

ODHAD č. 10048 / 2025

odhad tržní hodnoty nemovitých věcí

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor		Ocenění budoucího stavu
Název nemovité věci:	budoucí rodinný dům na p.č. 406/25 - 406/31, k.ú. Sušice u Uherského Hradiště, obec Sušice, okres Uherské Hradiště		
rozestavěná stavba:		Na pozemku parc. č.:	St. 406/25 – 31
Pozemky parc. č.:	St. 406/25-31		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Sušice u Uherského Hradiště	LV č.:	632
Kraj:	Zlínský	Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Sušice	Část obce:	Sušice
Ulice:	Sušice	Číslo orientační:	PSC: 68704



Vlastník stavby: AB stavby s.r.o., Košíky 78, 68704 Košíky, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: AB stavby s.r.o., Košíky 78, 68704 Košíky, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel:	InStyle Real Estate s.r.o.	tel.: 604 924 103
Adresa:	Zerzavice 2146, 686 03 Staré Město	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení tržní hodnoty (v budoucím stavu po dokončení)
----------------------	--

Tržní hodnoty	Stav ke dni / Prohlídka: 12.12.2025 / 12.12.2025
Tržní hodnota budoucí: (po dokončení stavby)	
7 850 000 Kč	
Prodejnost nemovité věci:	prodejná do 12 měsíců

Vypracoval:	Ing. Jiří Halámek, VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a.s.	tel.: 602549096
Adresa:	Jiřího z Poděbrad 1212, 686 01 Uherské Hradiště	e-mail: vega2@uh.cz
Datum:	17.12.2025	
Tento odhad obsahuje 25 stran textu včetně 15 stran příloh.		podpis, příp. razítko

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCECH

Kraj:	Zlínský	Obec, část obce:	Sušice, Sušice	Počet obyvatel:	670
KÚ:	Sušice u Uherského Hradiště	Ulice:	Sušice	Číslo popisné:	

Rodinný dům	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	//	0/2/NE
Počet bytových jednotek / typy		1 5+kk
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:		92 m ²
Obestavěný prostor:		620 m ³
Jednotková cena:		9 000 Kč/m ³
Celková výměra pozemku:		570 m ²
Započitatelná plocha		114,06 m ²
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	121,91 m ²	0,00 m ²
Stáří / další životnost:	0	100
Opotřebení celkové:		0,00 %
Rozestavěnost:		100,00 %

Technický stav stavby:	novostavba (do 5 let stáří)
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Kategorie B ze dne 28.7.2022
Celková dodaná energie (měrná):	99,90 kWh/m ² /rok
Energeticky vztázná plocha:	161,00 m ²
Primární energie z neobnov. zdrojů:	63,30 kWh/m ² /rok
Evidenční číslo průkazu:	446597.0
PENB zpracován podle vyhlášky:	č. 264/2020 Sb.
Hlavní zdroj energie:	Energie okolního prostředí (vzduch, vítr, voda)
Vytápění:	ústřední / etážové - tepelné čerpadlo
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Druh stavby:	řadový vnitřní
Forma užívání:	bydlení

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II.,III.tř	
Okolí nemovité věci:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná do 6 měsíců		
Budoucí stav			
Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik, posouzení nákladů stavby	
Rizika:	Riziko povodně: záplavová zóna III; Riziko znečištění vzduchu; Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)
Pojištění proti povodni:	doporučuji
Náklady stavby:	0 Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci	
	budoucí stav
Porovnávací hodnota	7 858 734 Kč
Výnosová hodnota	Nedefinována
Věcná hodnota	6 605 456 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	5 579 456 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	0 Kč
Tržní hodnota	7 850 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	1 026 000 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Sušice se nachází 7 km severně od Uherského Hradiště a 15 km jihozápadně od krajského města Zlín. Jedná se o sídlo se základní vybaveností. V místě je pouze obecní úřad, knihovna, mateřská škola, fotbalové a dětské hřiště. Ostatní občanská vybavenost je nejbližší v sousedních Traplicích, Babicích a Huštěnovicích, nebo v okresním městě Uherském Hradišti. Podnikatelská aktivita je zde slabá, bez nabídek pracovních příležitostí v místě. Dopravní dostupnost je zajištěna linkovými autobusy.

V rámci obce se oceňovaný rodinný dům nachází v klidné severní okrajové části obce, v lokalitě s původní a nově vznikající zástavbou rodinných domů. Autobusová zastávka je od domu vzdálena 500 m. Přístup k majetku je po veřejné komunikaci vedoucí na pozemcích ve vlastnictví obce Sušice. V dané lokalitě nebyly zjištěny negativní vlivy na kvalitu životního prostředí.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II., III. tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Rodinný dům je navržen jako řadový zděného KS s plochou střechou. Dům je bez podsklepení, s 1. a 2.NP a plochým zastřešením. Dispoziční řešení je navrženo jednobytové 5+kk, bez garáže, s možností parkování na ploše před domem. Technické zařízení je plánováno moderní, vytápění bude řešeno jako ústřední teplovodní s tepelným čerpadlem, doplněno křovými kamny. Příslušenství domu bude tvořeno zpevněnými plochami, oplocením, přípojkami IS (voda, elektro), vlastní ČOV a vsakovacím systémem na dešťovou vodu.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 2026	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	novostavba (do 5 let stáří)	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Kategorie B	ze dne: 28.7.2022
Celková dodaná energie (měrná):	99,90 kWh/(m²*rok)	
Energeticky vztáhná plocha:	161,00 m²	
Primární energie z neobnov. zdrojů:	63,30 kWh/(m²*rok)	
Referenční primární energie z NZ:		
PENB zpracován podle vyhlášky:	č. 264/2020 Sb.	Evidenční číslo průkazu: 446597.0
Hlavní zdroj energie:	Energie okolního prostředí (vzduch, vítr, voda)	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Současný stav				
Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro ☐ telefon/datová síť
Přístupová kom.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 406/2, 407/2, 425/1	
Využití:	☐ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik. ☐ část. obsazen ☒ volný objekt
Budoucí stav				
Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro ☐ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 406/2, 407/2, 425/1	
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
406/2	orná půda	AB stavby s.r.o.
407/2	ostatní komunikace/ostatní plocha	AB stavby s.r.o.
425/1	ostatní komunikace/ostatní plocha	Obec Sušice/Obec Sušice

