrada, 1 036 m².

Vlastník:

Voznica Zdeněk, Nerudova 134, 76832 Zborovice

Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní. Zákaz zcizení a zatížení. Nemají vliv na výši obvyklé ceny.

Podrobnosti viz příloha č. 1 odhadu.

2.3 Místopis

Charakteristika obce:

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Zborovice, leží asi 13 km jihozápadně od města Kroměříž. Počet obyvatel je 1 428. Je zde základní občanská vybavenost a nabídka služeb. Nachází se zde obecní úřad, pošta, mateřská a základní škola a zdravotnické zařízení. Obec je vybavena vodovodem, kanalizací s čistírnou odpadních vod a je plynofikována. Základní obchodní, stravovací, sportovní a kulturní služby jsou dostupné přímo v obci, širší občanská vybavenost je dostupná zejména v Kroměříži.

Poloha nemovitosti:

Oceňovaný rodinný dům se nachází na ulici Nerudova č.p. 134, na jihovýchodním okraji obce. Příjezd k domu je po zpevněné veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví obce. Parkování je možné ve vlastním průjezdu a v přilehlých komunikacích. Okolní terén je mírně sklonitý k severozápadu. Zástavba v okolí je tvořena rodinnými domy. Zastávka autobusů je vzdálena 450 m, železniční zastávka je ve vzdálenosti cca 100 m.

Územní plán obce Zborovice:

Plocha, ve které se oceňované nemovité věci nachází, je územním plánem obce Zborovice definována jako plocha pro bydlení individuální. V okolí nemovitosti se nachází také plochy smíšené obytné vesnické a plochy zemědělské. Výřez z územního plánu obce Zborovice viz příloha č. 4 tohoto odhadu.

Záplavové území:

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto odhadu.

2.4 Popis nemovitosti

Dům je vnitřní řadový, částečně podsklepený se 2 nadzemními podlažními, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Za domem se nachází dvůr, který je přístupný průjezdem.

Stavba	Rodinný dům č. p. 134
Základy	Betonové
Zdivo	Zděné z cihel
Stropy	Trámové
Střecha	Krov dřev. vázaný, střecha sedlová, bleskosvod není instalován
Krytina	Eternit
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Hrubá omítka
Vnější obklady	Chybí
Vnitřní omítky	Hladké
Vnitřní obklady	Keramické – koupelna
Schodiště	Ocelové s obkladem Teraco
Dveře	Plné a částečně prosklené do zárubní
Okna	Plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy	Dlažba
Vytápění	Desková otopná tělesa, elektrický kotel, otopný žebřík
Zdroj teplé vody	Elektrický bojler
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů
Vnitřní vybavení	Sprcha s masážními tryskami, vana, WC kombi
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace
Ostatní	CCTV, sekční vrata

Rok výstavby a modernizace	Kolaudováno dle odhadu zpracovatele přibližně v r. 1950: - Výměna oken za nová - Kompletní renovace interiéru v roce 2022 včetně instalací
Celkový technický stav	- Dům je v průměrném stavebně technickém stavu vzhledem ke stáří konstrukcí, střecha je v původním, mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Příslušenství	Studna 2x Průjezd 31,55 m ² Vytápěný sklad 18,33 m ² Sklad 11,31 m ² Kůlna
---------------	---

2.5 Výpočet výměr pro ocenění

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započitatelná plocha [m ²]
1.PP			
Sklep	9,38	0,50	4,69
Sklep	3,30	0,50	1,65
Sklep	3,06	0,50	1,53
1. NP			
Vstupní hala	9,38	1,00	9,38
Hala se schodištěm	13,03	1,00	13,03
Kuchyně	14,93	1,00	14,93
Koupelna	3,30	1,00	3,30
Špajz	3,06	1,00	3,06
Pokoj	22,46	1,00	22,46
Koupelna	4,59	1,00	4,59
Veranda	9,38	1,00	9,38
2.NP			
Chodba	3,03	1,00	3,03
Pokoj	11,56	1,00	11,56
Pokoj	15,86	1,00	15,86
Ložnice	19,53	1,00	19,53
WC	0,79	1,00	0,79
Pokoj pro hosty	14,59	1,00	14,59
Herna	18,36	1,00	18,36
Celkem	179,59		171,72

Podlahová plocha domu je 179,59 m². Započitatelná plocha pro cenové porovnání je **171,72 m²** (plocha sklepa je uvažována jednou polovinou své celkové výměry).

