

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064110/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	CURATORES v.o.s insolvenční správce dlužníka Ayub Muhammad Farhan Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2
Číslo jednací:	MSPH 96 INS 11170/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Provodovice č.p. 53, okres Přerov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	09.09.2025
Zpracováno ke dni:	09.09.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 53 a pozemků parc. č. st. 55/4, 58/2, 59/3 v obci Provodovice, okres Přerov, katastrální území Provodovice na listu vlastnictví č. 219.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 53
Adresa předmětu ocenění: Provodovice č.p. 53, okres Přerov
Kraj: Olomoucký kraj
Okres: Přerov
Obec: Provodovice
Katastrální území: Provodovice
Počet obyvatel: 160
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 317,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{400,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 09.09.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. – Pavel Hurtík. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Dle vyjádření právní zástupkyně dlužníka není dlužník kontaktní a patrně se nachází mimo území ČR, proto bylo přistoupeno se souhlasem insolvenčního správce k ocenění nemovitosti na základě vnějšího ohledání.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Ayub Muhammad Farhan, Laudonova 434/6, Štěrboholy, 10200 Praha 10

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 53 a pozemky parc. č. st. 55/4, 58/2, 59/3 v obci Provodovice, okres Přerov, katastrální území Provodovice na listu vlastnictví č. 219.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Předmětná nemovitost nebyla zpracovateli zpřístupněna, její popis, rozměry a informace o napojení na inženýrské sítě byly zjištěny z katastru nemovitostí.

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je valbová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle údajů v katastru nemovitostí v roce 1919.

Vady rodinného domu:

rozvody: prvek v dezolátním stavu

vybavení: prvek v dezolátním stavu

podlahy: prvek v dezolátním stavu

okna: prvek v dezolátním stavu

střecha: prvek v dezolátním stavu

zdivo: prvek v dezolátním stavu

Předmětná nemovitost vykazuje známky zanedbané běžné i dlouhodobé údržby, dle místního šetření je patrně dlouhodobě neobývaná. Stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Dispozice rodinného domu nebyly zjištěny.

Rodinný dům		
1.NP	odhadem	102,00 m ²
Příslušenství	půda - odhadem	98,00 m ²
Podlahová plocha		102,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		200,00 m ²

Okna jsou dřevěná zdvojená. Příslušenství oken patrně chybí.

Další vybavení rodinného domu chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění nemovitostí je patrně lokální, ohřev vody nebyl zjištěn.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků parc. č. st. 55/4 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 219 m², parc. č. 58/2 – trvalý travní porost, o výměře 43 m² a parc. č. 59/3 – orná půda, o výměře 576 m², činí 838 m². Sklon pozemků je rovinatý. Pozemky jsou oploceny pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - náletové dřeviny. Na pozemku se nenacházejí vedlejší stavby.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
59/2	orná půda	Česká republika

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

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	1919
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové

	Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné
	Vady domu	rozvody: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: prvek v dezolátním stavu okna: prvek v dezolátním stavu střecha: prvek v dezolátním stavu zdivo: prvek v dezolátním stavu

Popis vnitřních prostor	Dispozice	nezjištěno		
	Typ oken	dřevěná zdvojená		
	Příslušenství oken	chybí		
	Koupelna(y)	nezjištěno		
	Toaleta(y)	nezjištěno		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	nezjištěno		
	Vnitřní dveře	nezjištěno		
	Osvětlovací technika	nezjištěno		
	Popis místností a rozměry v m ²	Rodinný dům		
		I.NP	odhadem	102,00 m ²
		Příslušenství	půda - odhadem	98,00 m ²
		Podlahová plocha		102,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		200,00 m ²
	Elektrina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	patrně lokální		
	Topná tělesa	nezjištěno		
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno		
	Podlahy v domě	nezjištěno		
	Popis stavu	špatný		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	838 m ²
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Vedlejší stavby	nenachází se
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků

	Přístupová cesta k objektu	přístup po neuzpevňené obecní cestě
--	----------------------------	-------------------------------------

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.09.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,622}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

1. Rodinný dům č.p. 53

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	106 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 954,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad \quad \quad = \quad \quad \quad 128,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	128,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(128)*(2,80)	=	358,40 m ³
Půda, zastřešení:	(117*5,00/2)-65	=	227,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>585,90 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	128,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	128,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu - Nemovitost je patrně dlouhodobě neobývaná	I	-0,06
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti	V	0,40

Koeficient pro stáří 106 let:

$$s = 1 - 0,005 * 106 = \mathbf{0,470}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,178}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,960**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 2\,954,- \text{ Kč/m}^3 * 0,178 = 525,81 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 585,90 \text{ m}^3 * 525,81 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,960 = 295\,749,20 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{295\,749,20 \text{ Kč}}$$

2. Pozemky LV č. 219

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,960**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,960 = 0,960$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	400,-	0,960		384,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 55/4	219	384,00	84 096,-
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	58/2	43	384,00	16 512,-
§ 4 odst. 1	orná půda	59/3	576	384,00	221 184,-
Stavební pozemky - celkem			838		321 792,-

Pozemky LV č. 219 - cena zjištěná celkem = **321 792,- Kč**

3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 59/3			30 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %	13 755,-	27 510,-
Součet:				27 510,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	16 506,-

Pozemek parc. č. 59/3 = **16 506,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 53	295 749,- Kč
2. Pozemky LV č. 219	321 792,- Kč
3. Trvalé porosty - pozemek parc. č. 59/3	16 506,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 634 047,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 634 050,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Provodovice č.p. 53, okres Přerov

Provodovice č.p. 53, okres Přerov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Provodovice č.p. 53, okres Přerov	102 m ²	špatný	838 m ²	půdní prostory	část dvojdomu
1	Dolní Nětčice č.p. 79, okres Přerov	107 m ²	před rekonstrukcí	807 m ²	půdní prostory	samostatný objekt
2	Soběchleby č.p. 106, okres Přerov	90 m ²	před rekonstrukcí	649 m ²	půdní prostory, přístavba	samostatný objekt
3	Lipová č.p. 72, okres Přerov	80 m ²	špatný	691 m ²	částečně podsklepen, stodola	část dvojdomu
4	Černotín č.p. 97, okres Přerov	80 m ²	před rekonstrukcí	891 m ²	půdní prostory, garáž	část dvojdomu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	8 411,21 Kč	1	8 411,21 Kč	1	1	1.1	1	1	1.05	1.155	7 282,43 Kč
2	15 444,44 Kč	1	15 444,44 Kč	1.04	1.01	1.1	0.98	1.02	1.05	1.2127267152	12 735,30 Kč
3	10 375,00 Kč	1	10 375,00 Kč	1	1.02	1	0.98	1.05	1	1.04958	9 884,91 Kč
4	11 250,00 Kč	1	11 250,00 Kč	1.04	1.02	1.1	1	1.02	1	1.1902176	9 452,05 Kč
Celkem průměr											9 838,68 Kč
Minimum											7 282,43 Kč
Maximum											12 735,30 Kč
Směrodatná odchylka - s											2 241,76 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7 596,92 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											12 080,43 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, velikosti podlahové plochy, u stavu nemovitostí, u velikosti pozemku a u příslušenství. V úvaze odhadce byl zohledněn typ stavby.