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

rizika nezjištěna

Fyzická rizika

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Riziko povodně: záplavová zóna III
NE	Riziko hluku
NE	Riziko znečištění vody
ANO	Riziko znečištění vzduchu
NE	Riziko znečištění půdy

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☒ doporučuji	☐ není nutné

Popis fyzických rizik

1) Klasifikace rizika výskytu povodně nebo záplavy byla prověřena ze dvou standardně využívaných informačních serverů:

- Dle serveru Geoportal se nemovitost nachází v zóně s rizikem zaplavení 100-letou až 20-letou vodou.

- Dle serveru NEMO Report se nemovitost nachází v zóně s rizikem zaplavení stupně 3.

Případná obhajitelnost vhodnosti nemovitosti jako zástavy pro banku je podpořena řešením výškové úrovně podlahy 1.NP nad úrovní s potenciálním ohrožením záplavou nebo povodní (dle sdělení objednatele ocenění).

2) Nemovitost se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně (bez limitujících dopadů pro účel využívání k rodinnému bydlení).

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení týkající se oceňovaného pozemku souvisí s právním ošetřením stavu existence a budoucí údržby vedení elektrické energie.

Břemeno nemá limitující dopad na možnost standardního využívání oceňovaných nemovitých věcí.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

rizika nezjištěna

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 632					
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0722 Uherské Hradiště		
Obec:	592650 Sušice	Katastrální území:	759783 Sušice u Uherského Hradiště		
Ulice:	Sušice	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 25524232	AB stavby s.r.o.	Košíky 78, 68704 Košíky	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Sušice		Rodinný dům	rozest. st.	na pozemku p.č. St. 406/26	NE
Pozemky					
St. 406/26	Stavební parcela	Parcela KN	570 m²	orná půda	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Rodinný dům je navržen jako řadový, jednobytový 5+kk s možností parkování na ploše u domu. Dům má 2 NP, není podsklepený. Technické zařízení je moderní, vytápění a ohřev TUV bude řešeno tepelným čerpadlem (vzduch/voda), doplněno krbovými kamny. Ohřev TUV je navíc doplněn systémem FVE (5 solárních panelů).

Výstavba rodinného domu k datu vypracování ocenění probíhá, je ve fázi dokončení svislých konstrukcí a stropu nad 1.NP.

Příslušenství domu budou po dokončení tvořit: zpevněné plochy, přípojky na veřejný vodovod a elektrickou energii, vlastní ČOV s přepadem do místní vodoteče a vsakovací systém na dešťové vody.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. NP	91,84 m ²	42,43 m ²
2. NP	91,84 m ²	71,63 m ²
Celkem započitatelná plocha		114,06m²

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. NP				
byt	zádveří	5,00 m ²	1,00	5,00m ²
byt	WC	1,75 m ²	1,00	1,75m ²
schodiště - otevřené	technická místnost	7,86 m ²	0,00	0,00m ²
schodiště v místnosti				
byt	obývací pokoj s kk	33,38 m ²	1,00	33,38m ²
komora/sklep/tech. míst. (uvnitř jedn./RD)	spíž	2,30 m ²	1,00	2,30m ²
1. NP - celkem		50,29 m²		42,43 m²
2. NP				
schodiště - samostatné	schodiště	4,29 m ²	1,00	4,29m ²
vnitřní				
byt	chodba	5,94 m ²	1,00	5,94m ²
byt	pokoj	11,58 m ²	1,00	11,58m ²
byt	pokoj	13,18 m ²	1,00	13,18m ²
byt	koupelna	5,58 m ²	1,00	5,58m ²
byt	pokoj	16,81 m ²	1,00	16,81m ²
byt	pokoj	12,27 m ²	1,00	12,27m ²
byt	WC	1,97 m ²	1,00	1,97m ²
2. NP - celkem		71,63 m²		71,63 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1. NP	(11,67*7,87)*(3,15)	=	289,31 m ³
2. NP	(11,67*7,87)*(3,60)	=	330,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	619,94 m ³

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	železobetonové základové pasy a deska s izolacemi	100 %
Zdivo	KS zděný HELUZ na tl. 0,10 - 0,50 m	100 %
Stropy	železobetonové (PREFA, SPIROLL)	100 %
Střecha	plochá	100 %
Krytina	PVC folie, kamenivo	100 %
Klempířské konstrukce	lakovaný FeZn plech	100 %
Vnitřní omítky	vápenné štukové	100 %
Fasádní omítky	silikonová omítka	100 %
Vnější obklady	chybí	100 %
Vnitřní obklady	keramické v kuchyni a hygienických místnostech	100 %
Schody	železobetonové, povrch dřevěné dubové náslapy	100 %
Dveře	dýhované v obložkách, vstupní plastové	100 %
Okna	plastové	100 %
Podlahy obytných místností	vinyl, keramická dlažba	100 %
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	100 %
Vytápění	ÚT s tepelným čerpadlem (vzduch-voda), doplněno křbovými kamny	100 %
Elektroinstalace	220/380 V	100 %
Bleskosvod	instalován	100 %
Rozvod vody	rozvod teplé a studené vody, plastové potrubí	100 %
Zdroj teplé vody	tepelné čerpadlo, FVE (5 solárních panelů)	100 %
Instalace plynu	chybí	100 %
Kanalizace	vlastní ČOV s přepadem do vodoteče, vsakovací systém ECOBLOK na dešťové vody	100 %
Vybavení kuchyně	chybí	100 %
Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umyvadlo	100 %
Záchod	závěsné Geberit	100 %
Ostatní	TV anténa, wifi, satelit	100 %

	Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m ²]	92
Obestavěný prostor	[m ³]	619,94
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	9 000
Počet podz./nadz. podlaží		0 / 2
Podl. plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	121,91 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	5 579 456
Stáří	[roků]	0
Další životnost	[roků]	100
Opotřebení	[%]	0,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	5 579 456

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemek tvořený jednou parcelou (č. 406/25-31) situovaný v severní okrajové části intravilánu obce, v nově vznikající zástavbě rodinných domů. Plánované využití pozemku koresponduje s územním plánem obce. Pozemek má protáhlý obdélníkový tvar a je rovinatý. Pozemek bude zainvestovaný přípojkami na vodovod, elektrickou energii, bude na něm domovní ČOV a vsakovací systém na dešťové vody. Přístup k pozemku je po veřejné komunikaci vedoucí na pozemku ve vlastnictví Obce Sušice a investora společnosti AB stavby s.r.o. Dům bude situován v jižní části pozemku. Zbýlá plocha bude užívána jako zahrada a parkovací plocha před domem.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ve vlastní databázi realizovaných prodejů neevidujeme aktuální prodeje pozemků pro výstavbu rodinného domu přímo v Sušicích. V blízkých, lokalitách jsou zaznamenány prodeje stavebních pozemků v Ostrožské Lhotě za 1.850,- Kč/m² (1710 m², obchodováno 08/2024), v Hluku za 2.326,- Kč/m² (860 m², obchodováno 02/2024), v Boršicích za 2.154,- Kč/m² (1393 m², obchodováno 08/2024). V aktuální realitní inzerci jsou přímo v Sušicích nabízeny stavební pozemky za 2.063,- Kč/m² (1 915 m², Avenir Realty) a za 857,- Kč/m² (2554 m², Sluneční reality).

Na základě posouzení oceňovaného pozemku z hlediska polohy, tvaru, vybavenosti inženýrskými sítěmi a velikosti, odhaduji jeho jednotkovou tržní hodnotu ve výši 1.800,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	St. 406/26	570	1 800	1 / 1	1 026 000
Celková výměra pozemků:		570	Hodnota pozemků celkem:		1 026 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání je provedeno s charakterově srovnatelnými domy reálně obchodovanými, nebo aktuálně nabízenými v realitní inzerci, které se nacházejí v sídlech Nedakonice, Topolná, Kudlovice a Uherské Hradiště - Mařatice. Jednotková porovnávací hodnota je stanovena na základě analýzy technických a rozměrových parametrů srovnávaných objektů, pomocí korekčních koeficientů pro zvolené rozhodující cenotvorné vlastnosti. U nemovitostí, kde je zdrojem informace realitní inzerce, je rovněž provedena korekce nabídkových cen, z důvodu nejistoty jejich dosažitelnosti (v tomto případě s přihlédnutím k obecnému růstu cen a dokončení výstavby v roce 2026).

Obecně lze konstatovat, že poptávka po kvalitních rezidenčních stavbách v aglomeraci blízkého okolí obce Sušice je trvalá, převyšující tržní nabídku. Trend růstu cen rezidenčních nemovitostí je dle celorepublikové statistiky na úrovni cca 3 % za poslední rok.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Nedakonice Rodinný dům, Novostavba zděného KS, dům s rekuperací, disp. 5+kk, 2 koupelny, samost. WC. KS zděný YTONG, překlady Porotherm, stropy Rector beton, sedlová střecha, střešní krytina TONDACH, falcovaný plech kolem vikýřů. PENB je B. Vytápění tepelným čerpadlem. Jsou zde IS (voda, elektro, kanalizace). Kolaudace léto 2025. Parkování na ploše před domem. Zdroj: Nabídka RK Panorama - Renata Bittnerová. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka z realitní inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - mírně lepší - koeficient 0,98; Velikost objektu - větší započítatelná plocha - koeficient 1,03; Provedení a vybavení - KS zděný, moderní provedení a vybavení - koeficient 1,00; Celkový stav - novostavba - koeficient 1,00; Vliv pozemku - větší výměra pozemku - koeficient 0,97; Poloha v zástavbě, koncepce, možnost garážování - řadový krajní, jednobytový, bez garáže - koeficient 1,00;	140,00	749	5+kk	9 500 000	67 857	0,93	63 107
Nedakonice Rodinný dům, Novostavba zděného rodinného (koncepce Baťových čtvrtí). Parkování pro jedno auto za vjezdovou bránou a jedno auto před plotem. a hranici pozemku z každé strany plot z betonových dílců, výška 2,5 m. Mezi domy plot z 3D pletiva, výška 140 cm. V přízemí domu se nachází prostorný obývací pokoj s kuchyní (35 m²) s dvěma francouzskými okny a přímým vstupem na terasu. Dále se v přízemí nachází větší koupelna (9 m²) se sprchovým koutem a samostatná šatna u vchodu. Pod schodištěm se nabízí prostor pro vestavěnou skříň. V patře jsou tři samostatné prostorné pokoje a koupelna se sprchovým koutem. Všechny místnosti jsou osvětleny pomocí francouzských oken. Technická specifikace: střecha vazníková, krytina pálená, podbití, zdivo keramické tvarovky, zateplení 15 cm polystyrenu, vytápění teplovodní, tepelné čerpadlo Voda/vzduch, podlahy dlažba/laminátové – dle výběru zákazníka, vnitřní obložkové dveře Sapeli, okna plastové, 3skla, příprava na venkovní žaluzie – Kastl + elektřina, zámková dlažba před domem a na terase, oplocení zahrad z bočních stran ve výšce 2,5 m, stropní systém RECTOBETON, zateplení pomocí stříkané PUR izolace, sádkartonový strop. Dům bude napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Zdroj: Nabídka RK Sluneční reality. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka z realitní inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - mírně lepší - koeficient 0,98; Velikost objektu - srovnatelná započítatelná plocha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - KS zděný, moderní provedení a vybavení - koeficient 1,00; Celkový stav - novostavba - koeficient 1,00; Vliv pozemku - malá výměra pozemku - koeficient 1,07; Poloha v zástavbě, koncepce, možnost garážování - řadový krajní (charakter čtvrtí), jednobytový, bez garáže - koeficient 1,10;	116,00	295	4+kk	6 495 000	55 991	1,10	61 590
Topolná Rodinný dům, Pasivní novostavba RD v klidné části obce. Řadový rodinný dům je dispozičně řešený jako 4+kk s možností změny na 5+kk, zahradou a dvěma parkovacími místy u domu. V přízemí domu je vstupní chodba, obývací pokoj propojený s kuchyní a jídelnou, terasa do zahrady. Koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem se skříňkou a přípojkou na pračku. Samostatné WC. Z centrální chodby se schodištěm dostaneme do 1. patra, kde jsou 2 pokoje, prostor pro vestavné skříň a koupelna s vanou. V tomto patře podlahy a obklady v koupelně nejsou dokončeny, stejně jako kuchyně v 1. NP. K domu náleží zahrada o výměře 88 m² a dvě parkovací místa. Ům je situovaný na jihozápad	106,00	218	4+kk	7 490 000	70 660	1,06	74 900

