

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2026-21

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, id. 1/2 nemovitých věcí: Kostelec č.p. 197, na pozemku p.č. 354, pozemek p.č. 354 (LV 897), katastrální území Kostelec u Kyjova, obec Kostelec, okres Hodonín, kraj Jihomoravský

Kraj: Jihomoravský

Okres: Hodonín

Obec: Kostelec

Katastrální území: Kostelec u Kyjova [670 316]

Adresa: Kostelec 197, 696 51 Kostelec

Pozemky: p. č. 354, zastavěná plocha a nádvoří, 408 m², vl. podíl 4 / 6

Stavby: Budova s číslem popisným 197

Ostatní stavby: stodola a hospodářské budovy na pozemku p.č. 354, k.ú. Kostelec u Kyjova



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

1 035 000 Kč

(slovy: jeden milion třicet pět tisíc)

OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejlíková

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 69673667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejlíkovi.cz

dat. schránka: e5mt2nh

Počet stran: 22 a 7 stran příloh Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 06.05.2026

Vyhotoveno: V Třebíči 21.05.2026



Vlastnické a evidenční údaje

Marie Dohnalová, Sídliště U Vodojemu 1277/5, 697 01 Kyjov, LV: 897, podíl: 1 / 2

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 897, podíl: 1 / 2

Místopis

Obec Kostelec se nachází v Jihomoravském kraji, v okrese Hodonín, v rámci správního obvodu obce s rozšířenou působností Kyjov. Leží přibližně 3 km severovýchodně od města Kyjov a asi 23 km od okresního města Hodonín. Obec je situována v nadmořské výšce cca 220 m n. m. při toku potoka Malšínska. Území obce má zemědělský charakter, převažují zde orná půda, vinice a sady, což odpovídá tradičnímu vinařsko-zemědělskému využití krajiny. Zástavba obce je kompaktní, tvořená převážně rodinnými domy venkovského typu. Obec sousedí s obcemi Moravany, Hýsly, Kelčany, Čeložnice a městem Kyjov. Z hlediska dopravního napojení je především silniční dopravou na regionální komunikační síť. Hlavní dopravní osu v území představuje silnice II/422, která prochází v bezprostředním okolí obce a zajišťuje spojení zejména s městem Kyjov. Pro širší regionální vazby je významná silnice II/432, procházející nedalekým Kyjovem, která spojuje Hodonín, Kyjov a dále směřuje do Zlínského kraje (Kroměříž, Holešov). V blízkosti obce také silnice I/54 vede ve směru západ-východ (Slavkov u Brna – Kyjov – Veselí nad Moravou – státní hranice se Slovenskem) patří mezi důležité dopravní tahy oblasti Slovácka. Dálnice D55 (směr Břeclav – Olomouc) dostupná vzdálenost cca 35 km. Hromadná doprava je zajištěna autobusovými linkami integrované dopravy. Železniční doprava není přímo v obci zastoupena; nejbližší železniční stanice se nachází v Kyjově, odkud je zajištěno spojení zejména směrem na Brno a Veselí nad Moravou (trať č. 340). Z hlediska technické infrastruktury má obec veřejný vodovod, plynofikaci, systém likvidace odpadních vod splaškovou kanalizací s odvedením odpadních vod mimo území obce do kanalizačního systému města Kyjov, čerpací stanici a výtlačným řádem, kde jsou následně čištěny na centrální čistírně odpadních vod. V obci se nenachází samostatná ČOV. Z hlediska občanské vybavenosti je v obci základní a to obecní úřad, obchod se smíšeným zbožím, pošta, kulturní a společenské prostory (kulturní sál), sportovní a rekreační zařízení (sportovní hřiště, dětské hřiště), hasičská zbrojnice. Další občanská vybavenost vyššího řádu (školy, zdravotnictví, širší obchodní síť, služby) je dostupná zejména v blízkém městě Kyjov.

Objekt rodinného domu Kostelec č.p. 197 je situován v části obce navazující na střed a centrum obce Kostelec, po východní straně průjezdní komunikace III/42214, p.č. 371/7 – ostatní plocha, silnice, vlastník: Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veverčí, 60200 Brno. Rodinný dům je od komunikace oddělen zeleným pásem, po druhé straně komunikace je veden chodník. Rodinný dům má hřeben střechy rovnoběžný s osou komunikace, vstup do domu je do průjezdu vraty, odtud do domu a do dvora, kde jsou další navazující hospodářské budovy a stodola, zahrada. Dům je situován jako řadový vnitřní v zástavbě kolem komunikace. Hospodářské budovy a stodola jsou umístěny při severní hranici pozemku p.č. 354. Pozemek je dále přístupný z druhé strany, z východu, po obecním pozemku p.č. 373/62 – ostatní plocha, jiná plocha, vlastník: Obec Kostelec, č. p. 260, 69651 Kostelec.

