



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 041552/2023

o ceně pozemku parc. č. 358, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 56**, a dále pozemků parc. č. 361, 1780, 1781, vše zapsáno na LV č. 978 v k. ú. Újezd u Uničova, obec Újezd, okres Olomouc, kraj Olomoucký.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno – město
Lesnická 784/5
613 00 Brno
IČO: 66240697

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji
nemovitých věcí povinné v rámci exekuce
č. j. 006 EX 374/23

Ocenění provedeno k datu:

19. září 2023, k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

2. listopadu 2023

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	4
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ÚJEZD	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.6.1 Popis bytové jednotky	6
3.6.2 Výpočet výměr pro ocenění	6
3.6.3 Popis budov na pozemku parc. č. 358	6
3.6.4 Výpočet výměr pro ocenění	7
4. POSUDEK	8
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	8
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	9
4.2.1 Porovnávací databáze	9
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty jednotky 1+1	11
4.2.3 Výpočet porovnávací hodnoty jednotky 2+1	12
4.2.4 Výpočet porovnávací hodnoty budov skladů včetně pozemků parc. č. 358, 361	13
4.2.5 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků parc. č. 1780, 1781	14
4.2.6 Rekapitulace porovnávací hodnoty	15
4.2.7 Práva a závady	16
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	16
5.1 KONTROLA POSTUPU	16
6. ZÁVĚR	17
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	18
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	21
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	22
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ÚJEZD	23
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	24
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE	25
PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ JEDNOTEK 1+1	26
PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ JEDNOTEK 2+1	30
PŘÍLOHA Č. 7C – VZORKY PRO POROVNÁNÍ SKLADŮ	33
PŘÍLOHA Č. 7D – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ	37

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č. j. 006 EX 374/23-60. Předmětem posudku jsou nemovité věci zapsané na LV č. 978 v k. ú. Újezd u Uničova ve vlastnictví povinné společnosti CONTROL CARS s.r.o.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 19. září 2023.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v celém interiéru rodinného domu č. p. 56, do navazujících budov ani na všechny pozemky také nebyl možný přístup, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 978 vyhotovený dne 27. dubna 2023 pro k. ú. Újezd u Uničova.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Újezd u Uničova z <http://nahliznidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 19. září 2023. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti jednatele povinné, v objektu rodinného domu byla zpřístupněna pouze jednotka 1+1 v 1.NP orientovaná do ulice přítomnou užívatelkou jednotky. Do dalších jednotek znalci nebyl umožněn přístup, stejně jako nebyl umožněn přístup do budov skladů a na navazující pozemky.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Újezd dostupný k datu 11. října 2023 na adrese: https://www.unicov.cz/assets/File.ashx?id_org=17450&id_dokumenty=19536
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/
- HB Index (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje z katastru nemovitostí.**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 978 v k. ú. Újezd u Uničova:

- Rodinný dům č. p. 56 – je součástí pozemku parc. č. 358
- Budova skladu navazující na RD – je součástí pozemku parc. č. 358
- Budova skladu navazující na budovu za RD – je součástí pozemku parc. č. 358
- Pozemek parc. č. 358 – zastavěná plocha a nádvoří, 1 086 m²
- Pozemek parc. č. 361 – ostatní plocha/manipulační plocha, 766 m²
- Pozemek parc. č. 1780 – orná půda, 1 725 m²
- Pozemek parc. č. 1781 – zahrada, 231 m²
- Venkovní úpravy: plechová vjezdová vrata, branka, oplocení, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí.

Vlastník:

CONTROL CARS s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1

Omezení vlastnického práva: Věcné břemeno vedení údržby a oprav kanalizace
Zástavní práva smluvní

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

GPS: 49°46'18.946"N, 17°11'7.814"E

3.2 Místopis

Status obce:	Obec Újezd
Počet obyvatel:	1 443 (Malý lexikon obcí 2022)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano - MŠ, ZŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné krajské komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Rodinné domy

Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku na dvoře
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektřina, veřejný vodovod a kanalizace

3.4 Územní plán obce Újezd

Pozemky jsou územním plánem obce Újezd definovány jako plochy pro výrobu a skladování – lehký průmysl. Výřez z územního plánu města viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

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

3.6 Popis nemovité věci

Oceňovaný objekt je v katastru nemovitostí zapsán jako rodinný dům, při místním šetření však bylo zjištěno, že obsahuje 4 bytové jednotky a nesplňuje tak definici rodinného domu dle § 13, odst. 2 oceňovací vyhlášky, kde je mimo jiné uvedeno, že rodinný dům má nejvýše tři samostatné byty. Na objekt je tedy pohlíženo dle skutečného stavu, tedy jako na bytový dům se čtyřmi bytovými jednotkami. Dům je samostatně stojící, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Střecha je sedlová bez obytného podkroví. Dispozice bytového domu je v obou podlažích dle sdělení uživatelské jednotky 1+1 v 1.NP stejná, do ulice jsou orientovány jednotky 1+1, do dvora jednotky 2+1. Na dům navazují dvě budovy, které nebyly přístupné, dvůr je společný se sousedním objektem a hranice pozemku není oplocena.

Stavba	Rodinný dům č. p. 56
Základy	Pravděpodobně smíšené
Zdivo	Zděné pravděpodobně z CP tl. 45 cm
Stropy	S rovnými podhledy
Střecha	Sedlová, dřevěný krov, bez bleskosvodu
Krytina	Pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Probarvená omítka bez zateplení
Vnější obklady	Nejsou
Schodiště	Betonové s broušeným teracem
Dveře	Křídla hladká plná, plechové zárubně, vstupní plastové
Okna	Plastová s izolačními dvojskly
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina, voda, kanalizace do jímky a tlakové obecní kanalizace
Výtah	Ne

Rok výstavby a modernizace	Původní objekt byl postaven v 1. polovině 20. století (odborným odhadem), o stavebních úpravách původního objektu nemá znalec k dispozici žádné informace, modernizace na současný stav proběhla přibližně před 10ti lety (odborným odhadem), kdy byla vyměněna krytina, výplně vnějších otvorů a fasáda.
Celkový technický stav	Budova je v průměrném stavebně technickém stavu, po částečné rekonstrukci.

Příslušenství	plechová vjezdová vrata a vstupní branka, oplocení, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí
---------------	---

3.6.1 Popis bytové jednotky

V objektu jsou 4 bytové jednotky, v rámci místního šetření však byla přístupná pouze jedna. Pro ocenění předpokládáme, že do ulice jsou v obou podlažích jednotky o dispozici 1+1, do dvora jsou v obou podlažích jednotky 2+1, jejich standard předpokládáme obdobný jako u navštívené jednotky 1+1, tedy po modernizaci vnitřního vybavení.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 1+1 a je umístěna v 1.NP s orientací do ulice.