(vchod, místnost v přízemí a ložnice) a na severovýchod (dětské pokoje, obývací pokoj, kuchyň a zahrada). Teplo a teplou vodu zajišťuje kombinovaný plynový kotel, voda a kanalizace je obecní, elektřina 220V a 380V, základy a stropy jsou betonové, svislé konstrukce jsou cihly, tvárnice a cihlové bloky, okna jsou plastová s trojskly, které mají velmi dobré termoizolační a protihlukové vlastnosti, sedlová střecha je zateplená, krytina je plech. Topení je v celém domě podlahové, v koupelnách jsou elektrické topné žebříky. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě. Na zahradě je retenční nádrž k zadržení dešťové vody. PENB je A. Zdroj: Nabídka Realitní kancelář AZ s.r.o..

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka z realitní inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - mírně lepší - koeficient 0,98; Velikost objektu - menší započitatelná plocha - koeficient 0,99; Provedení a vybavení - KS zděný, standardní provedení a vybavení - koeficient 1,05; Celkový stav - novostavba - koeficient 1,00; Vliv pozemku - výrazně menší výměra pozemku - koeficient 1,10; Poloha v zástavbě, koncepce, možnost garážování - řadový vnitřní, jednobytový, bez garáže - koeficient 1,00;

Kudlovice 108,00 327 3+kk 7 490 000 69 352 1,05

72 820

Rodinný dům, Novostavba rodinného domu 3+kk, zkolaudovaná v roce 2024. Užžitná plocha domu je 108 m², pozemek náležící k domu včetně zastavěné plochy má celkovou výměru 327 m². Dispoziční řešení domu: v 1.NP je předsíň, koupelna se sprchovým koutem a WC, ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem zařízeným spotřebiči zn. Whirpool, technická místnost. V podkroví je k dispozici velký pokoj o výměře 30 m² vhodný k rozdělení na 2 místnosti, druhá koupelna s vanou a samostatná šatna. V celém domě je podlahové vytápění řešené elektrokotlem, připraveny jsou přípojky na tepelné čerpadlo. Dalším zdrojem tepla jsou krbová kamna se sekundárním spalováním obložená pískovcem, který prodlužuje dobu sálání tepla. Parkování na vlastním pozemku je zajištěno pro 2 auta (1 kryté parkovací stání před domem, 1 na zpevněné ploše u domu). Zahrada navazující na dům má výměru 171 m². Dům je postaven z tvárnic Porotherm. Zdroj: Nabídka RK STING Reality.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka z realitní inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší započitatelná plocha - koeficient 0,99; Provedení a vybavení - KS zděný, standardní provedení a vybavení - koeficient 1,05; Celkový stav - novostavba - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší výměra pozemku - koeficient 1,06; Poloha v zástavbě, koncepce, možnost garážování - řadový krajní, jednobytový, bez garáže - koeficient 1,00;

Uherské Hradiště, 150,00 320 5+kk 13 165 000 87 767 0,82
Mařatice, U Řeky
1864

71 969

Rodinný dům, Rodinný dům z r. 2025. Jedná se o polovinu dvojdomu. Zděný konstrukční systém, stropy železobetonové, střecha plochá, krytina hydroizolační PVC folie, fasáda zateplená EPS 150 mm, fasádní nátěr, omítky imitující dřevěný obklad fasády, lokálně dřevěný obklad stěn, okna hliníková, okna se sníženým parapetem opatřena tabulí z bezpečnostního skla, dveře vstupní hliníkové, vnitřní dřevěné v obložkách, garážová vrata shrnovací, podlahy dřevěné plovoucí, keramická dlažba. Vytápění plynovým kotlem, podlahové, doplněno krbovými kamny. Příslušenství domu tvoří přípojky IS (voda, elektro, plyn, splašková kanalizace), akumulární nádrž na dešťovou vodu, vedlejší stavba, zpevněné plochy, oplocení. Dispozice je 5+kk. Garážování je v přízemí domu a v přístřešku. Obchodováno: 11/2025. Zdroj: vlastní databáze 09904HCMHB



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej z vlastní databáze - koeficient 1,00; Lokalita - výrazně lepší, okresní město - koeficient 0,80; Velikost objektu - větší započitatelná plocha - koeficient 1,04; Provedení a vybavení - KS zděný, standardní provedení a vybavení - koeficient 1,00; Celkový stav - novostavba - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,02; Poloha v zástavbě, koncepce, možnost garážování - řadový krajní, jednobytový, garáž v domě - koeficient 0,97;

Variační koeficient před úpravami: 14,46 % Variační koeficient po úpravách: 7,89 %

Započitatelná plocha	114,06 m ²		
Minimální jednotková cena:	61 590 Kč/m ²	Minimální cena:	7 024 955 Kč
Průměrná jednotková cena:	68 877 Kč/m ²	Průměrná cena:	7 856 111 Kč
Maximální jednotková cena:	74 900 Kč/m ²	Maximální cena:	8 543 094 Kč
Stanovená jednotková cena:	68 900 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	7 858 734 Kč

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Novostavba zděného rodinného domu s jednobytovou koncepcí, situovaná v klidné lokalitě obce, která má základní občanskou vybavenost a standardní dopravní dostupnost. Charakter budovaného domu je atraktivní, s moderním technickým zařízením, s energeticky úsporným provozem. Příslušenství domu bude tvořeno základními venkovními úpravami. Pozemek ve funkčním celku je standardní výměry, se zahradou.