3. Ocenění rodinného domu

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena obvyklá cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

Užitná plocha porovnávaných nemovitostí byla stanovena na základě údajů převzatých z katastru nemovitostí a upravena pomocí redukčních koeficientů reflektujících skutečnou využitelnost jednotlivých podlaží. Koeficient standardního nadzemního podlaží činil 0,8 a u podkroví byl aplikován koeficient v rozmezí 0,7–0,6 v závislosti na individuálních podmínkách (sklon střechy, světlá výška apod.). Tento postup je zvolen s cílem zajistit jednotnou metodiku stanovení plochy a vzájemnou porovnatelnost nemovitostí, přičemž hodnoty uváděné v inzerci se mohou lišit z důvodu absence jednotné metodiky jejich určení.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2025	+2,5	226,4	
Q2/2025	+2,3	232,6	
Q3/2025	+2,2	236,7	+9,1
Q4/2025	+2,2	241,9	
Q1/2026	+2,1	247,0	

3.2 Výpočet porovnávací hodnoty RD s pozemkem

Oceňovaná nemovitost: Rodinný dům		x	Zborovice	Vnitřní řadový	Starší RD, výměna oken	Po renovaci z roku 2022	Průjezd, vytápěný sklad, sklad, 2x studna, kůlna	171,72	1 535	30 582
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický standard	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	24 950	Realizace 02/2025	Pačlavice č.p. 129	Krajní řadový	Rekonstrukce 2007, lepší střecha	Mírně starší standard	Průjezd, balkon, bazén, sklep	200,40	564	30 849
		1,09	1,02	0,97	0,90	1,00	1,01	1,05	1,20	1,24
2	25 667	Realizace 10/2025	Husova č.p. 742, Kojetín	Krajní řadový	Starší RD, výměna oken, střecha v lepším stavu	Po částečné renovaci	Částečný podsklep, garáž	198,54	270	31 272
		1,02	0,95	0,97	0,95	1,05	1,00	1,05	1,24	1,22
3	27 531	Realizace 07/2025	Divoky č.p. 65, Zdounky	Samostatně stojící	Starší RD, výměna oken, střecha v lepším stavu	Starší standard	Podsklep (garáž součástí), zastřešené parkovací stání, pergola, lodžie	168,90	397	32 340
		1,04	1,03	0,95	0,95	1,05	0,95	1,00	1,22	1,17
4	22 043	Realizace 11/2025	Chvalnov č.p. 110, Chvalnov-Lísky	Samostatně stojící	Starší RD, výměna oken, střecha v lepším stavu	Morálně zastaralé, částečné renovace	Lodžie, garáž, pergola	186,00	573	31 073
		1,02	1,05	0,95	0,95	1,15	1,03	1,02	1,20	1,41
5	18 525	Realizace 09/2025	Cimburk č.p. 227, Morkovice-Slížany	Vnitřní řadový	Starší RD, výměna oken	Morálně zastaralé	Veranda, garáž, sklep	177,60	251	30 487
		1,04	0,97	1,00	1,00	1,25	1,03	1,01	1,25	1,65
6	20 619	Realizace 03/2025	Lutopecny č.p. 65	Vnitřní řadový	Starší RD, krytina po renovaci	Morálně zastaralé, částečné renovace	Terasa, kůlny	155,20	406	29 320
		1,09	0,95	1,00	0,95	1,15	1,06	0,97	1,22	1,42
7	21 318	Realizace 02/2026	Hlavní č.p. 9, Zborovice	Vnitřní řadový	Starší RD, výměna oken, horší stav	K rekonstrukci	Průjezd, sklep, sklad, garáž, dílna	129,00	2 085	28 731
		1,00	1,00	1,00	1,10	1,30	1,05	0,93	0,97	1,35

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 28 731 do 32 340 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 30 582 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **5 251 541 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
30 582	171,72	5 251 541

4. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto odhadu provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	5 251 541 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	5 250 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **5 250 000 Kč**.

5. Závěr

Úkolem odhadu je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 28 v k. ú. Zborovice, obec Zborovice, okres Kroměříž, kraj Zlínský, a to pozemku parc. č. 942, jehož součástí je stavba č. p. 134, a pozemku parc. č. 941, včetně příslušenství.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

5 250 000 Kč.

Slovy: pět milionů dvě stě padesát tisíc korun českých.