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	

Přístup přes pozemky:

371/7	Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veverí, 60200 Brno
345	Obec Kostelec, č. p. 260, 69651 Kostelec
373/62	Obec Kostelec, č. p. 260, 69651 Kostelec
373/63	Obec Kostelec, č. p. 260, 69651 Kostelec
372	Obec Kostelec, č. p. 260, 69651 Kostelec

Celkový popis

Pozemek p.č. 354 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 408 m², součástí je rodinný dům Kostelec č.p. 197, (LV 897), katastrální území 670316 Kostelec u Kyjova, obec 586277 Kostelec, okres CZ0645 Hodonín, kraj Jihomoravský

Rodinný dům Kostelec č. p. 197 je postaven jako řadový vnitřní, hřeben sedlové střechy rovnoběžný s osou uliční komunikace. Uliční šířka 11 m. Dům má 1.NP, prostor pod střechou je půda. Zastřešení je sedlovou střechou nad půdorysem tvaru „L“, kdy na uliční část navazuje hospodářská část ve dvoře. V domě je umístěna bytová jednotka o velikosti 2+1, obytná plocha 74 m². Postaven před rokem 1945, zastavěná plocha domu činí 130 m² (dle údajů KN RÚIAN). Na veškeré inženýrské sítě lze připojit, je zde elektřina, vodovod, kanalizace, plyn.

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný, postaven před rokem 1945. Dům je ze smíšeného zdiva kámen a cihla, postaven na základech z kamene, bez izolací. Stropní konstrukce dřevěné trámové s podbitím a rákosovou omítkou. Zastřešení sedlovou střechou, tesařská vazba, krytina pálená taška skládaná na střešní latě. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu s neudržovaným nátěrem. Omítky vnější, vápenné dvouvrstvé, poškozené vlhkostí, sokl omítaný, opět poškozený vlhkostí. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody instalací původní stav. Okna členěná dřevěná dvojitá špaletová. Kuchyně a sociální zařízení standardní vybavení. Celý objekt bez jakéhokoli zateplení s vysokou energetickou náročností. Technický stav nemovitosti: ke kompletní rekonstrukci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy, dle Nemoreport, podklad vložen do přílohy ocenění

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Stavebně technický popis

Konstrukce: zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)

Rok výstavby: 1945

Vytápění: lokální - tuhá paliva

Opotřebení: 85,00 %

Počet garáží: 0

Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 1

Technický stav stavby: k celkové rekonstrukci

Rekonstrukce stavby:

celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží		Konstr. výška	Zastavěná plocha
1.NP	$11,0*7,0+8,5*5,0 = 119,50 \text{ m}^2$	3,00 m	71,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha
bytová jednotka	71,00 m ²	1,00	71,00 m ²
Užitná plocha celkem:			71,00 m²
	$2,0*4,0+2,5*3,0 = 15,50 \text{ m}^2$	2,30 m	3,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha
veranda	6,00 m ²	0,50	3,00 m ²
chlév	7,00 m ²	0,00	0,00 m ²
Užitná plocha celkem:			3,00 m²

Obestavěný prostor

1.NP	$(11,0*7,0+8,5*5,0)*(3,00) =$	358,50 m ³
	$(2,0*4,0+2,5*3,0)*(2,30) =$	35,65 m ³
zastřešení	$(11,0*7,0)*(3,3/2)+(8,5*5,0)*(3,0/2) =$	190,80 m ³
	$(2,0*4,0+2,5*3,0)*(0,5/2) =$	3,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		588,83 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Rodinný dům Komárov č.p. 125, včetně pozemku p.č. 13, p.č. 14, k.ú. Komárov u Napajedel, obec Komárov

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známa. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vyčíst indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	74,00 m ²
Obestavěný prostor:	588,83 m ³
Zastavěná plocha:	135,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	360,00 m ²
Výměra pozemku:	408,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K7 zohledňuje vedlejší stavby ve funkčním celku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($JTCs$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($JTCs$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je-li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je-li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Netčice