Vnitřní omítky	Vápenné hladké
Vnitřní obklady	Keramické v koupelně, na WC, za kuch. linkou
Povrchy podlah	Keramická dlažba
Vytápění	Ústřední topení, deskové radiátory
Zdroj teplé vody	Zásobníkový elektrický bojler
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka, el. sporák, dřez
Vnitřní vybavení	Plastová vana, umyvadlo, samostatně WC kombi
Ostatní	Ventilátor
Modernizace	Byt je po částečné modernizaci pravděpodobně z r. 2013 (povrchy podlah, obklady, rozvody inž. sítí vč. zdroje TUV, vnitřní vybavení kuchyně a koupelny)

3.6.2 Výpočet výměr pro ocenění

Prostory bytu	Podlahová plocha [m ²]	Koeficient	Započitatelná plocha [m ²]
chodba	4,80	1,00	4,80
pokoj	10,60	1,00	10,60
kuchyň	13,10	1,00	13,10
WC	1,50	1,00	1,50
koupelna	3,80	1,00	3,80
Celkem	33,80		33,80

Podlahová plocha bytu je 33,80 m². Započitatelná plocha jednotky pro cenové porovnání je **33,80 m²**.

U jednotky o dispozici 1+1 v 2.NP předpokládáme stejnou výměru. Jednotky 2+1 orientované do dvora nebylo možné změřit, jejich výměra tedy není znalci známa, ani zjistit standard jejich vnitřního vybavení. Pro ocenění tedy předpokládáme stejný standard vybavení jako u navštívené jednotky 1+1, tedy modernizaci na současný standard bydlení.

3.6.3 Popis budov na pozemku parc. č. 358

Na objekt rodinného domu č. p. 56 navazují dvě budovy. Jedná se o přízemní objekty se sedlovými střechami. Budova bezprostředně navazující na dům byla, dle zjištění obhlídkou zvenčí při místním šetření, užívaná jako sklad pneumatik. Stavba je pravděpodobně nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, napojená na elektřinu, skutečný stav nelze ověřit. Vzhledem k tomu, že nebylo možné provést místní šetření uvnitř objektu, je pro účely ocenění uvažován podprůměrný stavebně technický stav, vzhledem ke zhoršenému technickému stavu objektu, který je patrný obhlídkou zvenčí. Stáří objektu je odborným odhadem stanoveno přibližně na 70 let.

Na sklad pneumatik navazuje budova obdobného charakteru – zděná přízemní stavba se sedlovou střechou. K této stavbě nebyl znalci umožněn přístup a ani obhlídkou zvenčí nemohl

být určen skutečný stav užívání ani stavebně technický stav. Pro účely ocenění je tedy na tuto budovu pohlíženo obdobně jako na sklad pneumatik.

3.6.4 Výpočet výměr pro ocenění

Výměry byly odvozeny z katastrální ortofotomapy a stanoveny odborným odhadem. Cenové porovnání je provedeno na základě zastavěné plochy, nebyla zjištěna podlahová plocha jednotlivých objektů z důvodu jejich nepřístupnosti při místním šetření. Tato skutečnost má vliv na závěry posudku.

Zastavěná plocha skladu pneumatik je na základě výše uvedeného stanovena 193 m², zastavěná plocha navazujícího skladu je stanovena na 169 m².

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelům, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

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

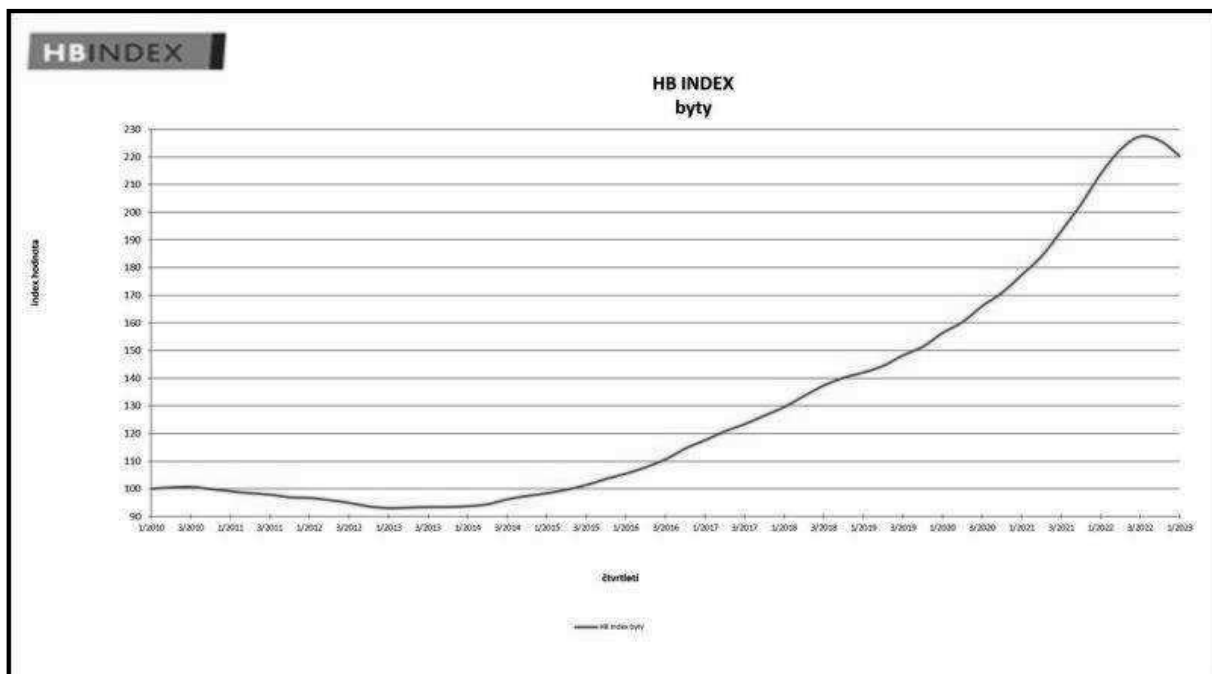
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy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