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

$$9\,838,68 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 102 \text{ m}^2$$

$$= 1\,003\,545 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 004 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Provodovice č.p. 53, okres Přerov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Provodovice č.p. 53, okres Přerov	102 m ²	špatný	838 m ²	půdní prostory	část dvojdomu
1	Dolní Nětčice č.p. 79, okres Přerov	107 m ²	před rekonstrukcí	807 m ²	půdní prostory	samostatný objekt
2	Soběchleby č.p. 106, okres Přerov	90 m ²	před rekonstrukcí	649 m ²	půdní prostory, přístavba	samostatný objekt
3	Lipová č.p. 72, okres Přerov	80 m ²	špatný	691 m ²	částečně podsklepen, stodola	část dvojdomu
4	Černotín č.p. 97, okres Přerov	80 m ²	před rekonstrukcí	891 m ²	půdní prostory, garáž	část dvojdomu

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	8 411,21 Kč	1	8 411,21 Kč
2	15 444,44 Kč	1	15 444,44 Kč
3	10 375,00 Kč	1	10 375,00 Kč
4	11 250,00 Kč	1	11 250,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	8 411,21 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	15 444,44 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.84
Střední hodnota			11 370,16 Kč
Medián			10 812,50 Kč
Rozdíl max-min			7 033,23 Kč

Základní cena: 11 370,16 Kč/m²

Úprava ceny: 11 370,16 Kč * 0,9000 = 10 233,14 Kč/m²

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

10 233,14 Kč/m²

* 102 m²

= 1 043 780 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 044 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Provodovice č.p. 53, okres Přerov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Provodovice č.p. 53, okres Přerov	102 m ²	špatný	838 m ²	půdní prostory	část dvojdomu
1	Dolní Nětčice č.p. 79, okres Přerov	107 m ²	před rekonstrukcí	807 m ²	půdní prostory	samostatný objekt
2	Soběchleby č.p. 106, okres Přerov	90 m ²	před rekonstrukcí	649 m ²	půdní prostory, přístavba	samostatný objekt
3	Lipová č.p. 72, okres Přerov	80 m ²	špatný	691 m ²	částečně podsklepen, stodola	část dvojdomu
4	Černotín č.p. 97, okres Přerov	80 m ²	před rekonstrukcí	891 m ²	půdní prostory, garáž	část dvojdomu

Vyloučení extrémní hodnoty

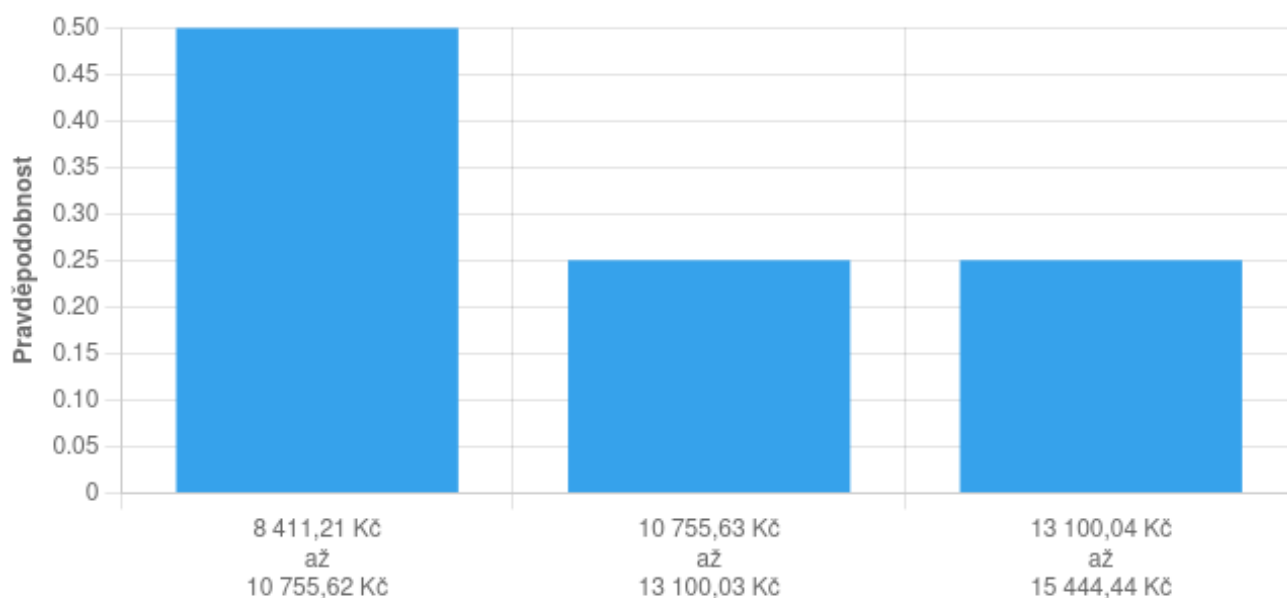
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	8 411,21 Kč	1	8 411,21 Kč
2	15 444,44 Kč	1	15 444,44 Kč
3	10 375,00 Kč	1	10 375,00 Kč
4	11 250,00 Kč	1	11 250,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	8 411,21 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	15 444,44 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.84
Aritmetický průměr			11 370,16 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
8 411,21 Kč	až	10 755,62 Kč	2	0.5
10 755,63 Kč	až	13 100,03 Kč	1	0.25
13 100,04 Kč	až	15 444,44 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 8 411,21 Kč/m² do 10 755,62 Kč/m²

* 102 m²

od 857 943,00 Kč do 1 097 073,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 858 000 Kč do 1 097 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

634 050 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 004 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 044 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 858 000 Kč do 1 097 000 Kč

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 53 a pozemků parc. č. st. 55/4, 58/2, 59/3 v obci Provodovice, okres Přerov, katastrální území Provodovice na listu vlastnictví č. 219.

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

1 004 000 Kč

Slovy: jedenmiliončtyřtisícekorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář

Pavel Hurtík, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.09.2025

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně
podepsal XP
invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum:
2025.09.16
13:36:17 +02'00'

Pavel
Hurtík

Digitálně
podepsal Pavel
Hurtík
Datum:
2025.09.15
10:02:07 +02'00'

Martin
Málek

Digitálně
podepsal
Martin Málek
Datum:
2025.09.16
13:36:00 +02'00'

Ing.
Zdeněk
Mazáček

Digitálně
podepsal Ing.
Zdeněk Mazáček
Datum:
2025.09.13
08:00:01 +02'00'

Pavel Hurtík

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 064110/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	219
Katastrální území:	Provodovice [733946]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ayub Muhammad Farhan, Laudonova 434/6, Štěrboholy, 10200 Praha 10	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 55/4 - součástí pozemku je stavba
58/2
59/3

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

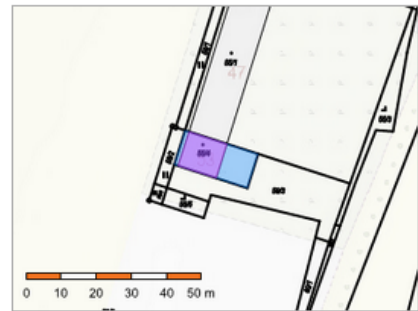
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj](#), Katastrální pracoviště Hranice