Lokalita: Netčice, Kyjov, okres Hodonín, kraj Jihomoravský

Popis: Rodinný dům na adrese Netčice v klidné části Kyjova – ideální k rekonstrukci. Řadový rodinný dům o dispozici 4+1, má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, kde se nachází jeden pokoj a prostorná půda s možností vybudování dalších obytných místností. Stáří nemovitosti je přibližně 80 let. V průběhu let prošla nemovitost několika postupnými úpravami – byla vyměněna okna, zrekonstruován krov, položena nová střešní krytina a vznikl obytný prostor v podkroví. Dům je v současnosti určen k celkové rekonstrukci. Dům není podsklepený. Užitná plocha činí cca 91 m², uliční šíře přibližně 14,5 m. Parkování je možné přímo před domem. Za domem se nachází menší dvorek, dílna, sklad, venkovní WC a sklípek. Přístup na dvorek je možný přes průjezd. Ve vzdálenosti cca 30 metrů od domu je k dispozici zahrada o výměře 167 m². Dům je na pozemku o výměře 230 m², zastavěná plocha a nádvoří, je napojen na elektřinu a vodovod, vytápění zajišťuje plynový kotel. Orientace domu je sever–jih. Dispozice: • Chodba (5,4 m²) • Obývací pokoj (12,6 m²) • Kuchyně (14,6 m²) • Pokoj do ulice (13,5 m²) • Ložnice do dvora (12,4 m²) • Podkrovní pokoj (16,7 m²) • Koupelna s vanou a WC (4,4 m²) • Veranda (11,75 m²) • Průjezd (7 m²) • Místnost za průjezdem (8 m²).

Pozemek: 397,00 m²

Užitná plocha: 91,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka 1737344, staženo

27.11.2025 0,95

K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha 1,03

K3 Poloha - lokalita města Kyjov 0,99

K4 Provedení a vybavení - zděný, 1NP, v podkroví 1 nevytápěná místnost 1,02

K5 Celkový stav - ke kompletní rekonstrukci 1,00

K6 Vliv pozemku - pozemek 397 m², zahrada 1,00

K7 Vedlejší stavby - dílna, sklad, venkovní WC, sklípek 1,02



Zdroj: Valuo nabídka 1737344, staženo 27.11.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.11.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 200 000	91,00	24 176	1,01	24 418

2. Vlkoš

Lokalita: Vlkoš č.p. 73, okres Hodonín, kraj Jihomoravský

Popis: Rodinný dům na adrese Vlkoš č.p. 73, okres Hodonín je rodinný dům se zahradou ve Vlkoši u Kyjova. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Dům je postaven z cihel a tvárnic, z části z kamene a je zde přivedena elektřina, plyn i vodovod. Do domu vejde vjezdem přes průjezd na nádvoří, ze kterého se dostaneme i do garáže a dalších úložných prostor včetně prádelny, kotelny. Dům je zastřešen sedlovou střechou, uliční šíře domu je 14,5 m, dům je odsazen od komunikace předzahrádkou o cca 8 m. V domě dispozice 3+1, obytná plocha 91 m². Nemovitost je částečně podsklepena. Vstup na zahradu je rovněž z nádvoří a ta nám nabízí plochu 816m². Celková plocha pozemků činí 1373 m².

Pozemek: 1 373,00 m²

Užitná plocha: 91,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-2753/2025-738 z 4.7.2025	1,00
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha	1,03
K3 Poloha - obdobná dostupnost města Kyjov	1,01
K4 Provedení a vybavení - zděný, 1NP, bez podkrovní	1,00
K5 Celkový stav - ke kompletní rekonstrukci	1,00
K6 Vliv pozemku - pozemek 1373 m ² , zahrada	0,94
K7 Vedlejší stavby - dvůr, hospodářská stavení	1,00



Zdroj: Kupní sml.:V-2753/2025-738 z 4.7.2025

Cena [Kč] k 4.7.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 600 000	91,00	28 571	0,98	28 000

3. Čeložnice

Lokalita: Čeložnice č.p. 118, okres Hodonín, kraj Jihomoravský

Popis: Rodinný dům Čeložnice č.p. 118 nedaleko Kyjova se nachází na pozemku o celkové rozloze přibližně 1141 m². Stavba samotná má zastavěnou plochu 130,8 m² a je vhodná k rekonstrukci. Dispozice domu: Vstup na pozemek je možný přes průjezd o velikosti 21,4 m². Po vstupu do domu přes chodbu se dostaneme do kuchyně s jídelnou, která volně navazuje na obytné prostory domu. Na levé straně jsou situovány ložnice a obývací pokoj. Z kuchyně se na pravé straně dostanete do koupelny a pokoje. Celková obytná plocha domu činí 73,9 m². Venkovní prostor: Na zahradě zapuštěný sklípek. Přípojky: Nemovitost má k dispozici elektřinu, vodovod, odpad do jímky a plynovou přípojku, avšak plyn je v současnosti odpojený. Lokalita: Dům se nachází v klidné a malebné obci Čeložnice, vzdálené pouhých 5 km od města Kyjova, kde najdete kompletní občanskou vybavenost včetně obchodů, škol a zdravotnických zařízení.