V Brně dne 17. července 2026

.....
Ing. Pavel Hladík

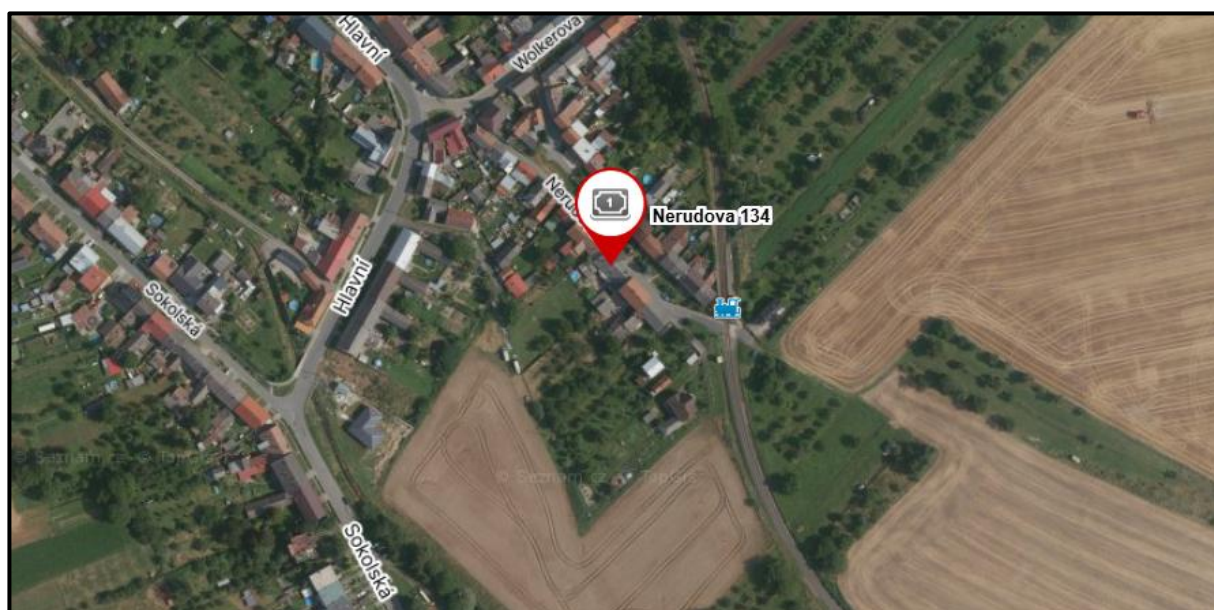
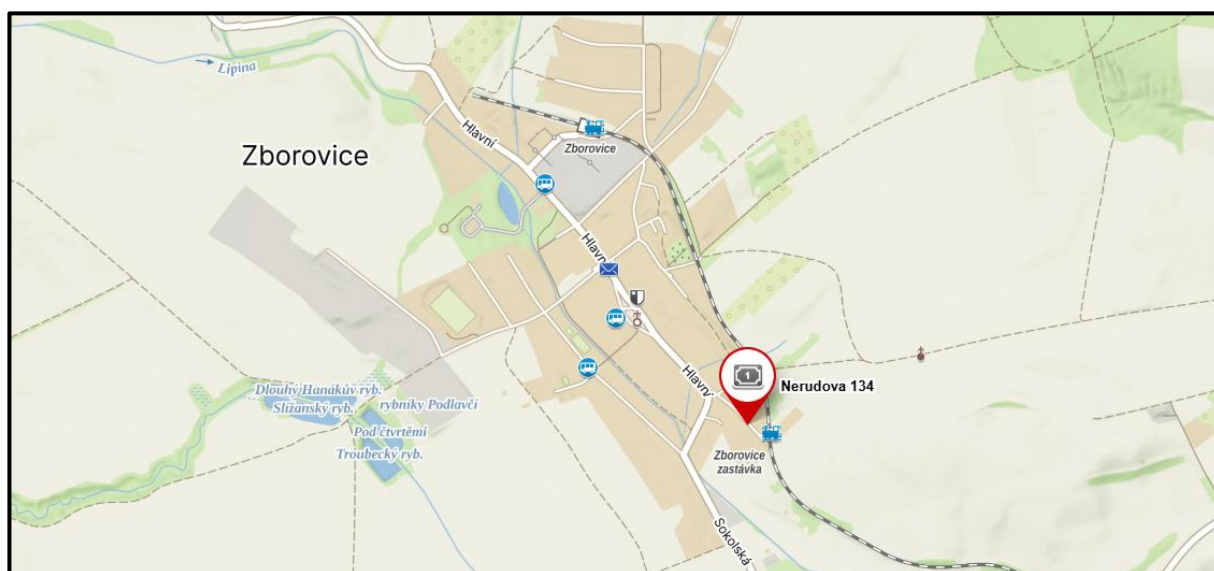
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí – LV 28, k. ú. Zborovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 00:00:00				
Okres: CZ0721 Kroměříž		Obec: 589187 Zborovice		
Kat.území: 791679 Zborovice		List vlastnictví: 28		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Voznica Zdeněk, Nerudova 134, 76832 Zborovice		710211/4393		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
941	1036	zahradá		zemědělský půdní fond
942	499	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zborovice, č.p. 134, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 942				
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				
k zajištění pohledávky:				
Existující, pohledávky zástavního věřitele za zástavcem dle Smlouvy o podnikatelském úvěru na vrácení jistiny Úvěru v částce ve výši 1.800.000,- Kč a jejího příslušenství Budoucí určená druhem a dobou vzniku, pohledávky až do výše 3.600.000,- Kč vzniklé do 31.12.2044 z titulu vrácení jistiny Úvěru, smluvních úroků, úroků z prodlení, smluvních pokut, náhrady škody (včetně náhrady škody vzniklé z titulu odpovědnosti zástavce za škodu způsobenou zástavnímu věřiteli porušením nebo neplatností Smlouvy o podnikatelském úvěru, přičemž za porušení se pro účely považuje i nesprávnost, nepravdivost nebo neúplnost prohlášení a ujištění zástavce uvedených ve Smlouvě o podnikatelském úvěru) a bezdůvodného obohacení dle Smlouvy o podnikatelském úvěru (a to i pro případ případné neplatnosti Smlouvy o podnikatelském úvěru) a smluvních pokut dle této mlouvy.				
Oprávnění pro				
Nostress finance s.r.o., Braunerova 563/7, Libeň, 18000				
Praha 8, RČ/IČO: 22024620				
Povinnost k				
Parcela: 941, Parcela: 942				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 01.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2025 11:45:01. Zápis proveden dne 26.08.2025.				
Pořadí k 01.08.2025 11:45				
V-3570/2025-708				
o Zákaz zcizení a zatížení				
Oprávnění pro				
Nostress finance s.r.o., Braunerova 563/7, Libeň, 18000				
Praha 8, RČ/IČO: 22024620				
Povinnost k				
Parcela: 941, Parcela: 942				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 01.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2025 11:45:01. Zápis proveden dne 26.08.2025.				
V-3570/2025-708				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.				
strana 1				