Budoucí tržní hodnota oceňovaného majetku je definována na základě porovnávací metody.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota		7 858 734 Kč
Výnosová hodnota		0 Kč
Věcná hodnota		6 605 456 Kč
Tržní hodnota		7 850 000 Kč
- z toho hodnota pozemku		1 026 000 Kč

Silné stránky nemovité věci

Klidná lokalita, zděný konstrukční systém, jednobytová koncepce, moderní provedení a technické zařízení, energeticky úsporný provoz domu, pozemek se zahradou.

Slabé stránky nemovité věci

Řadový dům, dům bez garáže, systém splaškové kanalizace přes vlastní ČOV, občanská vybavenost v místě je pouze základní.

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí č. 632 - 31. 7. 2025	3
Snímek katastrální mapy a ortofoto mapy	2
Průkaz energetické náročnosti budovy - 28. 7. 2022	1
Projekt - 07/2022	3
Klasifikace rizika záplav	3
Mapy polohy majetku	1
Fotodokumentace	1
Certifikát odhadce	1

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště	Obec: 592650 Sušice	
Kat.území: 759783 Sušice u Uherského Hradiště	List vlastnictví: 632	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AB stavby s.r.o., č.p. 78, 68704 Košíky	25524232	

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

prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2025 06:55:02

vodního zdroje
2.stupně, zemědělský
půdní fond

Typ vztahu

Pořadí k 19.09.2022 09:25

Pořadí k 20.03.2025 08:00

Vztah k

00-1/2023-711

Listina

- 12 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2025 06:55:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592650 Sušice
Kat.území: 759783 Sušice u Uherského Hradiště List vlastnictví: 632
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2016 10:20:00.
Zápis proveden dne 24.06.2016.

Pro: AB stavby s.r.o., č.p. 78, 68704 Košíky

V-4604/2016-711

RČ/IČO: 25524232

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
406/2	35900	1035
406/4	35900	984
406/24	35900	76
406/25	35900	664
406/26	35900	527
406/27	35900	547
406/28	35900	567
406/29	35900	588
406/30	35900	608
406/31	35900	567
409/6	35900	8

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

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

Vyhotoveno: 31.07.2025 06:58:15

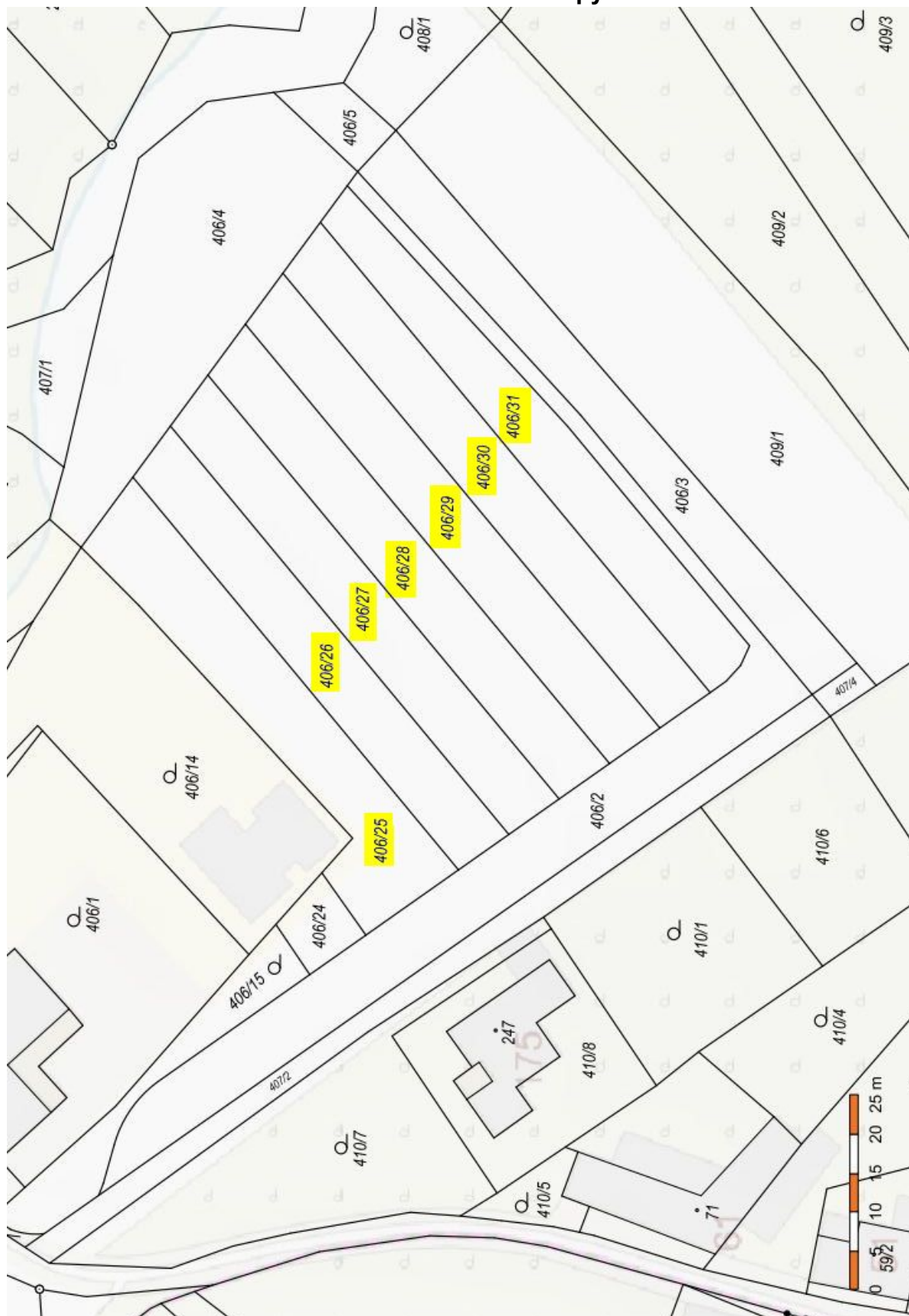
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