Pozemek: 1 141,00 m²

Užitná plocha: 73,90 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-3577/2025-738 z 24.9.2025	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná užitná plocha	1,00
K3 Poloha - vzdálenější dostupnost města Kyjov	1,02
K4 Provedení a vybavení - zděný, 1NP, bez podkrovní	1,00
K5 Celkový stav - ke kompletní rekonstrukci	1,00
K6 Vliv pozemku - pozemek 1141 m ² , zahrada	0,95
K7 Vedlejší stavby - dvůr, hospodářská stavení	1,00



Zdroj: Kupní sml.:V-3577/2025-738 z 24.9.2025

Cena [Kč] k 24.9.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 400 000	73,90	32 476	0,97	31 502

Srovnatelné nemovité věci

cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	upr. jedn. cena
1. Netčice 2 200 000,-	91	24 176,-	0,95	1,03	0,99	1,02	1,00	1,00	1,02	1,01	24 418,-
2. Vlkoš 2 600 000,-	91	28 571,-	1,00	1,03	1,01	1,00	1,00	0,94	1,00	0,98	28 000,-
3. Čeložnice 2 400 000,-	74	32 476,-	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	0,95	1,00	0,97	31 502,-

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užité plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	24 418 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 973 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 502 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	11,93 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	10,34 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	27 973 Kč/m²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	74,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 070 002 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena/ tržní hodnota nemovitosti: rodinného domu: Kostelec č.p. 197, na pozemku p.č. 354, pozemek p.č. 354 (LV 897), katastrální území Kostelec u Kyjova, obec Kostelec, okres Hodonín, kraj Jihomoravský - 2 070 000,- Kč. Oceňovaný je spoluvlastnický podíl id. 1/2 nemovité věci, čemuž odpovídá tržní hodnota nemovité věci: 970 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 897, katastrální území Kostelec u Kyjova, obec Kostelec, okres Hodonín, kraj Jihomoravský.

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 - 15%, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- přístup a příjezd po veřejné komunikaci
- přístup ze dvou stran po obecní komunikaci
- dům s uzavřeným dvorem a zahradou
- parkování na vlastním pozemku, vjezd vraty
- dojezdové vzdálenosti: Kyjov 3 km

Slabé stránky

- v obci Kostelec je omezená občanská vybavenost
- předpoklad dojíždění za prací a občanskou vybaveností
- předpoklad rekonstrukčních prací
- zóna 2 s nízkým nebezpečím výskytu povodně (dle Nemoreport)

Obvyklá cena

1 035 000 Kč

slovy: Jeden milion třicet pět tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11