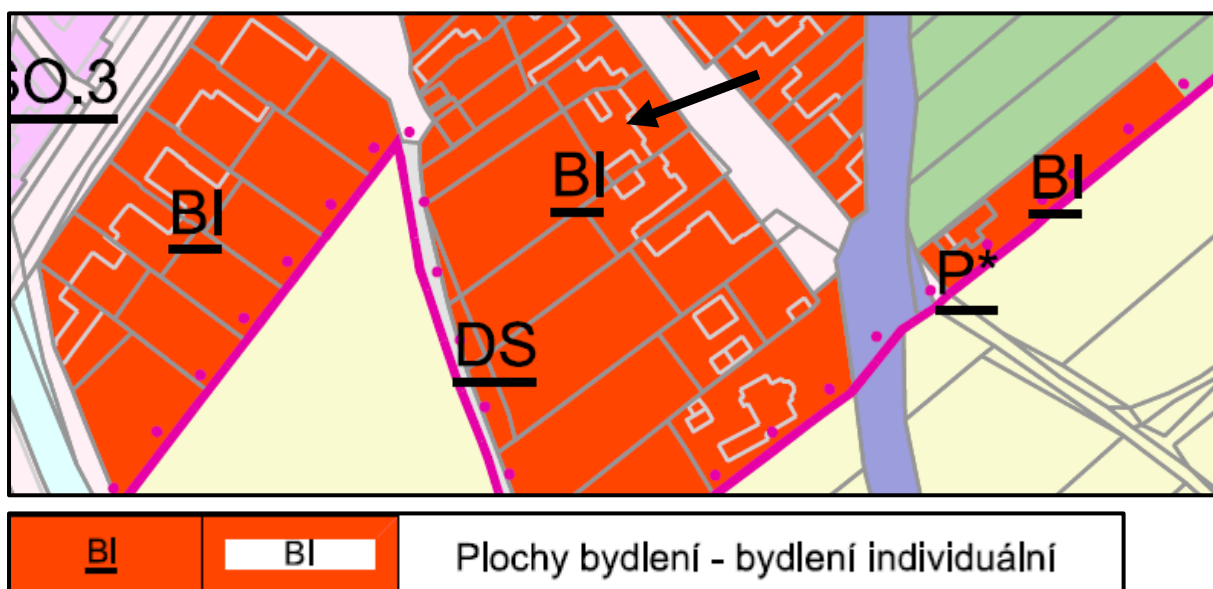
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