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 55/4
Obec:	Provodovice [517208]
Katastrální území:	Provodovice [733946]
Číslo LV:	219
Výměra [m ²]:	219
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Provodovice [133949] ; č. p. 53; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 55/4
Stavební objekt:	č. p. 53
Adresní místa:	č. p. 53

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ayub Muhammad Farhan, Laudonova 434/6, Štěrboholy, 10200 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

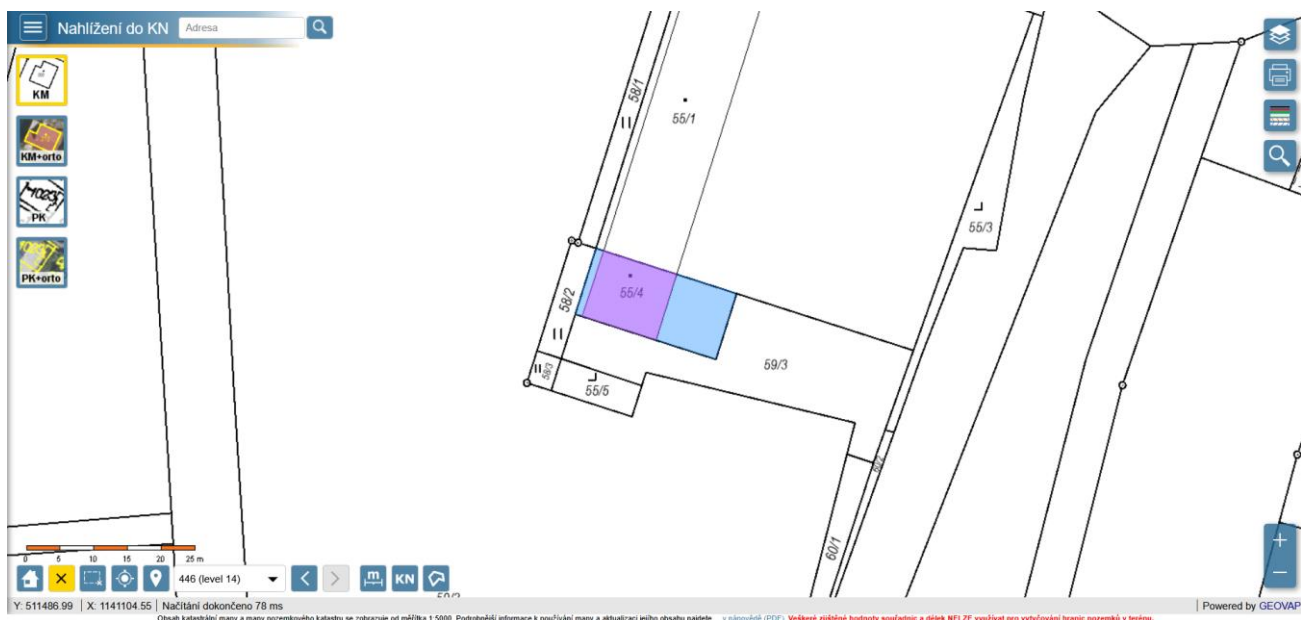
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ayub Muhammad Farhan
Zahájení exekuce - Ayub Muhammad Farhan

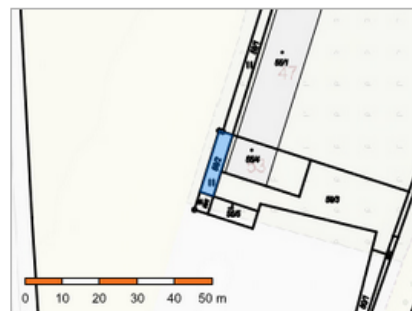
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice](#)



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	58/2
Obec:	Provodovice [517208]
Katastrální území:	Provodovice [733946]
Číslo LV:	219
Výměra [m ²]:	43
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ayub Muhammad Farhan, Laudonova 434/6, Štěrboholy, 10200 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
62711	43

Omezení vlastnického práva

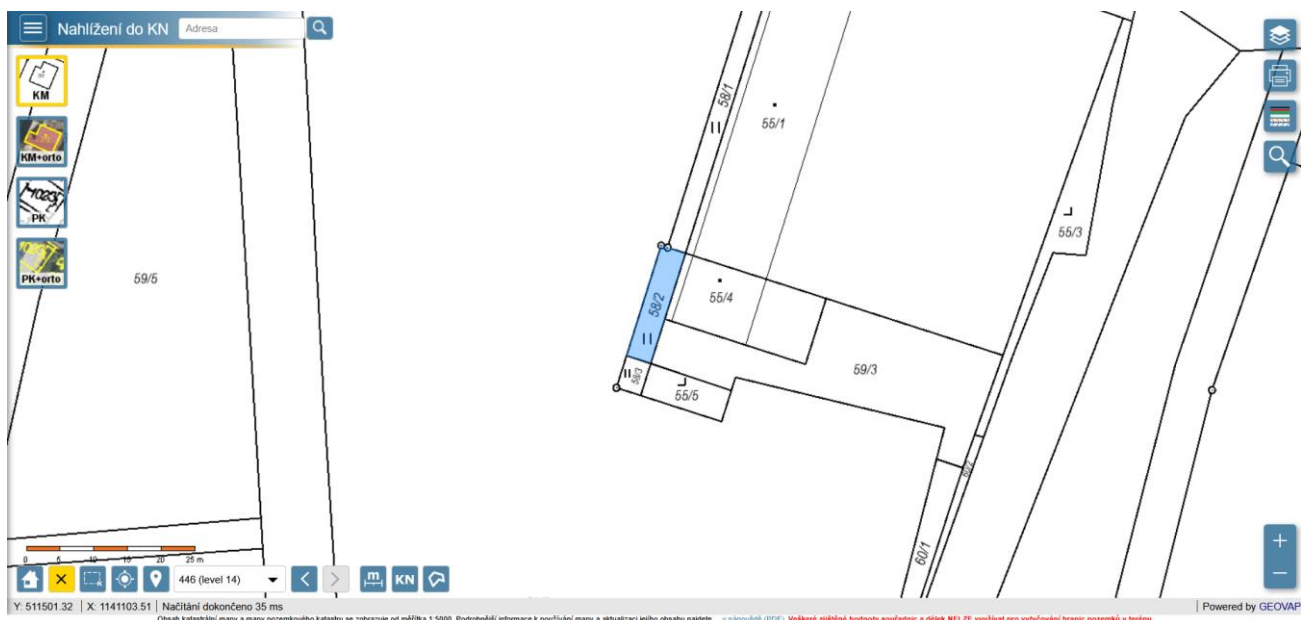
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ayub Muhammad Farhan
Zahájení exekuce - Ayub Muhammad Farhan

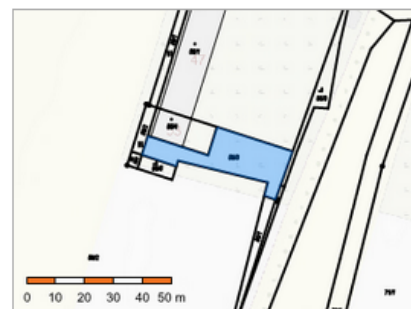
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice](#)