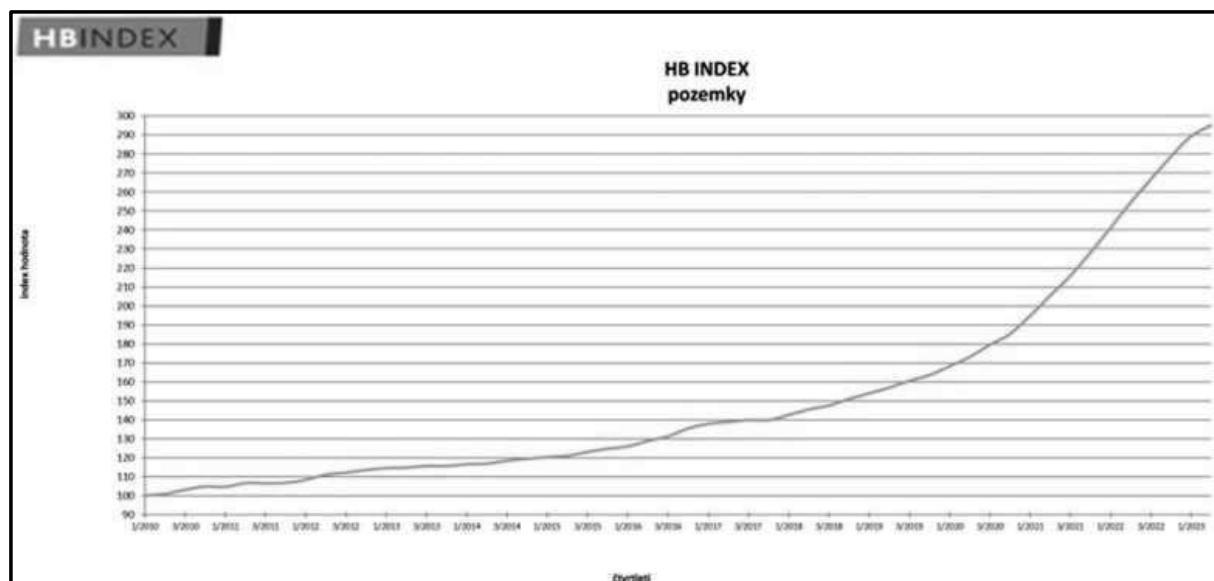
V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

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

U vzorků starších 3 měsíců je u bytů a pozemků použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.





4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty jednotky 1+1

Oceňovaná nemovitost: Byt v 1.NP		x	Okrajová ulice obce Újezd u Uničova	1.NP/2	Částečná rekonstrukce v r. 2013	Po rekonstrukci na současný standard	33,80	27 240	
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha		Technický standard			Započitatelná plocha [m²]	Celkem [Kč/m²]
			V rámci obce	V domě	Dům	Byt			
1	28 947	Realizace 5/2023	Okrajová ulice obce Libina	3.NP/3	BD bez rekonstrukce	Po rekonstrukci na současný standard	38,00	29 029	
		1,00	1,00	0,95	1,03	1,00	1,02	1,00	
2	28 205	Realizace 4/2023	V blízkosti centra Rýmařova	1.NP/4	BD po částečné rekonstrukci	BJ v původním stavu	39,00	29 000	
		1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1,03	1,03	
3	33 063	Realizace 8/2023	V blízkosti centra Rýmařova	6.NP/6	Panelový BD po rekonstrukci	BJ po rekonstrukci	32,00	27 776	
		1,00	0,95	0,95	0,97	0,97	0,99	0,84	
4	24 211	Nabídková cena 9/2023	Okrajová ulice v obci Kamenná	1.NP/4	BD po rekonstrukci	BJ po částečné rekonstrukci	38,00	22 393	
		0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,02	0,92	
5	28 049	Nabídková cena 10/2023	Kociánov - Loučná nad Desnou	1.NP/2	BD v původním stavu	BJ v původním stavu	41,00	28 000	
		0,95	0,95	1,00	1,03	1,03	1,04	1,00	

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 22 393 do 29 029 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného bytu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **27 240 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **920 712 Kč**.

Jednotková cena		Započitatelná plocha		Porovnávací hodnota	
[Kč/m ²]		[m ²]		[Kč]	
27 240		33,80		920 712	

4.2.3 Výpočet porovnávací hodnoty jednotky 2+1

Oceňovaná nemovitost: Byt v 1.NP		x	Okrajová ulice obce Újezd u Uničova		1.NP/2	Částečná rekonstrukce v r. 2013	Po rekonstrukci na současný standard		Neznámá	1 742 051
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha		V domě	Technický standard		Započítatelná plocha [m ²]	Celkem [Kč/m ²]	
			V rámci obce			Dům	Byt			
1	1 850 000	Realizace 8/2023	Hlavní ulice ve Šternberku		3.NP/3	BD po rekonstrukci	BJ ve srovnatelném standardu	62,00	1 502 663	
		1,00	0,90		0,95	1,00	1,00	1,00	0,81	
2	2 100 000	Realizace 1/2023	V blízkosti centra Uničova		1.NP/4	BD po částečné rekonstrukci	BJ ve srovnatelném standardu	60,00	1 850 536	
		0,98	0,90		1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	
3	1 850 000	Realizace 7/2022	Hlavní ulice ve Šternberku		2.NP/2	BD po částečné rekonstrukci	BJ v původním stavu	61,00	1 625 999	
		0,95	0,90		1,00	1,00	1,03	1,00	0,88	
4	1 990 000	Realizace 4/2023	Širší centrum Poštělmova		1.NP/2	BD po částečné rekonstrukci	BJ po částečné rekonstrukci	50,00	1 890 500	
		1,00	0,95		1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	
5	2 200 000	Nabídková cena 8/2023	V blízkosti centra Litovle		1.NP/3	BD po rekonstrukci	BJ v původním stavu	62,00	1 840 559	
		0,95	0,90		1,00	0,95	1,03	1,00	0,84	

Celková cena nebyla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků, neboť započitatelná plocha oceňované jednotky 2+1 není známá, ale na základě celkových cen jednotek 2+1. Upravené celkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 1 502 663 do 1 890 500 Kč.

Cena oceňovaného bytu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **1 742 051 Kč**. Porovnávací hodnota jednotky je stanovena bez zohlednění započitatelné plochy a skutečného stavebně technického stavu, které jsou významnými cenotvornými kritérii. **Z důvodu neznalosti skutečného stavebně technického stavu a výměry jednotky je stanovena cena dále ponižena o 20% na výsledných 1 393 641 Kč.**

4.2.4 Výpočet porovnávací hodnoty budov skladů včetně pozemků parc. č. 358, 361

Oceňovaná nemovitost: Sklady		Újezd u Uničova	Sklady navazující na bytový dům	Přízemní zděná stavba se sedlovou střechou v podprůměrném tech. stavu	Podstandardní	Není	362	1 892	6 415	
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Zastavěná plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	8 454	Realizace 6/2023	Areál mimo obec Uničov	Skladový objekt se dvěma byty	Zděná stavba ve špatném technickém stavu	Lepší	Garáž, studna	456,00	2996	7 305
		1,00	1,00	0,95	1,03	0,95	0,95	1,03	0,95	0,86
2	7 778	Realizace 9/2022	Staškova ul. Uničov	Garáž	Stavba v původním stavu	Porovnatelné	Není	54,00	54	6 930
		1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	0,89
3	11 667	Nabídka 11/2022	Nasobůrky	Bývalá prodejna potravin se zázemím	Mírně lepší standard	Lepší	Nájezdová rampa, studna	300,00	1263	8 099
		0,90	1,00	0,90	0,95	0,95	0,95	0,98	1,02	0,69
4	6 612	Nabídka 10/2023	Horní Sukolom	Autodílna	Mírně lepší standard	Porovnatelné	Sklad	983,00	3686	5 494
		0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,10	0,93	0,83
5	3 882	Nabídka 10/2023	Unčovice - Litovel	Sklad	Plechová hala z r. 1958	Horší	Není	541,00	541	4 246
		0,90	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,05	1,05	1,09

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 4 246 do 8 099 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných budov sklaů byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **6 415 Kč/m²**.