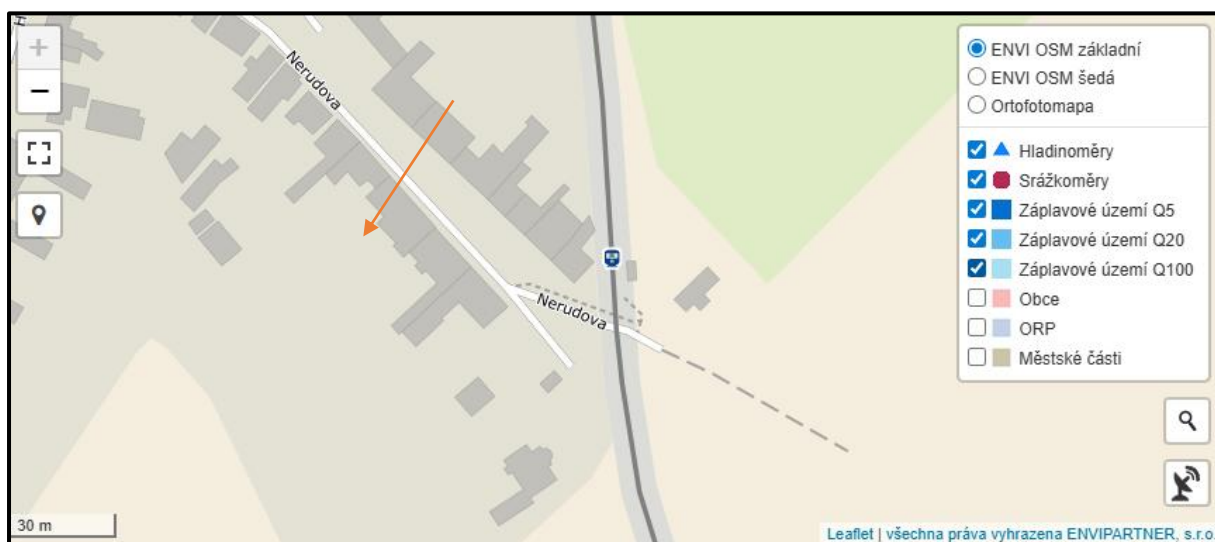
Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Zborovice



Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Příloha č. 7 – Vzorky pro porovnání RD

Vzorek č. 1:

Prodej, Rodinný dům, 220 m², Pačlavice č.p. 129, okres Kroměříž
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Pačlavice č.p. 129, okres Kroměříž	Cena dle KS	5 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.02.2025	Číslo řízení	V-794/2025-708
Vlastnictví	Osobní	Voda	Místní zdroj, Připojení ke studni
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Rok rekonstrukce	2020	Plocha pozemku	617 m ²
Užitná plocha	220 m ²	Plocha zahrady	292 m ²
Vytápění	Plynový kotel, Jiné	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Zpevněná	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Tento krásný rodinný dům s terasou, garáží a zahradou se nachází v klidné lokalitě obce Pačlavice. Při vstupu do domu vás zaujme prostorný obývací pokoj propojený s kuchyní a jídelnou, kde je přímý vstup na dvůr. V patře najdete tři pokoje, z toho jeden průchozí, ložnici s šatnou a slunnou terasou. Koupelna je vybavena rohovou vanou, sprchovým koutem a WC. Dům, kolaudovaný v roce 2007, je vytápěn plynovým kotlem a je napojen na elektřinu, obecní kanalizaci a vodovod. I přes to, že je dům opravdu velký, má díky plastovým oknům a zateplení nízké náklady na bydlení. Velkou výhodou je garáž s elektrickými vraty a dostatek parkovacích míst před domem. Součástí domu je prostorný sklep a krásná zahrada s bazénem, která nabízí nekonečné možnosti pro volnočasové aktivity. Tento prostor je ideální pro rodinné grilování, dětské hry nebo relaxaci u vody. Zahrada je také skvělým místem pro vytvoření osobního ráje na čerstvém vzduchu, ať už pro pěstování rostlin nebo jen tak pro odpočinek. Zahradu uzavírá přístřešek, který je vhodný pro uskladnění nepotřebného vybavení, parkování dalších vozidel nebo jako dílna. Další výhodou je zadní přístup z nezpevněné obecní cesty. Dům je ihned obyvatelný, připravený k nastěhování bez nutnosti dalších investic nebo rekonstrukcí. Blízký přístup na dálnici usnadňuje cestování na dlouhé vzdálenosti, což je výhodné pro podnikání nebo pro pravidelný dojezd do práce. Průkaz energetické náročnosti zatím nebyl dodán, proto uvádíme skupinu G. Pokud vás tato nabídka zaujala, neváhejte se ozvat ještě dnes. Vaše makléřka Hanka.