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

Snímek katastrální mapy



Ortofoto mapa



PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: parc. 406/2
PSČ, místo: 687 04, Sušice
K.ú., parcelní č.: Sušice u Uherského Hradiště (759783), 406/2
Typ budovy: Rodinný dům
Celková energeticky vztažná plocha: 161 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů
kWh/(m²·rok)



Požadavky pro výstavbu nové budovy od 1.1.2022

jsou **SPLNĚNY**

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

energie okolního prostředí: 8.7
elektrina: 3.8
kusové dřevo, dřevní stěpka: 3.6



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0.20 W/(m ² ·K)	B
	Měrná potřeba tepla na vytápění	61.6 kWh/(m ² ·rok)	
	Celková dodaná energie	99.9 kWh/(m²·rok)	A
	Vytápění	77.7 kWh/(m ² ·rok)	B
	Chlazení	-	
	Nucené větrání	-	
	Úprava vlhkosti	-	
	Příprava teplé vody	19.6 kWh/(m ² ·rok)	B
	Osvětlení	2.64 kWh/(m ² ·rok)	B

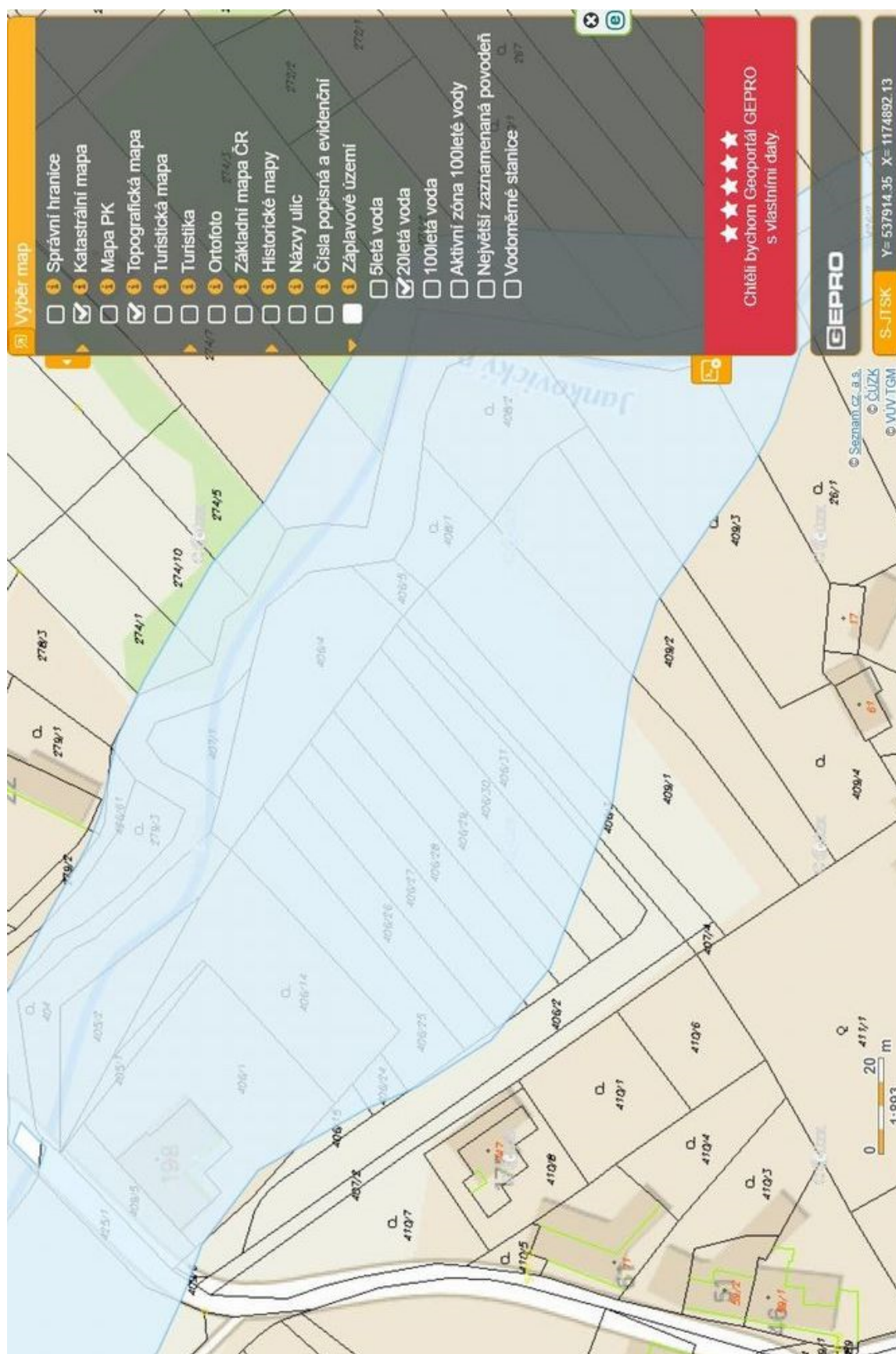
Energetický specialista: Ing. Petr Slunečko
Osvědčení č.: 745
Kontakt: pslunecko@seznam.cz

Ev. č. průkazu: 446597.0
Vyhотовeno dne: 28.07.2022
Podpis:

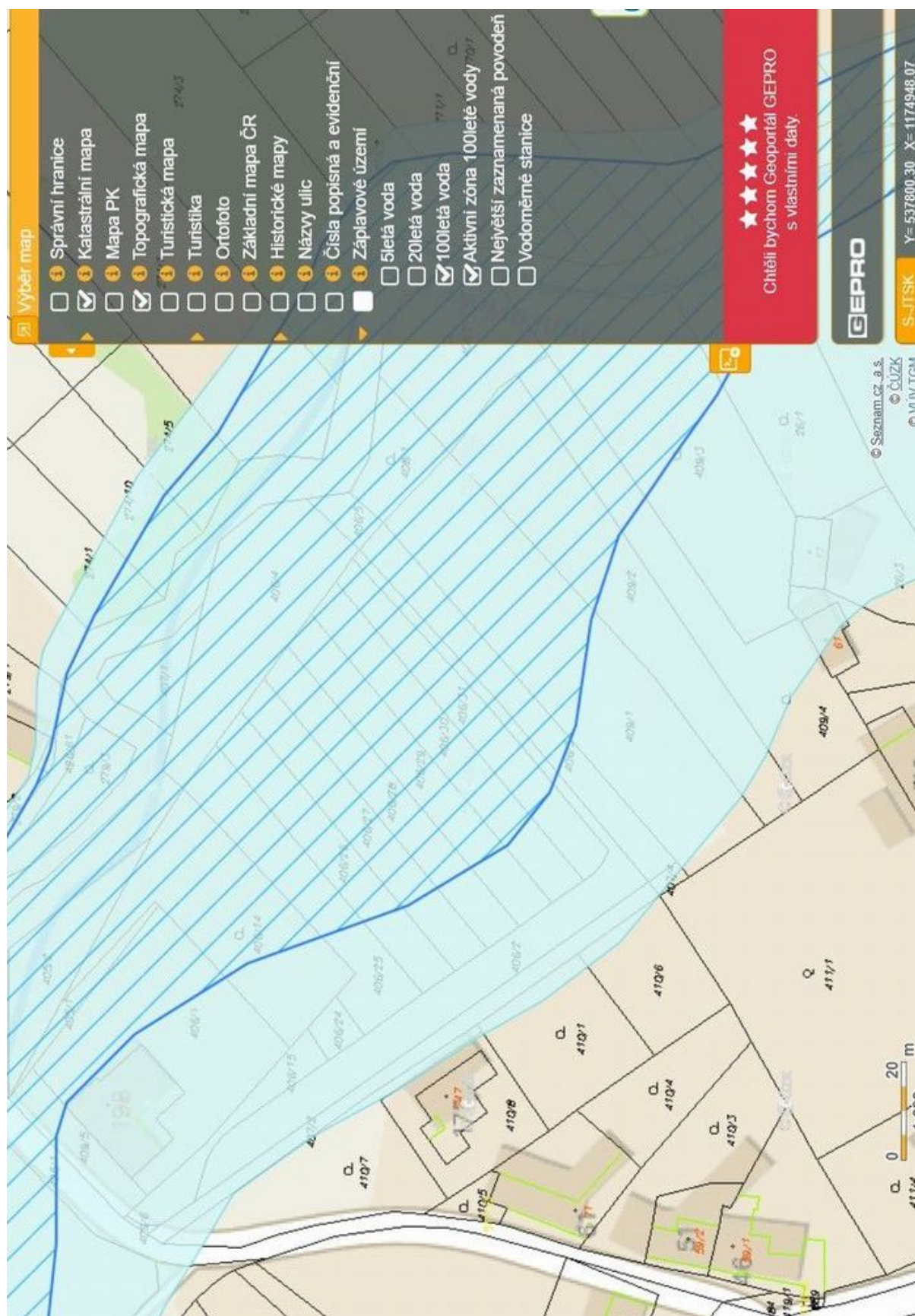
- 17 -



Klasifikace rizika záplav - Geoportal - 20 letá voda



Klasifikace rizika záplav - Geoportal - 100 letá voda

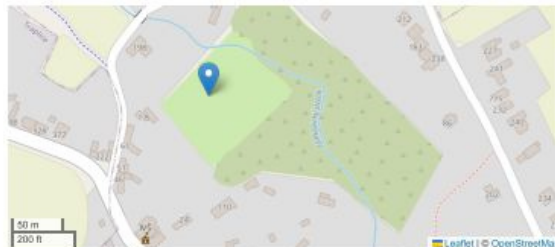


Klasifikace rizika záplav - NEMO Report (ČAP)



Základní informace

Číslo reportu	2025018277
Čas vytvoření	17.12.2025 20:10:11
Typ nemovitosti	Pozemek
Adresa	Sušice u Uherského Hradiště, Parcelní číslo 406/28



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.

3 - zóna se středním 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

[49.124269076017_17.44985896274](#)