Jednotková cena		Zastavěná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]		[m ²]	[Kč]
6 415		362	2 322 230

Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a zastavěné plochy na **2 322 230 Kč**. Porovnávací hodnota staveb je stanovena bez zohlednění započitatelné plochy a skutečného stavebně technického stavu, které jsou významnými cenotvornými kritérii. **Z důvodu neznalosti skutečného stavebně technického stavu a výměry skladů je stanovena cena dále ponížena o 20% na výsledných 1 857 784 Kč.**

4.2.5 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků parc. č. 1780, 1781

Oceňované pozemky:	x	Újezd u Uničova, navazuje na zastavěnou část obce	Rovinatý pozemek obdélníkového tvaru	Skutečné využití jako orná půda (dle ortofotomapy)	Výroba a skladování - lehký průmysl	Výměra [m ²]	713
Vzorek č.	Cena [Kč/m ²]	Poloha	Tvar a sklon	Využití	Územní plán		Celkem [Kč/m ²]
1	1 132	Realizace 3/2023	Dolany u Olomouce v zastavěné části obce	Orná půda v průmyslové zóně	Výroba a skladování	3 268	973
		1,02					
2	765	Inzerce 10/2023	Libina, okrajová část obce	Orná půda, IS v blízkosti, okraj průmyslové zóny	Výroba a skladování - lehký průmysl	2 616	673
		0,90					
				0,90	1,00	1,04	0,86
				0,95	1,00	1,03	0,88

3	771	Inzerce 5/2023	Uničov	Rovinatý pozemek obdélíkového tvaru	Zatrávněná plocha	Lehká výroba, sportoviště, rekreační plocha	700	645
		0,90	0,95	1,00	1,00	1,03	0,95	0,84
4	729	Inzerce 10/2023	Holice a Hodolany - ul. Pavelskova	Rovinatý pozemek ve tvaru lichoběžníku	Orná půda, navazuje na zastavěnou část obce	Výrobní plochy	703	561
		0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	0,77

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 561 do 973 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 713 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **1 394 628 Kč**.

Jednotková cena		Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]		[m ²]	[Kč]
713		1 956	1 394 628

4.2.6 Rekapitulace porovnávací hodnoty

Nemovitost		Stanovená porovnávací hodnota	Počet [ks]	Celková cena [Kč]
Bytová jednotka 1+1		920 712	2	1 841 424
Bytová jednotka 2+1 ponižená o 20 %		1 393 641	2	2 787 282
Budovy skladů ponižené o 20 %		1 857 784		1 857 784
Pozemky parc. č. 1780, 1781		1 394 628		1 394 628
CELKEM				7 881 118

4.2.7 Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 978 v části B1 není uvedeno žádné věcné právo vztahující se k nemovitostem, v části C je uvedeno věcné břemeno vedení, údržby a oprav kanalizace, oprávnění pro obec Újezd, povinnost k parcele č. 358. Smlouvu o zřízení věcného břemene nemá znalec k dispozici, na LV č. 978 je ale uvedeno, že jde o bezúplatnou smlouvu ze dne 4. 1. 2005. Popsané věcné břemeno vedení nemá vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí.

Znalec nemá k dispozici informaci, zda jsou oceňované nemovité věci pronajímány. Povinná neposkytla součinnost s předložením nájemních smluv. Dle zjištění při místním šetření jsou bytové jednotky užívány třetími osobami, nájemní smlouvy ale znalec k dispozici nemá. Dle údajů z veřejného registru půdy bylo zjištěno, že půda na pozemcích parc. č. 1780 a 1781 není užívána.

Předpokládá se tedy, že na nemovitostech nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň tří skutečně sjednaných cen bytových jednotek 2+1 i 1+1, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou. Pro porovnání budov skladů a pozemků parc.č. 1780, 1781 není v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí tržní hodnotou. Protože se nejedná o součet obvyklých cen, je výsledná celková cena tržní hodnotou.

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota bytové jednotky 1+1	7 881 118 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	7 880 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **7 880 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 978 v k. ú. Újezd u Uničova, obec Újezd, okres Olomouc, kraj Olomoucký, a to pozemku parc. č. 358, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 56**, a dále pozemků parc. č. 361, 1780, 1781, včetně příslušenství.

Stanovená **tržní hodnota** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

7 880 000 Kč.

Slovy: sedm milionů osm set osmdesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku včetně účasti na místním šetření)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 041552/2023 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 2. listopadu 2023

.....
Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2023 12:35:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 374/23 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.				
soudní exekutor				
Exekutorský úřad Brno - město				
Okres: CZ0712 Olomouc		Obec: 505501 Újezd		
Kat.území: 773751 Újezd u Uničova		List vlastnictví: 978		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
CONTROL CARS s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1		28648528		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
358	1086	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Újezd, č.p. 56, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 358				
361	766	ostatní plocha	manipulační plocha	
1780	1725	orná půda		zemědělský půdní fond
1781	231	zahrada		zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno vedení				
údržby a oprav kanalizace				
Oprávnění pro				
Obec Újezd, č.p. 83, 78396 Újezd, RČ/IČO: 00299618				
Povinnost k				
Parcela: 358				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 04.01.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.01.2005.				
V-106/2005-805				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo smluvní				
zajišťující:				
- dluhy ve výši 500.000,- Kč s příslušenstvím				
- dluhy ve výši 4.000.000,- Kč s příslušenstvím				
- dluhy ve výši 3.200.000,- Kč s příslušenstvím				
- dluhy do výše 7.700.000,- Kč vzniklé do 31.12.2038				
Oprávnění pro				
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350				
Povinnost k				
Parcela: 1780, Parcela: 1781, Parcela: 358, Parcela: 361				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 1507/18/5633 ze dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2018 11:54:24. Zápis proveden dne 02.01.2019.				
V-20263/2018-805				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2023 12:35:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 505501 Újezd
Kat.území: 773751 Újezd u Uničova List vlastnictví: 978
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 07.12.2018 11:54

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů ve výši 4 000 000,- Kč s příslušenstvím a budoucích dluhů vzniklých do 30.11.2041 do výše 4 000 000,- Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 1780, Parcela: 1781, Parcela: 358, Parcela: 361

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 2021013678 ze dne 15.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2021 10:43:32. Zápis proveden dne 07.12.2021.