Fotodokumentace



Vzorek č. 2:

Prodej, Rodinný dům, 212 m², Husova č.p. 742, Kojetín, okres Přerov
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Husova č.p. 742, Kojetín, okres Přerov	Cena dle KS	5 096 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.10.2025	Číslo řízení	V-6508/2025-808
Vlastnictví	Osobní	Voda	Připojení ke studni, Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	15 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	270 m ²
Užitná plocha	212 m ²	Podlahová plocha	270 m ²
Plocha zahrady	120 m ²	Vytápění	Elektrokotel, Plynový kotel
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Dálnice, Vlaková, Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

RezervovánoVe výhradním zastoupení klienta vám nabízíme rodinný dům v centru obce Kojetína, okres Přerov. Dům má velký potenciál díky svým dispozicím a možnostem pro jejich využití. V přízemí domu se nachází dispozice 3+1 o ploše 121 m². Může být využita jako samostatná bytová jednotka nebo jako nebytový prostor k podnikání. V minulosti zde byla ordinace lékaře. Po točitém schodišti vystoupáte do patra, které má dispozici 4+1 s jedním pokojem v podkrovní. Každé patro má samostatné napojení na elektrokotel a plynový kotel, samostatné vodoměry i oddělené dveře v rámci schodiště. Na domě proběhly rekonstrukce - nová elektřina, omítky, podlahy, dveře, okna - trojsklo a pravidelná údržba. V inzerci je uvedena energetická náročnost budovy and #34;G and #34; z důvodu toho, že se průkaz PENB zpracovává. Za domem navazuje uzavřený menší dvůr se vstupem do garáže. Příjezd a parkování, ať už v garáži nebo mimo ně, je možný ze zadu domu. Dům skýtá vícero možností využití a jedná se i o velmi zajímavou investici. V Kojetíně je veškerá občanská vybavenost a výhodou je díky blízkému nájezdu na dálnici výborná dostupnost do Kroměříže, Přerova, Olomouce, Zlína i Brna. V případě dotazů a sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

Fotodokumentace



Vzorek č. 3:

Prodej, Rodinný dům, 168 m², Divoky č.p. 65, Zdounky, okres Kroměříž
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Divoky č.p. 65, Zdounky, okres Kroměříž	Cena dle KS	4 650 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.07.2025	Číslo řízení	V-3223/2025-708
Voda	Vodovod	Kanalizace	Septik
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	69 m ²	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	397 m ²
Užitná plocha	168 m ²	Podlahová plocha	294 m ²
Plocha zahrady	252 m ²	Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Přízemní

Nabízený rodinný dům se nachází v malebné obci Divoky, jen 2 km jihozápadně od obce Zdounky a pouhých 12 km od Kroměříže. Jedná se o plně podsklepený jednopodlažní dům s obytným podkrovím, stojícím na pozemku o celkové výměře 397 m². Dispozice domu a příslušenství: • I.PP: garáž 20 m², dílna, prádelna, sušárna, dva sklepy (aktuálně herna pro děti), sklad ovoce, sklad dříví, kotelna (užitná plocha sklepa bez garáže činí 69 m²). • I.NP: byt o dispozici 3+1 a užitné ploše 95 m² + terasa 16 m². •

Podkroví: další tři obytné místnosti, koupelna s toaletou (užitná plocha podkroví činí 73 m²) a dále půdní prostor 20 m². • U domu je kryté parkovací stání, ve dvoře pak kryté venkovní posezení a dřevník. Technické informace: • Stavba rodinného domu pochází z roku 1982, půdní vestavba vznikla v roce 1997. • Obvodové zdivo: cihla pálená 45 cm, bez zateplení • Vytápění: 1x kotel na tuhá paliva Dakon, 1x elektrokotel Protherm • Ohřev vody: elektrický bojler 65 l Ariston • Zdroj vody: veřejný vodovod + studna (aktuálně není užívána) • Odpad: biologický septik •

Elektřina: 230/400V, plynová přípojka v domě • Rozvody: elektřina v mědi (půdní vestavba), ostatní z části měď a z části hliník, voda a odpad v plastu • Dům má plynovou přípojku (až do kuchyně, ale není užívána) • Okna: v I.NP plastová (rok 2009), ostatní dřevěná • Podlahy: betonové + dřevěné parkety, laminátová plovoucí podlaha • Stropy: hurdisové, krytina pálená dvoudrážková • Měsíční zálohové platby celkem 4 950 Kč, z toho: • Vodné/stočné: 350 Kč •

Elektrická energie: 4 600 Kč • Co vám Divoky a okolí nabízí: • Krásnou přírodu a klid venkova v blízkosti lesa • Pravidelné autobusové spojení se Zdounkami (škola, školka, lékaři, lékárna, obchody) • Turistické cíle: naučná stezka Boří, rozcestí Bunč, hrad Buchlov •

Tradiční kulturní akce • Ve Zdounkách (2 km) máte k dispozici: • Mateřskou i základní školu, základní uměleckou školu • Zdravotní středisko s praktickými lékaři (pro děti i dospělé), zubaře, lékárnu • Aquacentrum (bazén se slanou vodou, sauna, wellness) • Kulturní dům, knihovnu, poštu, obchody •

Tato nemovitost je ideální volbou pro ty, kteří hledají venkovský klid, ale zároveň chtějí mít všechny důležité služby na dosah ruky. Pokud tato nabídka zaujala právě Vás, neváhejte mě kontaktovat a domluvit si prohlídku. Dům Vám ráda ukážu a zodpovím Vaše dotazy.