V Třebíči 21.05.2026

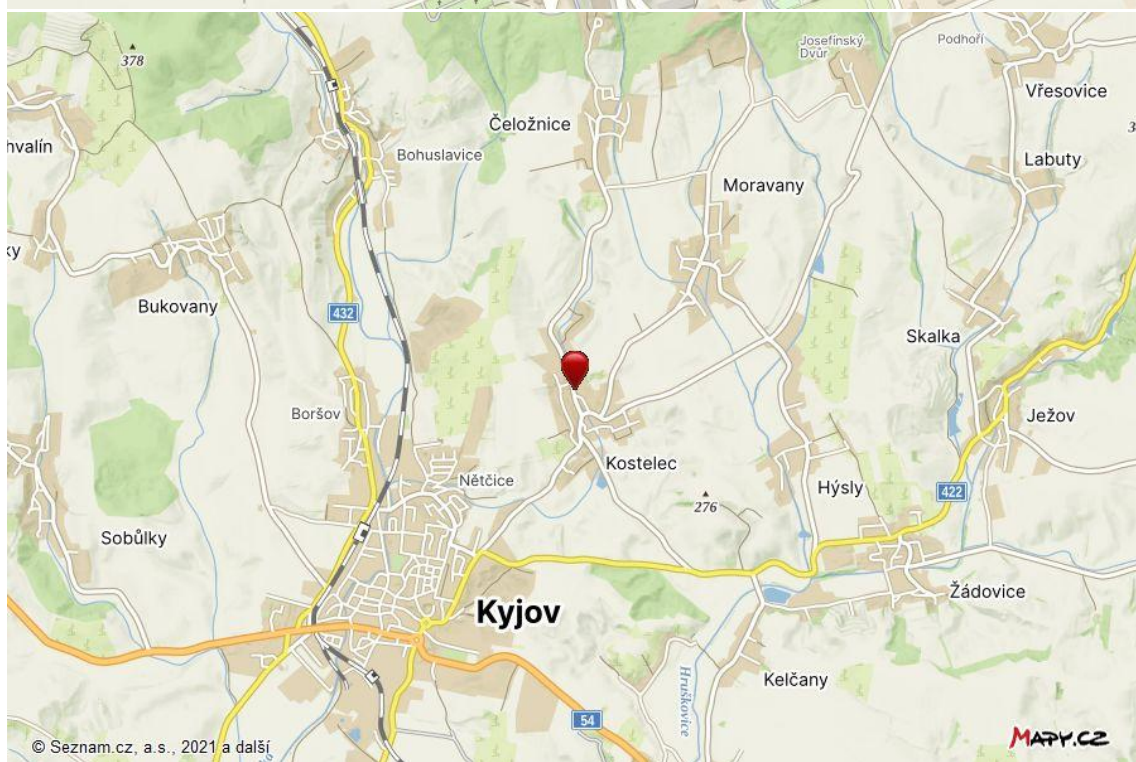
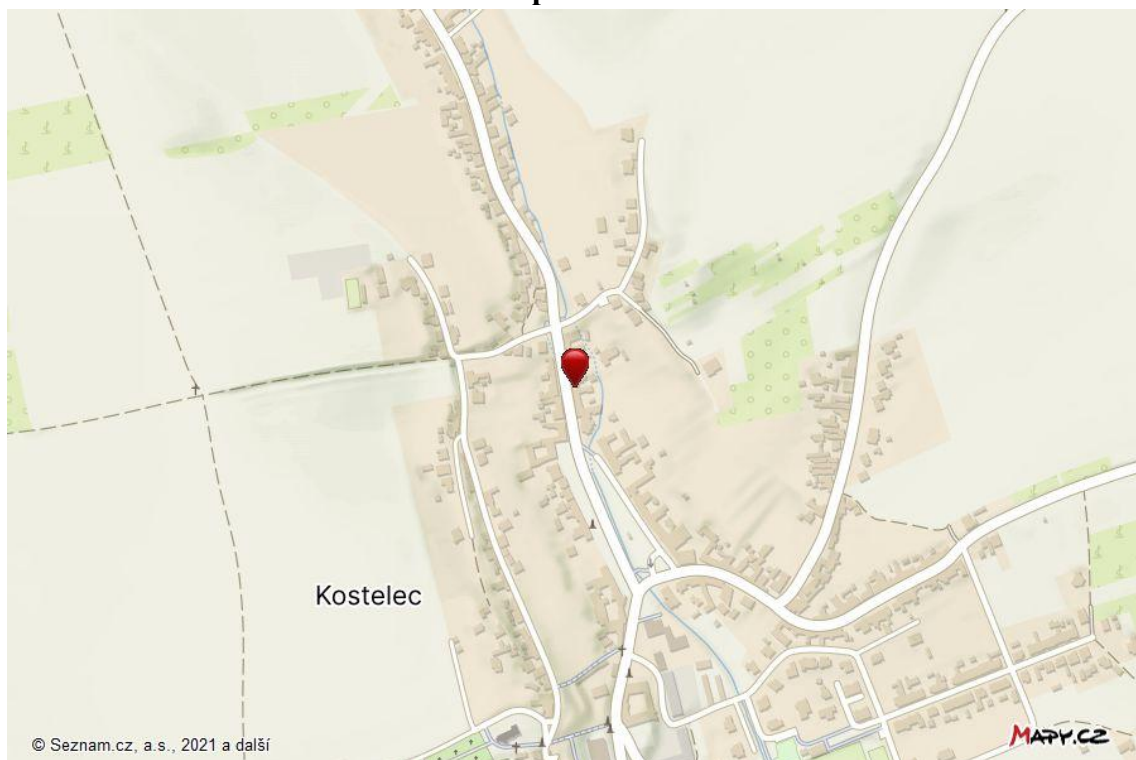
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