V-20446/2021-805

Pořadí k 15.11.2021 10:43

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

CONTROL CARS s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 28648528

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 19798/23-16 k 48 EXE 367/2023-13 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2023 16:47:48. Zápis proveden dne 28.03.2023; uloženo na prac. Praha

Z-12450/2023-101

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

- o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
OO-1/2020-805

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2018 13:47:07. Zápis proveden dne 09.01.2019.

V-20831/2018-805

Pro: CONTROL CARS s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 28648528

- o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene KPÚ pro Olomoucký kraj, Pobočka Olomouc č.j. SPU-217679/2020 ze dne 01.07.2020. Právní moc ke dni 16.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2020 11:25:00. Zápis proveden dne 17.07.2020.

Z-5896/2020-805

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2023 12:35:02

Obec: 505501 Újezd

List vlastnictví: 978

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pro: CONTROL CARS s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 28648528

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.04.2023 12:49:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 3

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti

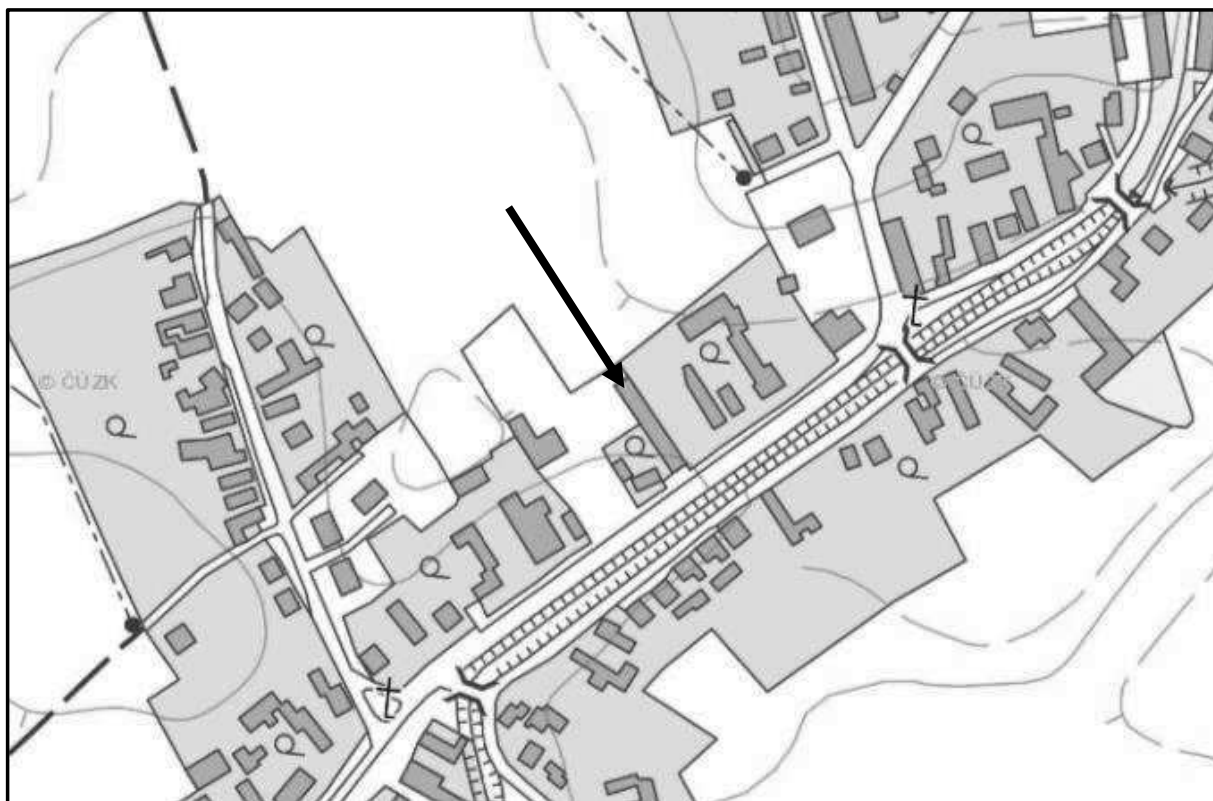


Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Újezd



VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - LEHKÝ PRŮMYSL

Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Pohled na dům z ulice



Pohled na dům ze dvora



Kuchyně jednotky 1+1 v 1.NP



Pokoj jednotky 1+1 v 1.NP



Koupelna jednotky 1+1 v 1.NP



WC jednotky 1+1 v 1.NP



Sklad pneumatik navazující na dům



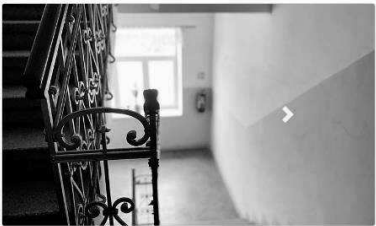
Pozemek parc. č. 361

Příloha č. 7a – Vzorčky pro porovnání jednotek 1+1

Vzorek č. 1:

Prodej, Byt, 38 m², Libina č.p. 700, okres Šumperk

Cena: KS 1 100 000 Kč / 28 947,37 Kč/m²



Lokalita	Libina č.p. 700, okres Šumperk	✓	Podlahová plocha	38 m ²	✓
Cena dle KS	1 100 000 Kč	✓	Užitná plocha	49 m ²	✓
Právní účinky ke dni	16.05.2023		Dispozice	1+1	✓
Číslo řízení	V-3191/2023-809		Poloha nemovitosti	Centrum obce	✓
Vlastnictví	Osobní	✓	Kanalizace	Veřejná kanalizace	✓
Konstrukce	Cihlová	✓	Počet nadzemních podlaží domu	3	✓
Stav	Dobrý	✓	Plyn	Plynovod	
Podlaží bytu	3	✓			

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-3191/2023-809 z katastru nemovitostí.

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme pěkný slunný byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1 a podlahové ploše bytu 38 m², celková výměra včetně společných prostor činí 49,1 m². Byt se nachází ve zděném domě bez výtahu ve 3 nadzemních podlaží. V bytě je nově zrekonstruovaná koupelna. Vytápění je zajištěné pomocí elektrického topení. K baterii u kuchyňské linky není napojená voda. Napojení je nachystané ve zdi cca 1 m od baterie. K bytu náleží zabezpečený půdní prostor v provedení dřevěné kóje. Prostory slouží jako sušárna nebo k uskladnění věcí. Taktéž k bytu náleží dva zamykatelné sklepní prostory. U domu je zděná kůlna, která je taktéž součástí prodeje. Na domě byla zrekonstruovaná střecha, plastová okna a vchodové dveře. Z bytu je velmi pěkný výhled do okolí. U domu jsou zahrádky ve vlastnictví města, které je možné pronajmout. Byt se nachází nedaleko centra Horní Libiny, a tedy je v blízkosti dostupná veškerá potřebná infrastruktura (MŠ, ZŠ, bus, smíšené zboží, zdravotní středisko, lékárna, bankomat a další.)