Fotodokumentace



Vzorek č. 4:

Prodej, Rodinný dům, 204 m², Chvalnov č.p. 110, Chvalnov-Lísky, okres Kroměříž
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Chvalnov č.p. 110, Chvalnov-Lísky, okres Kroměříž	Cena dle KS	4 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.11.2025	Číslo řízení	V-5267/2025-708
Voda	Vodovod	Kanalizace	Septik
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	573 m ²	Podlahová plocha	204 m ²
Plocha zahrady	350 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Hledáte nemovitost s dispozicí 4+kk v klidné lokalitě a blízko přírody? Já Vám ji teď představím.... Dům se nachází v malebné obci Chvalnov na okraji přírodního parku Chříby na trase z Kroměříže směr Koryčany. S celkovou zastavěnou plochou 141 m² a užitnou plochou 115 m² nabízí dostatek prostoru pro pohodlné bydlení. Dům je patrový, pokoje jsou neprůchozí, v přízemí domu se nachází vstupní hala, ze které se vejde do pokoje, samostatné letní kuchyně, WC s předsíňkou, vstupní chodby ze dvorního traktu, do prostorné garáže a kotelny, kde je umístěn kotel na tuhá paliva a bojler na ohřev teplé vody. Po schodech se vystoupá do 1. patra a z chodby vejde do ložnice, dětského pokoje, koupelny a WC, dále do kuchyně s jídelním koutem. Z kuchyně se pohodlně dostaneme do velkého obývacího pokoje s balkonem situovaným na východní stranu. Ve dvorním traktu na pozemku obce je postavena pergola a pozemek je využíván, stejně tak jako pozemek patřící k domu, k rekreaci, odpočinku a relaxaci. Celková plocha parcely o rozloze 573 m² poskytuje dostatek soukromí a možnost zvětšení oplocené zahrádky, příjemné posezení nejen pod stávající pergolou, tak i realizaci na zahrádce přímo za domem. Dům je napojen na septik, dálkový vodovod, plynovod ukončen před domem-možnost napojení, elektřina je zde 230 V i 380 V, ohřev vody boilerem napojeným na solární panely, topení kotlem na tuhá paliva nebo tepelným čerpadlem. U nemovitosti se nachází možnost parkování na vlastním pozemku. Tento dům je možné s doplatkem vyměnit za byt v Kroměříži o velikosti 2+1 nebo 2+kk. Tato stavba je ideálním domovem pro ty, kteří hledají klidné bydlení v malebném prostředí. V dojezdové vzdálenosti 20-25 km se nachází tato zajímavá místa: město Kroměříž, která byla v r.1997 vyhlášena nejkrásnějším městem ČR, Arcibiskupský zámek Kroměříž, Květná zahrada, Podzámecká zahrada, poutní místo Velehrad, 7 km Zřícenina hradu Střilky, 5 km Rozhledna Brdo a další zajímavosti. Před Kroměříží pohodlně sjedete na dálnici D1. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. S vyřízením financování rádi pomůžeme.

Fotodokumentace



Vzorek č. 5:

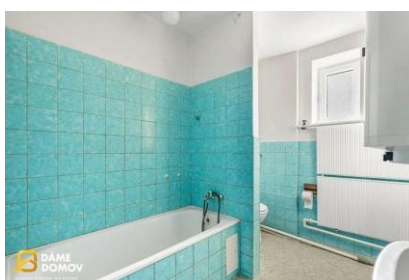
Prodej, Rodinný dům, 220 m², Cimburk č.p. 227, Morkovice-Slížany, okres Kroměříž

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

Lokalita	Cimburk č.p. 227, Morkovice-Slížany, okres Kroměříž	Cena dle KS	3 290 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.09.2025	Číslo řízení	V-4353/2025-708
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních 1 podlaží domu		Elektrina	230V, 230V
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	137 m ²
Užitná plocha	220 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Patrový