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	59/3
Obec:	Provodovice [517208]
Katastrální území:	Provodovice [733946]
Číslo LV:	219
Výměra [m ²]:	576
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ayub Muhammad Farhan, Laudonova 434/6, Štěrboholy, 10200 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
62711	576

Omezení vlastnického práva

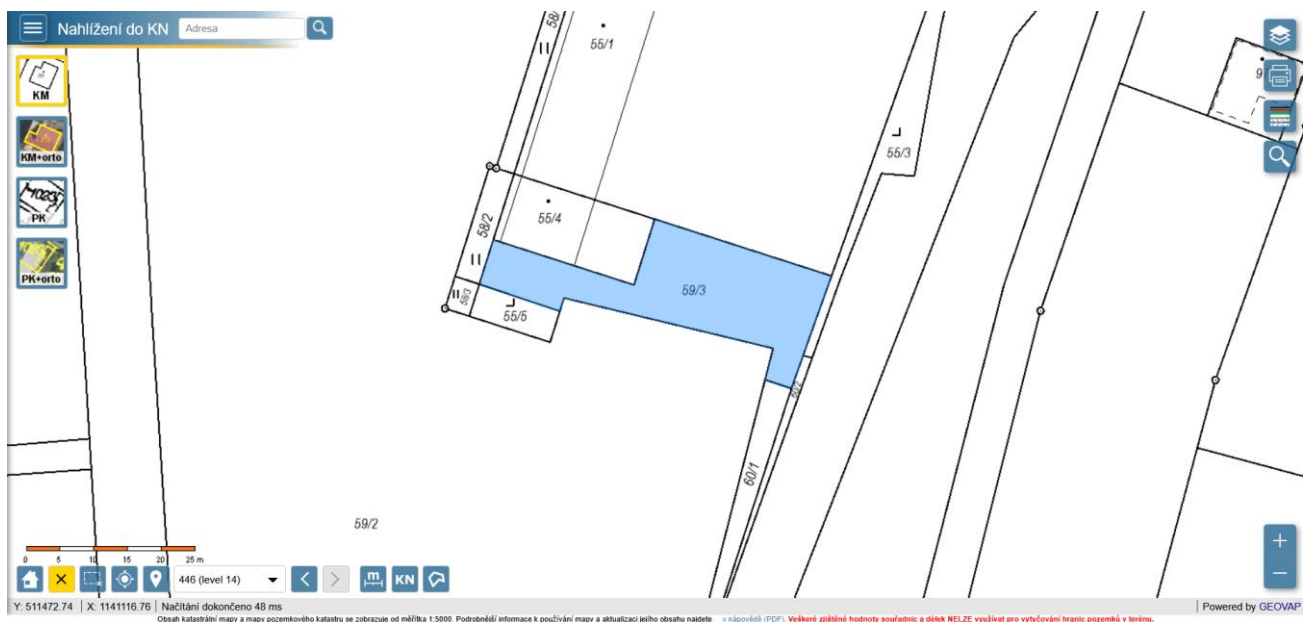
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ayub Muhammad Farhan
Zahájení exekuce - Ayub Muhammad Farhan

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

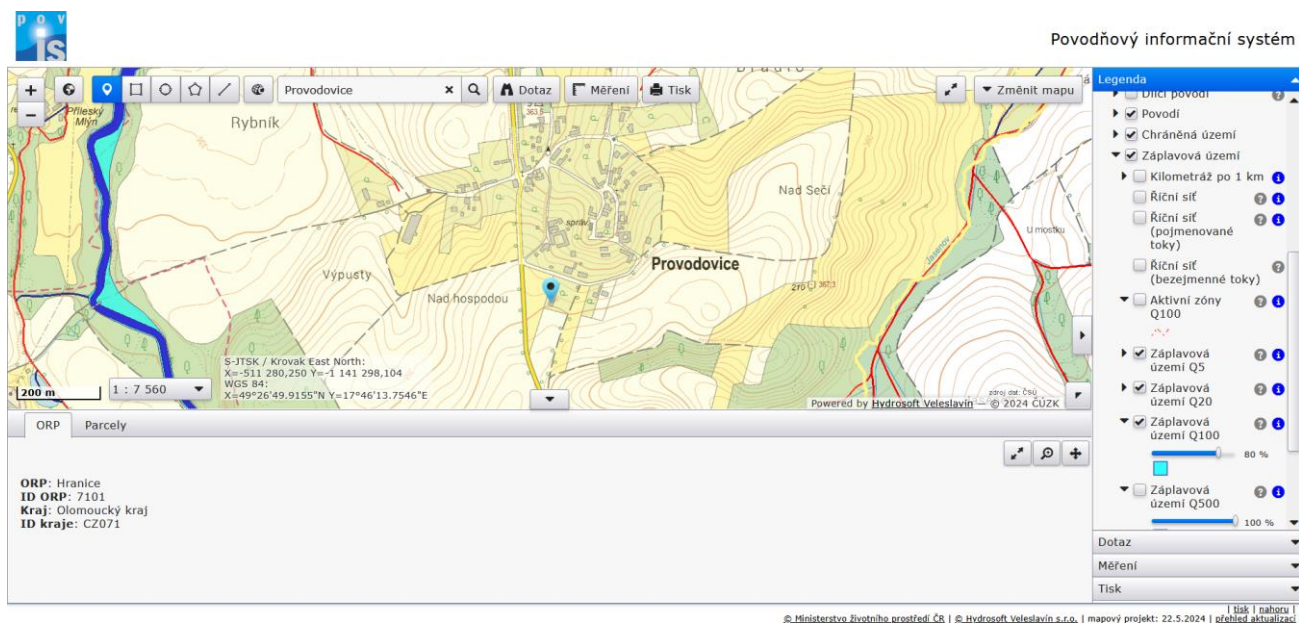
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj](#), [Katastrální pracoviště Hranice](#)