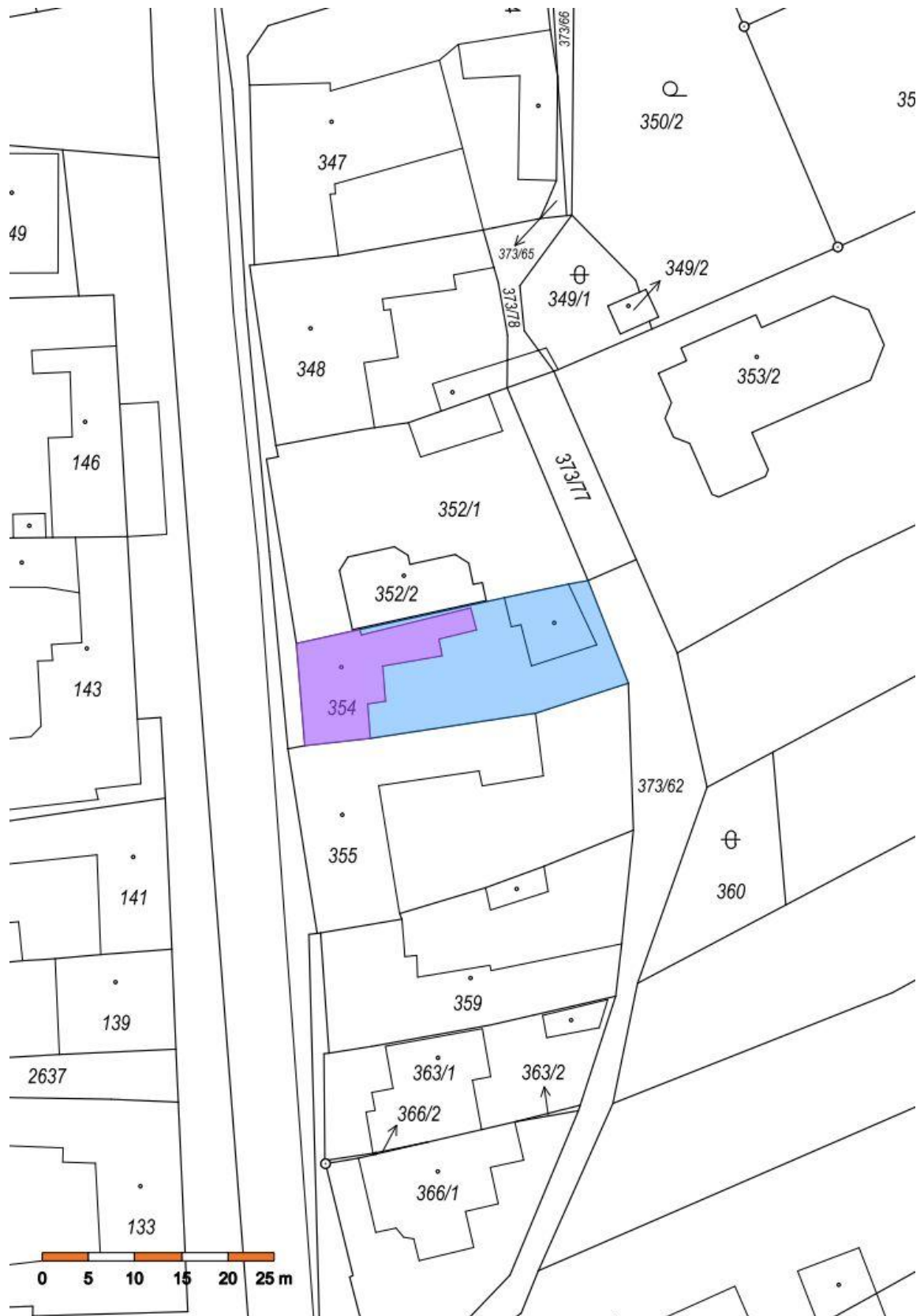


SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Situace umístění nemovitosti Kostelec č.p. 197, na pozemku p.č. 354, katastrální území Kostelec u Kyjova, obec Kostelec, okres Hodonín, kraj Jihomoravský	1
Situace katastrální mapy umístění pozemku p.č. 354, katastrální území Kostelec u Kyjova, obec Kostelec	2
Výpis z LV 897, katastrální území Kostelec u Kyjova, obec Kostelec	2
Nemoreport	1
Fotodokumentace	1
Porovnávací nemovitosti	4
Certifikát odhadce	1

Mapa oblasti







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2026 08:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586277 Kostelec

Kat.území: 670316 Kostelec u Kyjova

List vlastnictví: 897

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dohnalová Marie, Sídliště U Vodojemu 1277/5, 69701 Kyjov	██████████	1/2
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
354		408 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kostelec, č.p. 197, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 354				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 1927/1986 Rozhodnutí Státního notářství v Hodoníně ze dne 4.6.1987,
nabylo právní moci dne 4.6.1987.
POLVZ:85/1987 Z-2500085/1987-738
Pro: Dohnalová Marie, Sídliště U Vodojemu 1277/5, 69701 Kyjov RČ/IČO: ██████████
- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 31D 513/2008-31 Okresní soud v Hodoníně ze dne 03.10.2008. Právní moc ke dni 15.11.2008.
Z-11597/2008-738
Pro: Dohnalová Marie, Sídliště U Vodojemu 1277/5, 69701 Kyjov RČ/IČO: ██████████
- o Smlouva kupní ze dne 25.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2026 11:41:33.
Zápis proveden dne 17.04.2026.
V-1240/2026-738
Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 17962838