Máme pro Vás k prodeji hezký, udržovaný rodinný dům v obci Morkovice-Slížany. Rodinný dům je dispozičně řešen jako 5+1, se zimní zahradou/terasou s krbem, s 2-mi koupelnami, 2-mi komorami, garáží a sklepem. Nicméně jde dům předělat na 2 samostatné jednotky o dispozici 2+1 a 3+kk. Dům prošel částečnou rekonstrukcí a celkově je dům v dobrém a udržovaném stavu. Okna se měnili v roce 2005. V domě je pitná voda z obecního řádu, stejně tak kanalizace, a také je zde užitková voda ze studny. Vytápění je řešeno plynovým kotlem a 2-mi krbovými kamny. Dříve bylo ve sklepě centrální topení na tuhá paliva. Nemovitost se vybízí nejen pro rodinné bydlení, ale i jako skvělá investice, kdy se Vám o spolehlivé nájemníky postaráme v rámci servisu. Rádi Vám také pomůžeme i s vyřízením výhodného financování. Věříme, že novým majitelům, ale i nájemníkům se zde bude velice příjemně bydlet. Zveme Vás tímto nejen na video prohlídku, ale i osobní. Těšíme se na společné setkání na prohlídce. Eduard Diakov

Fotodokumentace



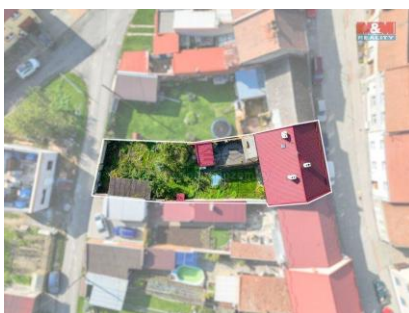
Vzorek č. 6:

Prodej, Rodinný dům, 180 m², Lutopecny č.p. 65, okres Kroměříž
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lutopecny č.p. 65, okres Kroměříž	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.03.2025	Číslo řízení	V-1394/2025-708
Poznámka k ceně	cena vč. provize a právních služeb. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	3
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	406 m ²
Užitná plocha	180 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Přízemní		

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům se zahradou v obci Lutopecny nedaleko města Kroměříže (cca 4 km) o celkové ploše 406 m². Dům je ihned k bydlení. Do nemovitosti se vchází prostornou chodbou, ze které je přístup do dvou nadzemních pater. Jeden z pokojů ve druhém nadzemním podlaží ústí na terasu nad zahradou. Výhodou je nová střecha, možnost rozdělení nemovitosti na dvě samostatné bytové jednotky, parkování před domem a také na pozemku díky vjezdu do zahrady z jejího konce a jistě i dostupnost nedaleké dálnice D1. Vytápění je zajištěno novým plynovým kotlem, vše je ovládáno novým termostatem, nabízí se také možnost vytápění pevnými palivy, k dispozici jsou tři komíny. Zdivo v domě je suché, na dvou místech je potřebné opravit izolaci. K dispozici je také studna s čerpadlem a vydatným pramenem. Pitná voda je zajištěna veřejným vodovodem. Zajistíme Vám výhodné financování v našem hypotečním centru. V případě zájmu neváhejte kontaktovat makléře. Doporučujeme Vám prohlídku.

Fotodokumentace



Vzorek č. 7:

Prodej, Rodinný dům, 200 m², Hlavní č.p. 9, Zborovice, okres Kroměříž
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Hlavní č.p. 9, Zborovice, Kroměříž	Cena dle KS	2 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.02.2026	Číslo řízení	V-841/2026-708
Voda	Připojení ke studni, Vodovod	Kanalizace	Jímka, Septik
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	30 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	2 085 m ²
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Vlak, Autobus
Typ objektu	Prizemní		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji rodinný dům, o stávající dispozici 3+1 s užitnou plochou přibližně 200 m² a rozlehlým pozemkem o celkové výměře 2085 m². Nemovitost ze smíšeného zdiva vyžaduje kompletní rekonstrukci nebo demolici. Celý pozemek je v souladu s územním plánem obce určen pro smíšenou obytnou výstavbu venkovského charakteru (SO.3). Maximální možná výška zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví. Dům je napojen na inženýrské sítě a je situován v obci Zborovice, šířka pozemku je přibližně 14 – 16 m. Zborovice, ležící ve Zlínském kraji, jsou malebnou obcí s bohatou historií a krásnou přírodou. Je zde například barokní kostel sv. Bartoloměje nebo zámek Zborovice. Okolí je ideální pro turistiku a cyklistiku. Nemovitost má díky své rozlehlosti a poloze přímo v centru obce velký potenciál využití, ať už ke spojení bydlení s podnikatelským záměrem či výstavbě bydlení dle vlastních představ. Obec Zborovice disponuje veškerou občanskou vybaveností tj. samoobsluha, lékař pro děti a dospělé, zubař, mateřská a základní škola, knihovna a spousta zájmových spolků. Obec Zborovice leží 12 km od Kroměříže a 15 km od Kojetína. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl dodán, proto uvádíme energetickou třídu G.

Fotodokumentace