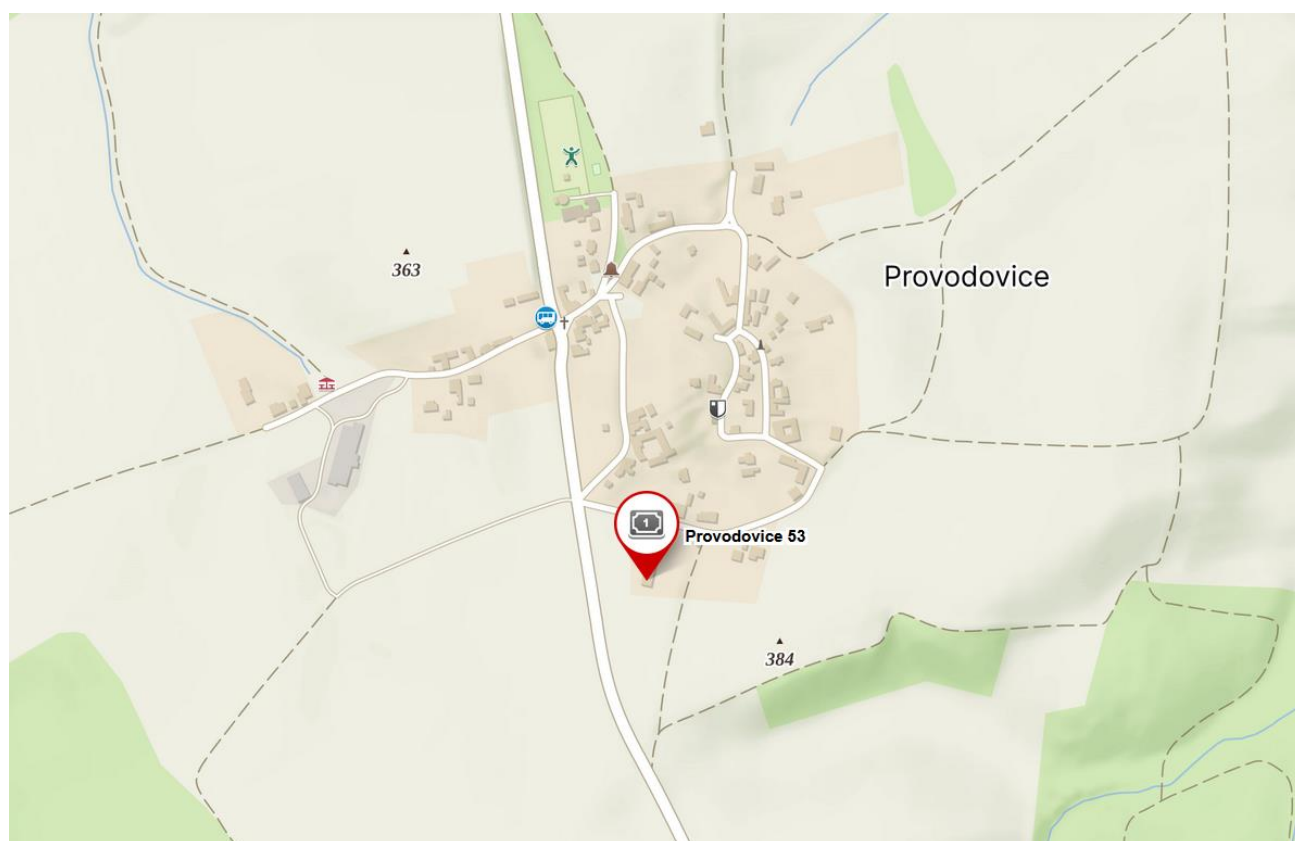
Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy

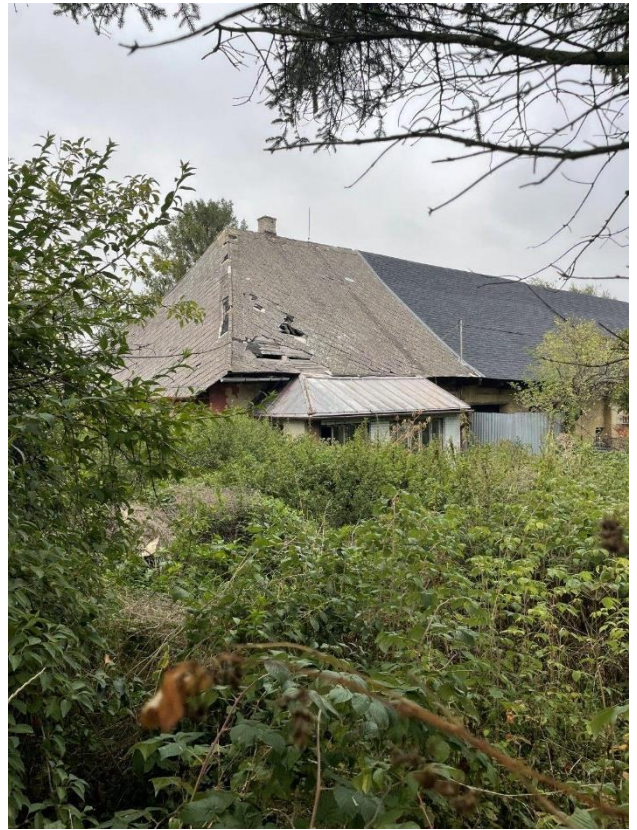


Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

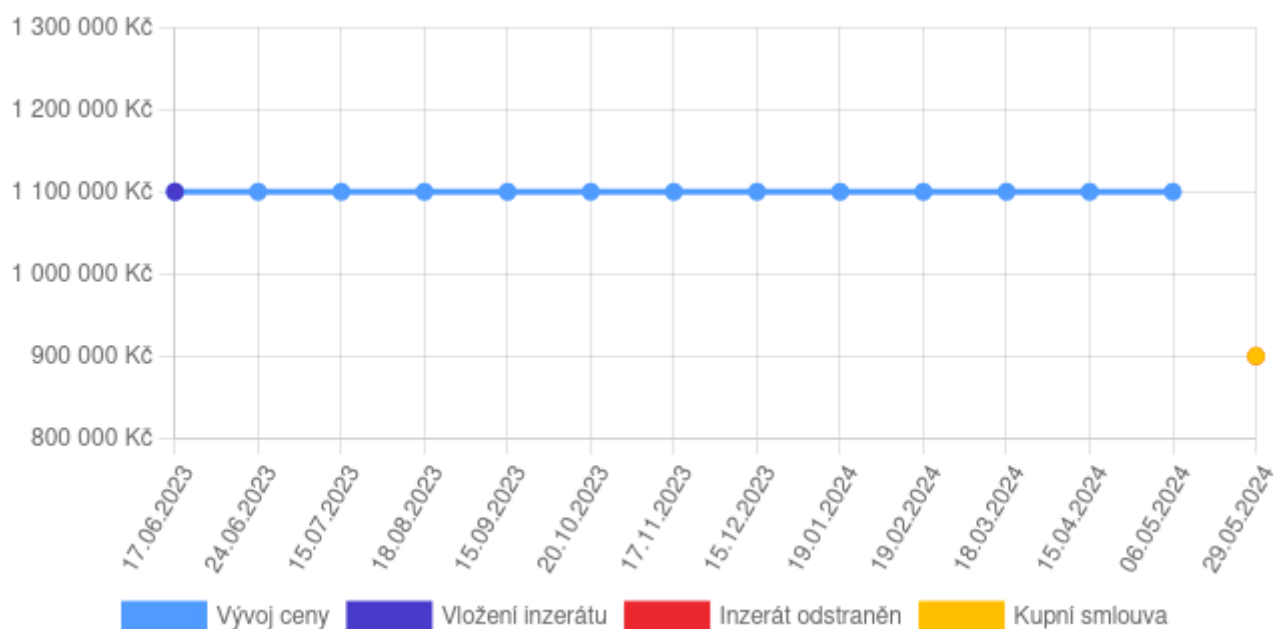
Lokalita	Dolní Nětčice č.p. 79, okres Přerov	Cena dle KS	900 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.05.2024	Číslo řízení	V-3004/2024-808
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Kanalizace	Jímka, Septik
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	807 m ²	Užitná plocha	107 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Přízemní

Exkluzivně si Vám dovoluujeme nabídnout k prodeji rodinný dům o velikosti 107 m² na pozemku o velikosti 807 m² v klidné obci Dolní Nětčice. Při vstupu do nemovitosti se nacházejí tři pokoje a kuchyň, které jsou vhodné ke kompletní rekonstrukci a díky tomu nabídnou budoucím majitelům vlastní představu o bydlení. Menší pozemek nabízí klid a soukromí k odpočinku a relaxaci. Dolní Nětčice jsou obec ležící v okrese Přerov. Žije zde 260 obyvatel. Na území obce se nachází zemědělské letiště, myslivecká střelnice, dětský stanový tábor a také fotbalové a volejbalové hřiště. V případě dalších dotazů, nás neváhejte kontaktovat. LV 50