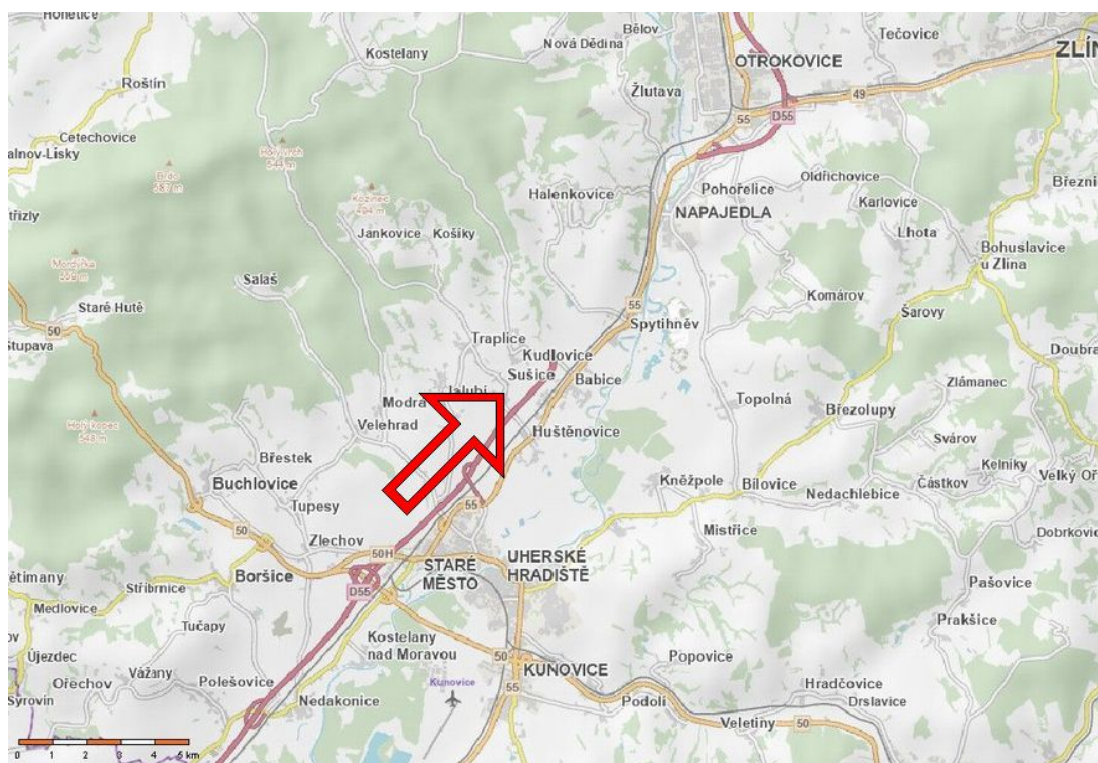
1174850, 537888

92983395010

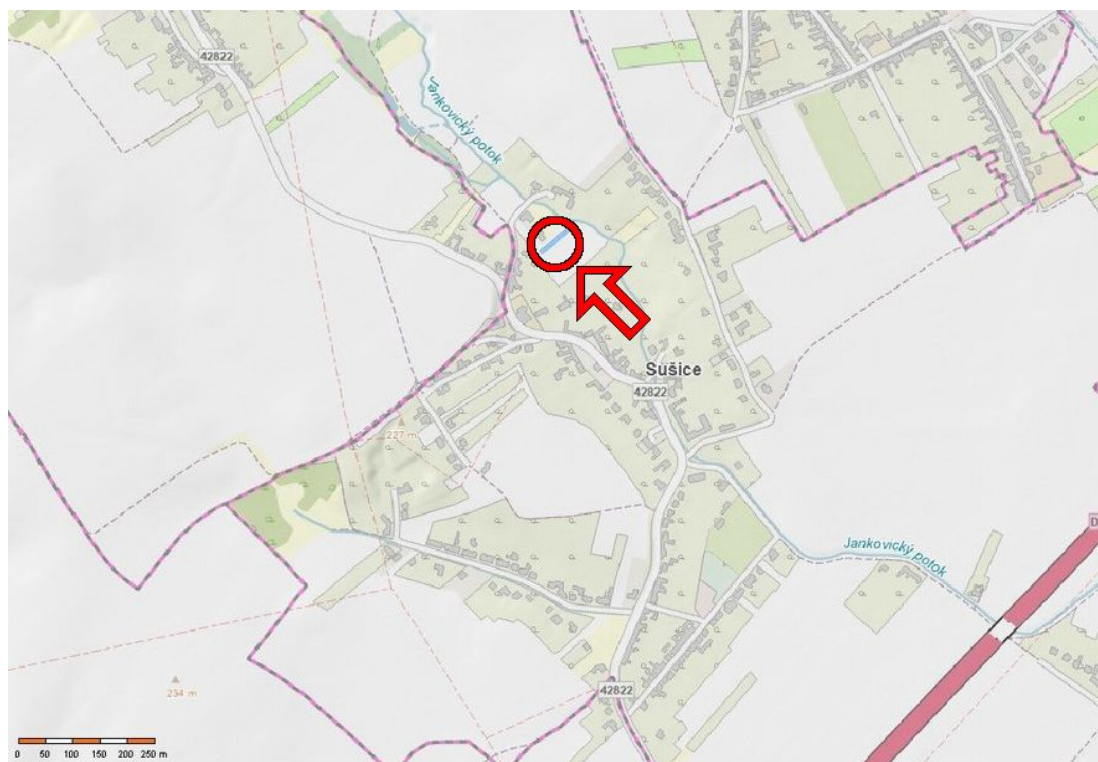
Zaměřeno s přesností na definiční bod

©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>

Mapy polohy majetku



Poloha obce Sušice v regionu



Poloha budoucího rodinného domu na p.č. 406/26 v Sušicích

Fotodokumentace ze dne 12. 12. 2025





Společnost pro personální certifikaci, o.p.s.
se sídlem ve Freyova 82/27, Vysočany,
190 00 Praha 9

Akreditovaný certifikační orgán č. 3033 podle ČSN EN ISO/IEC 17024
Českým institutem pro akreditaci, o.p.s. vydává na základě úspěšného
absolvování certifikační zkoušky



CERTIFIKÁT

**certifikovaného odhadce majetku pro oceňování
nemovitých věcí**

Tento certifikát potvrzuje úspěšné vykonání certifikačních zkoušek
dle požadavků stanovených v dokumentu: Metodický pokyn pro tržní /
netržní oceňování nemovitostí, 003/15/003/MPN. Certifikační schéma
CON, revize č. 1 dostupné na www.sppc.eu.



Držitel certifikátu: **Ing. Jiří Halámek**

Datum narození: 14.6.1973

Registrační číslo certifikátu: **209/22**

Certifikát vydán dne: **1.7.2022**

Platnost certifikátu do: **30.6.2027**



.....
ředitel

Držitel certifikátu podléhá pravidelnému doзору certifikačního orgánu.
V případě zjištění nesprávného používání certifikátu nebo razítka certifikovaného odhadce může dojít
k pozastavení platnosti či odebrání certifikátu.