Vzorek č. 2:

Prodej, Byt, 39 m², Opavská č.p. 645/37, Rýmařov, okres Bruntál

Cena: KS 1 100 000 Kč / 28 205,13 Kč/m²



Lokalita	Opavská č.p. 645/37, Rýmařov, okres Bruntál	✓	Vytápění	Plynový kotel	✓
Cena dle KS	1 100 000 Kč	✓	Podlahová plocha	39 m ²	✓
Právní účinky ke dni	20.04.2023		Užitná plocha	39 m ²	✓
Číslo řízení	V-1127/2023-801		Dispozice	1+1	✓
Vlastnictví	Osobní	✓	Kanalizace	Veřejná kanalizace	✓
Konstrukce	Cihlová	✓	Počet nadzemních podlaží domu	4	✓
Stav	Dobrý	✓	Plyn	Plynovod	
Elektrika	230V		Voda	Vodovod	✓
Podlaží bytu	1	✓			

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-1127/2023-801 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Nabízíme na prodej cihlový byt v osobním vlastnictví v přízemí bytového domu na ulici Opavská. Byt o výměře 39m² je v původním udržovaném stavu, zděné jádro, plastová okna, byt lze využívat ihned. Z úložných prostor k bytu náleží spíše přímo v patře bytového domu a ještě sklepní kóje. Byt je bezbariérový, na chodbě jsou jen 3 schody. Dům napojený na veškeré inženýrské sítě včetně plynu, byt vytápěný funkčními lokálními plynovými vafkami umístěnými v obývacím pokoji a kuchyni. Bytový dům má privátní vyhrazené parkoviště pro majitele bytů. Doporučujeme osobním prohlídku nemovitosti. Do konce března 2023 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 5,69 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídku.

Vzorek č. 3:

Prodej, Byt, 32 m², Příkopý č.p. 1161/7, Rýmařov, okres Bruntál

Cena: KS 1 058 000 Kč / 33 062,50 Kč/m²

Lokalita	Příkopý č.p. 1161/7, Rýmařov, okres Bruntál	
Cena dle KS	1 058 000 Kč	
Právní účinky ke dni	01.08.2023	
Číslo řízení	V-2174/2023-801	
Vlastnictví	Osobní	
Konstrukce	Panelová	
Stav	Velmi dobrý	
Elektrina	230V	

Podlaží bytu	6	
Vytápění	Ústřední vytápění	
Užitná plocha	32 m ²	
Dispozice	1+1	
Poloha nemovitosti	Centrum obce	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Plyn	Plynovod	
Voda	Vodovod	

K nemovitosti bylo přiráženo číslo řízení V-2174/2023-801 z katastru nemovitostí. Přirazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Hledáte útulný byt pro Vaše trvalé bydlení, případně klidný byt pro rekreaci v Jeseníkách nebo byt jako zajímavou investici k pronájmu? Jste na správné adrese. Byt v osobním vlastnictví se nachází v 6. podlaží zrekonstruovaného, zatopeného domu (dům je energeticky úsporný – třídy C), takže Vás nečekají nepřijemná překvapení s vysokými platbami za teplo. Měsíční poplatky za byt činí 3 318 Kč, vč. fondu oprav. Pokoje jsou orientované k jihu, takže budete mít skvělý výhled na klidnou, zeleněnou stráž pod starobylým rýmařovským náměstím a kostelem sv. Michala. Ráno Vás tedy nebudou budit startující auta, ale přivítá Vás klid a zpěv ptáků. Byt se nachází v centru příjemného malého města, ale přitom v jeho klidné části. Na nedalekém náměstí a v jeho okolí najdete potřebné obchody, restaurace, lékaře i další služby. Za domem pohodlně zaparkujete. Jistě oceníte dva vchody do domu. Díky tomu je byt bezbariérový, vhodný tedy i pro starší lidi. Na nákup do blízkého nákupního centra Jednota (100 m od domu) to můžete vzít přes vybavené dětské hřiště (60 m). Pokud zatoulíte po relaxu, příjemnou procházku dorazíte po 500 m k akvacentru Slunce, kde si můžete dopřát bazén, whirlpool, sauny nebo třeba bowling... Byt můžete ihned začít užívat. Je vyklizený, čistý, vymalovaný, nachystaný pro Vás. Byt prodává přímo majitel, takže ušetříte za poplatky třetím stranám. Těším se na Vaši prohlídku bytu.

Vzorek č. 4:

☆ Prodej, Byt, 38 m², Kamenná, okres Šumperk

Cena: 920 000 Kč / 24 210,53 Kč/m²





Lokalita	Kamenná, okres Šumperk		Vytápění	Elektrokotel	
Cena	920 000 Kč		Užitná plocha	38 m ²	
Vlastnictví	Osobní		Dispozice	1+1	
Konstrukce	Panelová		Poloha nemovitosti	Centrum obce	
Stav	Velmi dobrý		Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Elektřina	230V a 400V		Počet nadzemních podlaží domu	4	
Podlaží bytu	1.		Voda	Vodovod	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přiřadit vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Prodám byt 1+1 v obci Kamenná u Rohle okres Šumperk. Byt je po částečné rekonstrukci v zatepleném bytovém domě, plastová okna. Pěkný, částečně zařízený, orientace na jih. Nízké náklady na bydlení, vlastní elektrické vytápění i ohřev vody. Byt je volný, připravený k nastěhování.

Vývoj historie ceny



■ Vložení inzerátu
■ Inzerát odstraněn

Poloha nemovitosti



Vzorek č. 5:

☆ Prodej, Byt, 41 m², Šumperk, okres Šumperk

Cena: 1 150 000 Kč / 28 048,78 Kč/m²



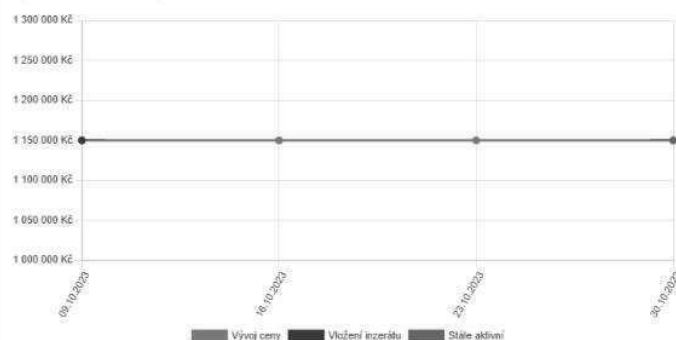
Lokalita	Šumperk, okres Šumperk	
Cena	1 150 000 Kč	
Vlastnictví	Osobní	
Konstrukce	Cihlová	
Stav	Dobrý	
Podlaží bytu	1	

Podlahová plocha	41 m ²	
Užitná plocha	41 m ²	
Dispozice	1+1	
Poloha nemovitosti	Centrum obce	
Počet nadzemních podlaží domu	2	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však přiřadit vlastní číslo řízení.