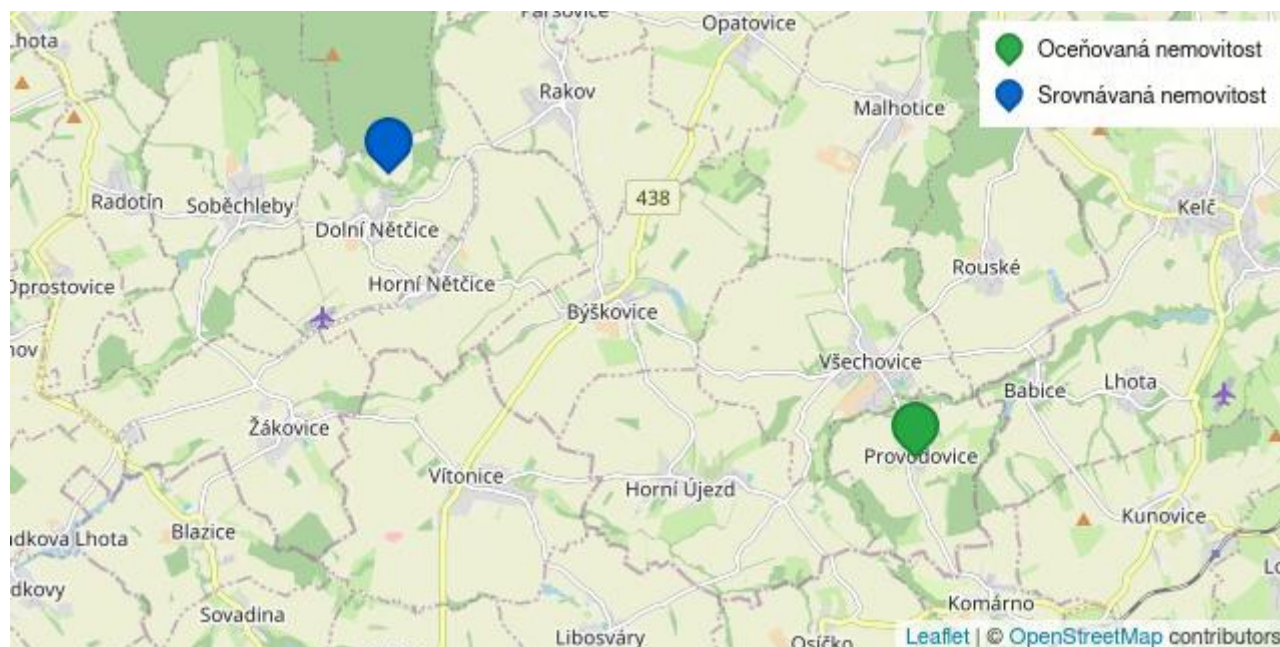
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

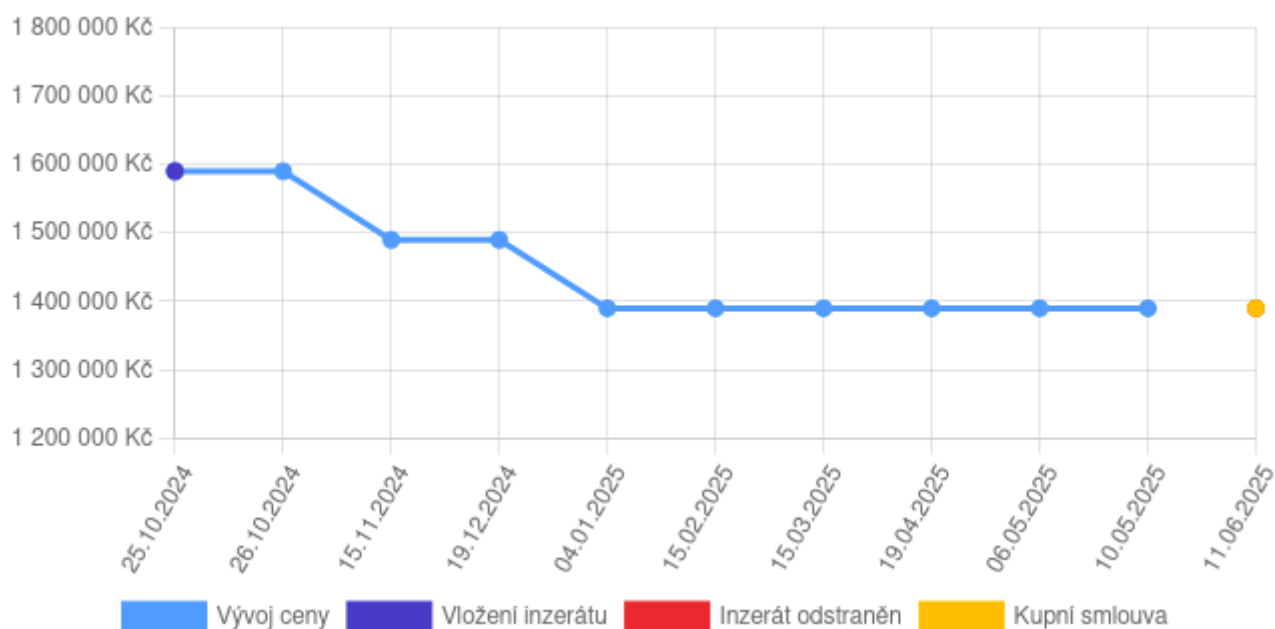
Lokalita	Soběchleby č.p. 106, okres Přerov	Cena dle KS	1 390 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.06.2025	Číslo řízení	V-3639/2025-808
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Voda	Místní zdroj
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	649 m ²	Užitná plocha	90 m ²
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům v obci Soběchleby, určený ke kompletní rekonstrukci. Dům se nachází na klidném místě a poskytuje ideální příležitost k vytvoření nového bydlení podle vašich představ. V domě se nachází čtyři místnosti + přístavba, která lze využít různými způsoby. Součástí domu je také možnost rozšíření o půdní prostor, což poskytuje další potenciál pro zvětšení obytné plochy. Nemovitost má včetně zastavěné plochy 649 m². Zastavěná plocha je 115 m². Do domu je přivedena elektřina, voda je k dispozici z vlastní studny a obecní kanalizace se nachází přímo před domem. Vodovodní řád obce (přípojka) se nachází cca 300m od domu. Tento dům nabízí jedinečnou příležitost pro ty, kteří hledají nemovitost k rekonstrukci a chtějí si vytvořit domov podle svých představ. Nemovitost splňuje všechny prvky pro čerpání dotací - zateplení, izolace okna atd - s vyřízením pomůžeme od začátku do konce. Více info v RK.