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2026 08:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586277 Kostelec

Kat.území: 670316 Kostelec u Kyjova

List vlastnictví: 897

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhотовeno: 06.05.2026 08:30:59

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

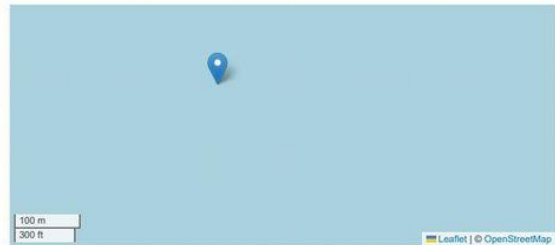
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

NEMO REPORT

Tento dokument byl vytvořen automatizovaným systémem. Zjištěné informace o nemovitosti mají pouze informativní charakter. Zjištěné údaje o nemovitosti jsme doplnili o slovní komentáře, připravené ve spolupráci s odborníky, abychom vám umožnili informacím lépe porozumět a nalézt cestu, jak se vyhnout případným komplikacím. Za účelem ověření údajů, zjištění podrobnějších informací či získání právně garantovaného výkladu uvedených údajů vám doporučujeme obrátit se na příslušné odborníky.

Základní informace

Číslo reportu	2026041313
Čas vytvoření	22.05.2026 06:56:26
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Kostelec č.p. 197, 696 51, Kostelec



Riziko povodní

Data vytvořená pro potřeby pojistného trhu v ČR. Ty získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Legenda k povodňové mapě

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

[49.028813095682, 17.151470003811](#)

1183267.75, 560624.87

13431731

Zaměřeno s přesností na definiční bod

©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2023 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://www.nemoreport.cz/vop>



podání: 4.7.2025
cena: 2 600 000 Kč

Kupní sml.: V-2753/2025-738 ([LISTINY](#))
Listina ID: 91807032010
LV: 1946 k.ú.: 784036

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Vlkoš 73, okr. Hodonín (rodinný dům)	120 m ²	14 246	
PARCELA: 569/1 (zast. plocha a nád.v.), kú: Vlkoš u Kyjova	511 m ²	1 404	2 421 523
PARCELA: 570/2 (zahradu), kú: Vlkoš u Kyjova	816 m ²	211	172 569
PARCELA: 559/8 (ostatní plochy), kú: Vlkoš u Kyjova	46 m ²	128	5 908

Rodinný dům na adrese Vlkoš č.p. 73, okres Hodonín je rodinný dům se zahradou ve Vlkoši u Kyjova. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Dům je postaven z cihel a tvárníc, z části z kamene a je zde přivedena elektřina, plyn i vodovod. Do domu vejdem vjezdem přes průjezd na nádvoří, ze kterého se dostaneme i do garáže a dalších úložných prostor včetně prádelny, kotelny. Dům je zastřešen sedlovou střechou, uliční šíře domu je 14,5 m, dům je odsazen od komunikace předzahrádkou o cca 8 m. V domě dispozice 3+1, obytná plocha 91 m². Nemovitost je částečně podsklepena. Vstup na zahradu je rovněž z nádvoří a ta nám nabízí plochu 816m². Celková plocha pozemků činí 1373 m².



Prodej domu

Adresa
č.p. 118, 69651 Čeložnice

 Detail nabídky
#1735931

Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	95 m ²	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	49.053312590127, 17.156740836358
Plocha pozemku:	1130 m ²	Zadáno v:	02.09.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-3577/2025-738

Rodinný dům Čeložnice č.p. 118 nedaleko Kyjova se nachází na pozemku o celkové rozloze přibližně 1141 m². Stavba samotná má zastavěnou plochu 130,8 m² a je vhodná k rekonstrukci. Dispozice domu: Vstup na pozemek je možný přes průjezd o velikosti 21,4 m². Po vstupu do domu přes chodbu se dostaneme do kuchyně s jídelnou, která volně navazuje na obytné prostory domu. Na levé straně jsou situovány ložnice a obývací pokoj. Z kuchyně se na pravé straně dostanete do koupelny a pokoje. Celková obytná plocha domu činí 73,9 m². Venkovní prostor: Na zahradě zapsuštěný sklípek. Přípojky: Nemovitost má k dispozici elektřinu, vodovod, odpad do jímky a plynovou přípojku, avšak plyn je v současnosti odpojený. Lokalita: Dům se nachází v klidné a malebné obci Čeložnice, vzdálené pouhých 5 km od města Kyjova, kde najdete kompletní občanskou vybavenost včetně obchodů, škol a zdravotnických zařízení.



Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	02.09.2025 (po 69 d.)	2 400 000 Kč Číslo řízení: V-3577/2025-738	+10 000 Kč (0%)
+ Stažení inzerátu	24.06.2025 (po 5 d.)	2 390 000 Kč	
Zlevněno	19.06.2025 (po 49 d.)	2 390 000 Kč za nemovitost	-60 000 Kč (-2%)
Zlevněno	01.05.2025 (po 17 d.)	2 450 000 Kč za nemovitost	-340 000 Kč (-12%)
+ Vytvoření inzerátu	14.04.2025	2 790 000 Kč za nemovitost	

Prodej domu

91 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Nětčice, Kyjov, Hodonín, Jihomoravský kraj,
Jihovýchod, 69701, Česká republika



Detail nabídky

#1737344



Typ nemovitosti: dům

Příslušenství: zahrada

Podlahová plocha: 91 m²

Plocha zahrady: 167 m²

Dispozice:

Stav: před rekonstrukcí

Plocha pozemku: 230 m²

GPS: 49.019948, 17.133412

Celkem podlaží:

Popis nemovitosti

Prodej rodinného domu 4+1 v klidné části Kyjova – ideální k rekonstrukci dle vlastních představ. Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům o dispozici 4+1, situovaný v tiché a příjemné lokalitě města Kyjov. Dům má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, kde se nachází jeden pokoj a prostorná půda s možností vybudování dalších obytných místností. Stáří nemovitosti je přibližně 80 let. V průběhu let prošla nemovitost několika postupnými úpravami – byla vyměněna okna, zrekonstruován krov, položena nová střešní krytina a vznikl obytný prostor v podkroví. Dům je v současnosti určen k celkové rekonstrukci, což představuje skvělou příležitost pro ty, kteří hledají nemovitost k přestavbě podle vlastních představ. Dům není podsklepený. Užitná plocha činí cca 91 m², uliční šíře přibližně 14,5 m. Parkování je možné přímo před domem. Za domem se nachází menší dvorek, kde naleznete původní dílnu, sklad, venkovní WC a sklípek ideální pro uskladnění ovoce a zeleniny. Přístup na dvorek je možný také přes menší průjezd, který zároveň nabízí vstup do půdních prostor a navazuje na další skladovací místnost. Ve vzdálenosti cca 30 metrů od domu je k dispozici zahrada o výměře 167 m², která skýtá příjemný prostor pro relaxaci nebo pěstování. Dům je napojen na elektřinu a vodovod, vytápění zajišťuje plynový kotel. Orientace domu je sever-jih. Dispozice: · Chodba (5,4 m²) · Obývací pokoj (12,6 m²) · Kuchyně (14,6 m²) · Pokoj do ulice (13,5 m²) · Ložnice do dvora (12,4 m²) · Podkrovní pokoj (16,7 m²) · Koupelna s vanou a WC (4,4 m²) · Veranda (11,75 m²) · Průjezd (7 m²) · Místnost za průjezdem (8 m²) Pro více informací nebo sjednání termínu prohlídky mě neváhejte kontaktovat.



Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 22.05.2026

valuo

Prodej domu

91 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Nětčice, Kyjov, Hodonín, Jihomoravský kraj,
Jihovýchod, 69701, Česká republika



Detail nabídky

#1737344

Cenová historie 15.04.2025 - 27.11.2025 (226 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
+ Stažení inzerátu	27.11.2025 (po 67 d.)	2 200 000 Kč	
Zlevněno	21.09.2025 (po 73 d.)	2 200 000 Kč za nemovitost	-275 000 Kč (-11%)
Zlevněno	10.07.2025 (po 49 d.)	2 475 000 Kč za nemovitost	-275 000 Kč (-10%)
Zlevněno	22.05.2025 (po 37 d.)	2 750 000 Kč za nemovitost	-740 000 Kč (-21%)
+ Vytvoření inzerátu	15.04.2025	3 490 000 Kč za nemovitost	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
2 200 000 Kč 24 175 Kč/m ²	-4.00 % tj. -88 000 Kč/m ²	2 112 000 Kč 23 208 Kč/m ²

1737344

Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 22.05.2026

valuo



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