Děsí jedineho na hory do Jeseníků a toužíte po malem domku, kde byste mohli přespávat? Třeba vás osloví takhle nabídka! Nabízíme k prodeji městečko chovný byt 1+1 v výměře 62 m², který leží v obci Loučná nad Desnou, místní část Kocánov. Byt se nachází v 1.NP číselného domu s 10 bytovými jednotkami. Dům má své vlastní nádvorek, který se využívá k parkování. Samotný byt je v původním stáří a díky tomu si ho můžete upravit dle svých předstáv. Centrální místnosti byt je pokoj o výměře 22 m², kam se vejde jak žašt obývací, tak i spankova. Dále je byt naděné kuchyní, koupelnou s vanou a vstřední chodbou. V bytě se topilo kotlem na tuhé palivo a ohřev vody se staral boiler. K bytu patří sklepní kóba a šopa, které nadejme hned před domem. Dům je připojen k obecnímu vodovodu a kanalizaci. Je zde fungující SVJ a pravidelně se spoří do fondů oprav. V blízkém okolí domu nadejme poštu, informační centrum, restauraci, vlakovou zastávku a hospodu. Kousek je také k zámku a zámeckému parku. Pokud rádi lyžujete, asi 500 m od domu leží Ski centrum Oza, dojít sem můžete i pěšky. Vyhlašená sjezdovka v Koutech nad Desnou je vzdálena pouhých 3 km a Červenohorsec sedlo 13 km. Ve vedlejší vesnici ve Velkých Losínách nadejme termální park, zámek, ruční papírnu a Pralínárnu s úžasnými zákusky. Loučná nad Desnou je tedy skvělým východním bodem k získávání nezapomenutelných zážitků. V rámci realitního servisu naší společnosti Várm zajistíme schůzku s naším finančním poradcem, který pro vás vybere nejvhodnější variantu úvěru na bydlení. Pro komunikaci uadejte evidenci číslo zakázky N102042. Více

Vývoj historie ceny



Poloha nemovitosti



Příloha č. 7b – Vzorky pro porovnání jednotek 2+1

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Byt, 62 m², Olomoucká č.p. 1141/111, Šternberk, okres Olomouc

Cena: **KS** 1 850 000 Kč / 29 838,71 Kč/m²



Lokalita	Olomoucká č.p. 1141/111, Šternberk, okres Olomouc	Konstrukce	Cihlová
Cena dle KS	1 850 000 Kč	Stav	Dobrý
Právní účinky ke dni	21.08.2023	Podlaží bytu	3
Číslo řízení	V-10528/2023-805	Užitná plocha	62 m ²
Vlastnictví	Osobní	Dispozice	2+1
Poznámka k ceně	Jedná se o vyvolávací cenu v dobrovolné aukci.	Poloha nemovitosti	Centrum obce

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-10528/2023-805** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat**.

Předmětem dobrovolné aukce je byt 2+1 v osobním vlastnictví s příslušenstvím o výměře (62 m²), ul.Olomoucká, město Šternberk. Jedná se o cihlový obytný dům ve staré zástavbě města. Byt je v původním, ale dobrém stavu, vyklizený a volný k nastěhování nebo k případné rekonstrukci dle představ nového majitele. Elektronická aukce se bude konat 17.1.2023 v 14:00 hod. V aukci činite nabídku ceny formou příhozu na našem portálu. Prohlídka se bude konat dne 10.1.2023 od 15:00, pouze po telefonické domluvě na čísle u aukčního specialisty Tomáše Klímka. Pokud se na prohlídku nikdo nepřihlásí, konat se nebude. Můžete financovat hypotečním úvěrem. Každý zájemce je povinen si zjistit skutečný současný stav nemovitosti, zejména s ohledem na případné reklamace vlastností předmětu aukce.

Vzorek č. 2:

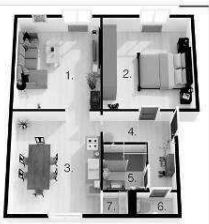
☆ Prodej, Byt, 60 m², Žižkova, Uničov, okres Olomouc

Cena: **KS** 2 100 000 Kč / 35 000,00 Kč/m²



Legenda místností:

- Obývací pokoj
- Ložnice
- Kuchyně a jídelna
- Chodba
- Koupelna
- WC
- SKL
- SKL



Lokalita	Žižkova, Uničov, okres Olomouc	Vytápění	Plynový kotel
Cena dle KS	2 100 000 Kč	Užitná plocha	60 m ²
Právní účinky ke dni	18.01.2023	Dispozice	2+1
Číslo řízení	V-732/2023-805	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Konstrukce	Cihlová	Počet nadzemních podlaží domu	1
Stav	Velmi dobrý	Plyn	Plynovod
Elektřina	230V	Voda	Vodovod
Podlaží bytu	1		

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-732/2023-805** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat**.

Exklusivně nabízíme byt 2+1 v Uničově na ulici Žižkova č. 621, který je v osobním vlastnictví. Prostorný byt o rozloze 60 m² se nachází v 1. NP cihlového domu v klidné lokalitě s dostatkem parkovacích míst. Dům je po částečné revitalizaci spočívající v opravě střechy a nové plastové okna. Výhodou jsou nízké náklady na energie (energetický štítek E, vhodné i na investici). V bytě jsou dva neprůchozí pokoje, kuchyň, spíž, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC. Dále k bytu náleží sklep a možnost využít společnou prádelnu a sušárnu. V komfortní blízkosti se nachází dětské hřiště, parkoviště, autobusová zastávka, obchod, školka, základní škola, zimní stadion a fotbalový stadion. Možnost financování hypotékou lze zajistit ve spolupráci s naším hypotečním poradcem bez poplatku. Pro více informací nebo domluvení prohlídky mne kontaktujte na telefonním čísle 775998961.

Vzorek č. 3:

☆ Prodej, Byt, 61 m², Olomoucká č.p. 1254/75, Šternberk, okres Olomouc Cena: KS 1 850 000 Kč / 30 327,87 Kč/m²

Lokalita	Olomoucká č.p. 1254/75, Šternberk, okres Olomouc	
Cena dle KS	1 850 000 Kč	
Právní účinky ke dni	27.07.2022	
Číslo řízení	V-11189/2022-805	
Vlastnictví	Osobní	
Poznámka k ceně	Plus provize 90.000,-Kč	
Konstrukce	Cihlová	

Stav	Dobrý	
Podlaží bytu	2	
Podlahová plocha	61 m ²	
Užitná plocha	61 m ²	
Dispozice	2+1	
Počet nadzemních podlaží domu	2	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-11189/2022-805 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Zprostředkujeme Vám prodej zajímavě řešeného bytu 2+1 (lze předělat na 3+kk) o velikosti 61 m², který se nachází ve druhém patře zděného bytového domu nedaleko centra. Prostorově uspořádání bytu je následující: vstupní chodba, toaleta, komora, kuchyň, obývací pokoj, koupelna a ložnice. Součástí prodeje a ceny je také podíl na zahradě a kůlna. Zdarma Vám zajistíme nejvýhodnější financování na trhu. Přijďte na prohlídku! Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N96592.