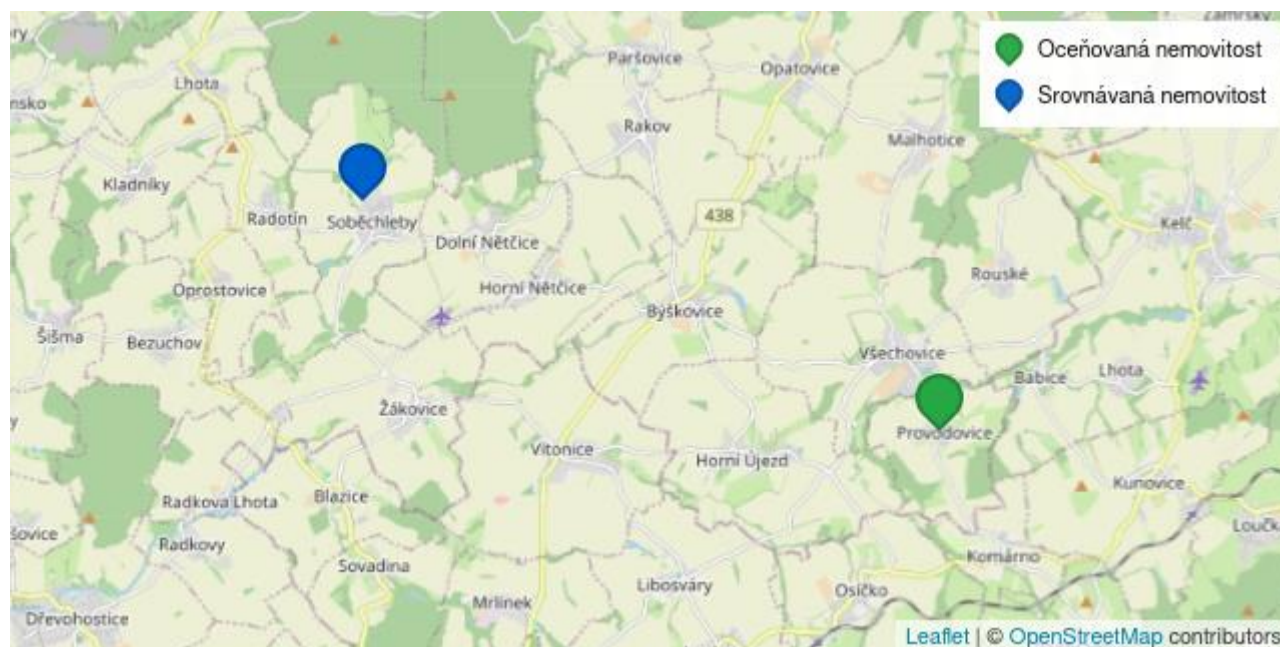
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Lipová č.p. 72, okres Přerov	Cena dle KS	830 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.11.2024	Číslo řízení	V-6678/2024-808
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Septik, Jímka
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektrina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Špatný	Stav objektu	Špatný
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	691 m ²
Užitná plocha	225 m ²	Podlahová plocha	80 m ²
Plocha zahrady	226 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Přízemní		

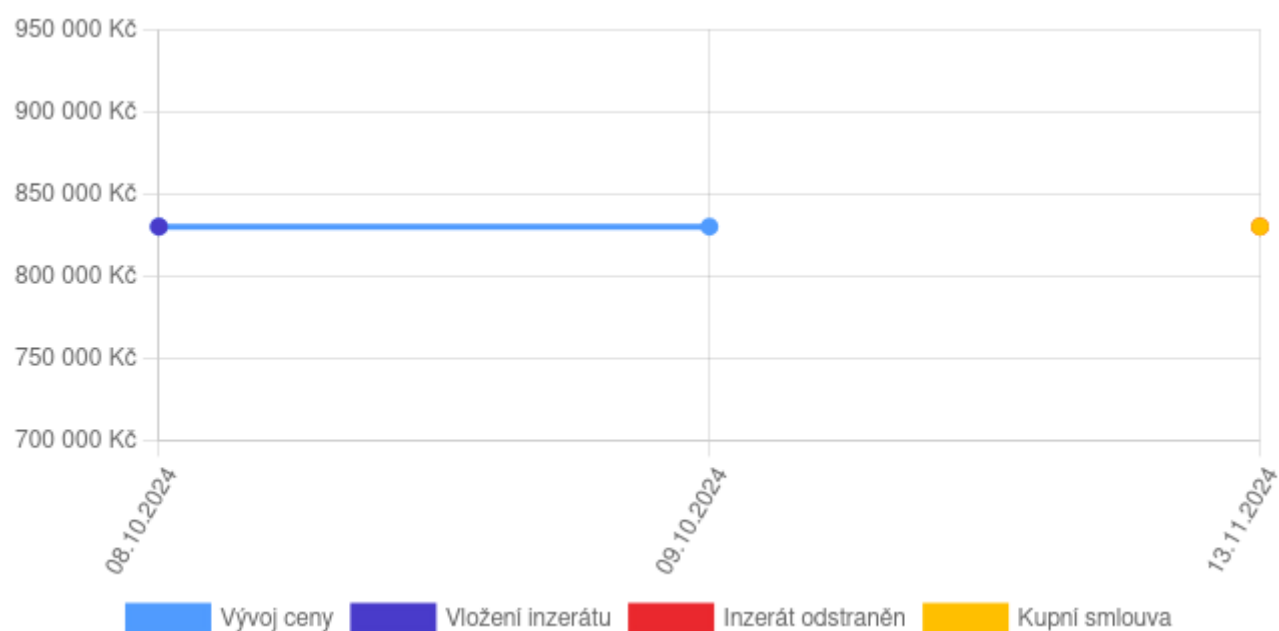
Nabízíme k prodeji rodinný dům s rovinnatou zahradou v obci Lipová, okres Přerov. Dům má celkovou užitnou plochu 225 m² a je částečně podsklepený s dispozicí 2+1. Stavba se skládá z obytné a hospodářské části. Na pozemku se nachází také stodola s přístupem na zahradu. Celková rozloha pozemku činí 691 m². Nemovitost nabízí různé možnosti využití, ale je určena k celkové rekonstrukci, případně k demolici s možností výstavby nového rodinného domu. Dům je napojen na elektrickou síť a vytápění bylo zajišťováno kamny na tuhá paliva. Přípojky na kanalizaci, obecní vodovod a plynovod jsou umístěny na hranici pozemku. K dispozici je také studna, která momentálně není využívána. Obec Lipová se nachází 5 km západně od města Bystřice pod Hostýnem, 15 km východně od Přerova a 14 km severně od Holešova.

Její poloha na úpatí Hostýnských vrchů poskytuje klidné bydlení blízko přírody. V případě zájmu o prohlídku této nemovitosti mě neváhejte kontaktovat. více

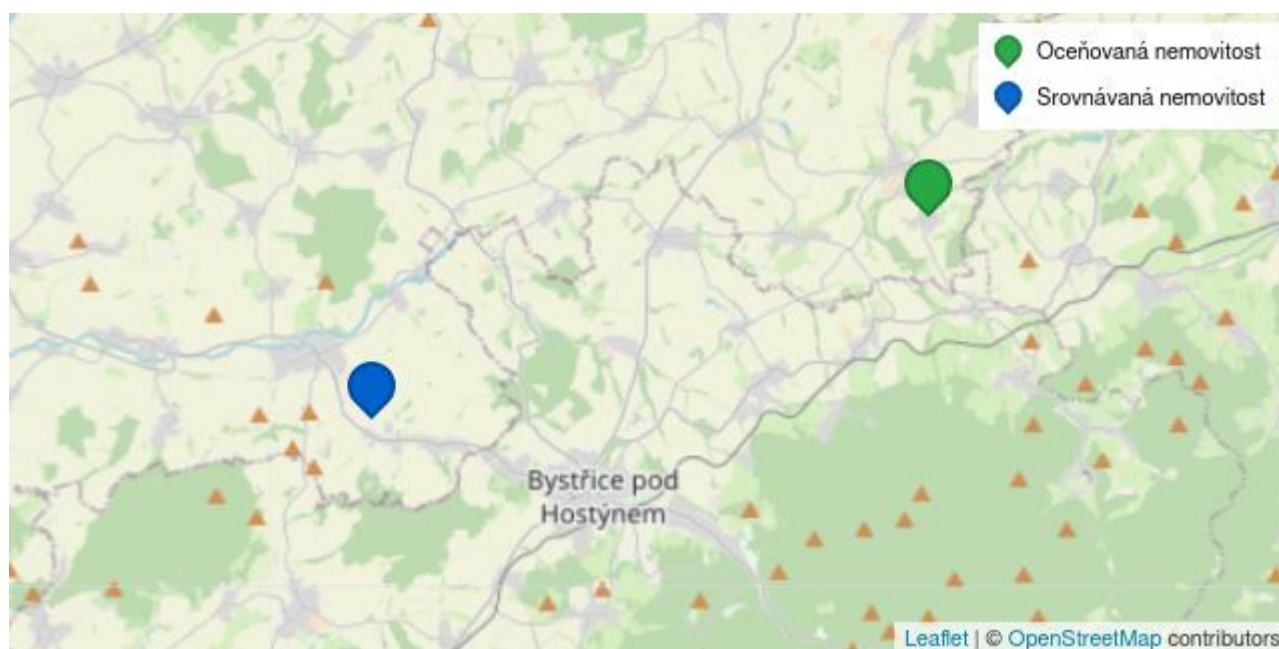
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



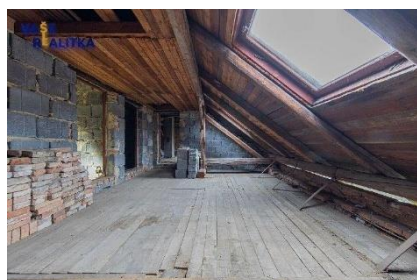
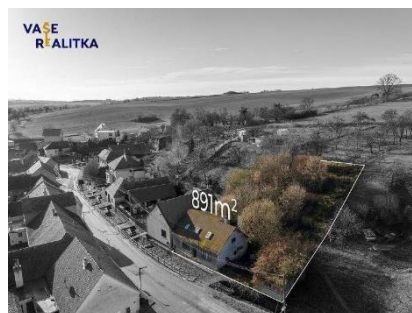
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

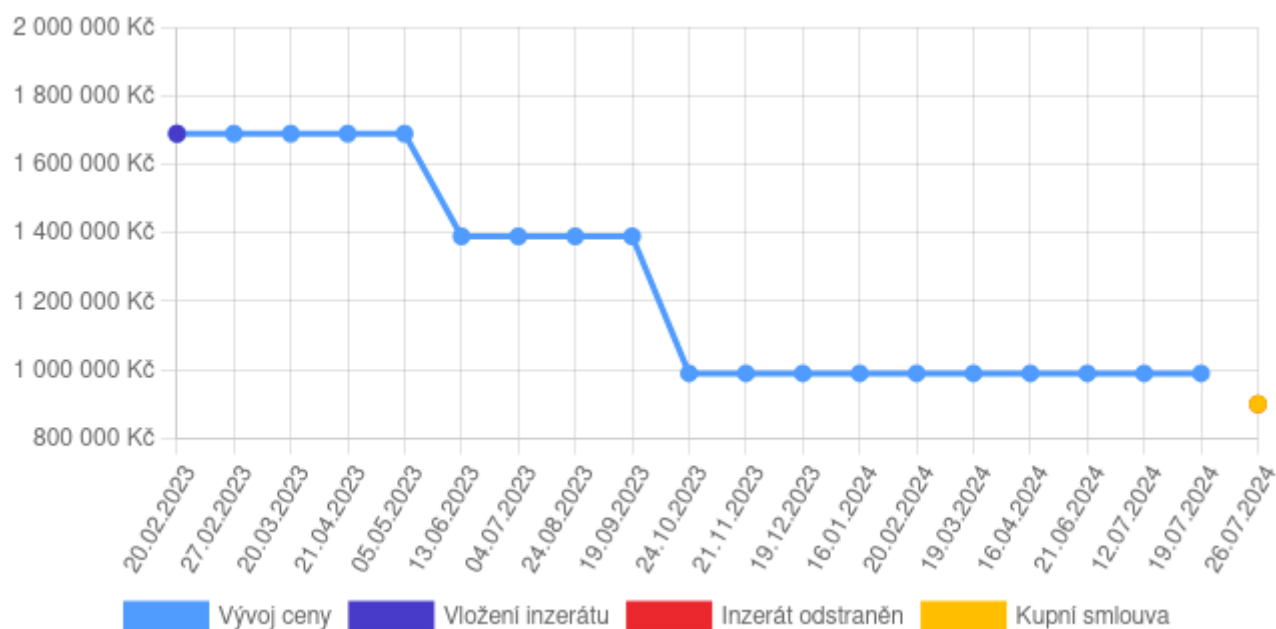
Lokalita	Černotín č.p. 97, okres Přerov	Cena dle KS	900 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.07.2024	Číslo řízení	V-1512/2024-835
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Jímka, Veřejná kanalizace, Septik	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	891 m ²	Užitná plocha	80 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Typ objektu	Přízemní

Hledáte vhodné místo pro bydlení na vesnici ve vzdálenosti do 6 km od centra Hranic, a přitom se nechcete starat o náročnou údržbu zahrady? Nespokojíte se s bydlením, které vybudoval někdo jiný, ale chcete si ho upravit přesně po svém? Pak máme pro vás nabídku tohoto přízemního zděného domu o dispozici 3+kk s možností dobudování dalších místností v podkroví. Dům je dlouhodobě nevyužívaný, proto možná na „první pohled“ nevzbudí pozitivní emoce, ale jeho stabilní konstrukční prvky, jednoduchá dispozice a zavedené přípojky elektřiny i plynu vám umožní rychlé vybudování bydlení pro vaši rodinu za přijatelnou cenu. V těsné blízkosti domu protéká Hluzovský potok, který ho odděluje od hlavní silnice, ale ani při bleskových povodních nebyl dům poškozen. Na pozemku se dále nachází garáž určená k demolici, která vám zajistí dostatečný prostor pro parkování několika automobilů nebo vybudování venkovního posezení. Tato nabídka má mnohé další přednosti, které vám velmi rád představím na osobní prohlídce. V případě potřeby financování a získání úvěru je vám plně k dispozici naše hypoteční poradkyně, která pracuje v oboru více než 20 let a přímo pro vás najde tu nejlepší nabídku na míru s výhodnou úrokovou sazbou.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