Vzorek č. 4:

Prodej, Byt, 50 m², ČSA č.p. 362, Postřelmov, okres Šumperk

Cena: KS 1 990 000 Kč / 39 800,00 Kč/m²

Lokalita	ČSA č.p. 362, Postřelmov, okres Šumperk	
Cena dle KS	1 990 000 Kč	
Právní účinky ke dni	05.04.2023	
Číslo řízení	V-2316/2023-809	
Vlastnictví	Osobní	
Konstrukce	Cihlová	
Stav	Dobrý	

Elektrína	230V a 400V, 230V	
Podlaží bytu	0	
Podlahová plocha	50 m ²	
Dispozice	1+1	
Plyn	Ano	
Voda	Vodovod	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-2316/2023-809 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Prodej bytu 2+1 v Postřelmově. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí zděného domu s osmi byty na ulici ČSA. Byt má obytnou plochu 50m², k bytu náleží sklep. Dispozice: obývací pokoj 14,7 m², ložnice 14,7 m², kuchyň 10,5 m², spíž 1,2 m², koupelna s WC 4 m², předsiň 5,5 m², dva sklepy 9 m² a 4,5 m². Byt je v udržovaném stavu, vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel vč. ohřevu TUV. V bytě je možné instalovat i krbová kamna s výměníkem. Do fondu oprav se hraří 500 Kč měsíčně + záloha na vodu a energie. V užívání vlastníkú je zahrada kolem domu (ve vlastnictví obce). Před osobní prohlídkou se, prosím, podívejte se na detailní 3D virtuální panoramatickou prohlídku na naší domovské stránce agentreal.cz, kde si nemovitost prohlédnete mnohem lépe než z běžných fotografií či videa. Cena je vč. provize i právních služeb.

Vzorek č. 5:

Prodej, Byt, 62 m², Kysucká, Litovel, okres Olomouc

Cena: 2 200 000 Kč / 35 483,87 Kč/m²

Lokalita	Kysucká, Litovel, okres Olomouc	
Cena	Z 200 000 Kč	
Vlastnictví	Osobní	
Poznámka k ceně	včetně poplatků, + provize RK, včetně právního servisu	
Konstrukce	Cihlová	
Stav	Velmi dobrý	
Elektrika	230V	
Podlaží bytu	I	
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	

Podlahová plocha	62 m ²	
Užitná plocha	62 m ²	
Dispozice	2+1	
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Počet nadzemních podlaží domu	3	
Plyn	Plynovod	
Voda	Vodovod	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přifadit vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Mám pro vás nabídku bytu pro vlastní bydlení, nebo investici. Byt 2+1 se nachází ve městě Litovel, nedaleko tzv. Hanáckých Benátek, je to klidné ale zároveň i strategické místo. Nedaleko domu jsou obchody, zdravotní středisko ale i klidné procházky podél řeky Moravy. Dům je cihlový a po revitalizaci. Tedy zateplení, nová fasáda i střecha. Byt je v původním ale zachovalém stavu. Elektrika je nová, krom obývacího pokoje a ložnice. Tam je původní zásuvkový okruh. Vstupy do všech místností jsou samostatné a vedou s chodby. Pokoje tedy nejsou průchozí. Koupelna a toaleta jsou zvlášť. V chodbě i na toaletě jsou okna. V ložnici a obývacím pokoji jsou zachovalé parkety, které jsou momentálně kryté koberci. Ve zbylých místnostech je dlažba. Tady jsou rozměry jednotlivých místností: -pokoj 14,2 m² -pokoj 16,3 m² -kuchyně 10,3 m² -chodba 8,5 m² -koupelna 3,6 m² -WC 0,9 m² -spál 0,8 m² -sklep č. 1 -3,2 m² -sklep č. 2 -4,7 m². Měsíční platby které se mohou každý měsíc malinko lišit: -elektrina 2 100,- -plyn 160,- -teplo TUV 3 294,- -studená voda 450,- -dlouhodobé zálohy na opravy 1 563,-. Víděli jste že Svatojanský most je nejstarší dochovaný a funkční kamenný most na Moravě a třetí nejstarší v celé republice (po pražském Karlově mostě a mostě v Plisku). A právě ten se nachází přímo za domem. V Litově se nachází i přírodní koupací biotop, projížďky na lodi vedoucí Litovelským Pomoravím, cyklostezky a spousta dalších možností. Pro více informací, případně prohlídku bytu se na mě neváhejte obrátit.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)
01.05.2023	2 200 000
01.06.2023	2 200 000
01.07.2023	2 200 000
01.08.2023	2 200 000
01.09.2023	2 200 000
01.10.2023	2 200 000
01.11.2023	2 200 000
01.12.2023	2 200 000
01.01.2024	2 200 000
01.02.2024	2 200 000
01.03.2024	2 200 000
01.04.2024	2 200 000
01.05.2024	2 200 000
01.06.2024	2 200 000
01.07.2024	2 200 000
01.08.2024	2 000 000
01.09.2024	2 000 000
01.10.2024	2 000 000

Legend:
— Vývoj ceny
■ Vložení inzertu
■ Inzerát odstraněn

Poloha nemovitosti

Příloha č. 7c – Vzorky pro porovnání skladů

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 378 m², Šumperská č.p. 964, Uničov, okres Olomouc

Cena: **KS** 3 855 000 Kč / 10 198,41 Kč/m²



Lokalita	Šumperská č.p. 964, Uničov, okres Olomouc	✓	Zastavěná plocha	456 m ²	✓
Cena dle KS	3 855 000 Kč	0	Podlahová plocha	378 m ²	✓
Právní účinky ke dni	09.06.2023		Užitná plocha	378 m ²	✓
Číslo řízení	V-7319/2023-805		Poloha nemovitosti	Samota	✓
Poznámka k ceně	Nejvyšší nabídce	✓	Voda	Připojení ke studni	✓
Konstrukce	Skeletová	✓	Druh komerční nemovitosti	Jiné	
Stav	Před rekonstrukcí	✓			

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-7319/2023-805** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat.**

Jedná se o areál bývalé spínací stanice, která byla v r. 2011 vymístěna a v bezprostřední blízkosti byla vybudována nová rozvodna Uničov, jehož součástí je budova v KN vedená jako rodinný dům o celkové výměře 456 m² a dále pozemek p.č. 712 o celkové výměře 3 083 m². Areál bude pozemkově i funkčně rozdělen na využívanou část s novou rozvodnou a část nevyužívanou, k prodeji - plocha oddělené části k prodeji o celkové výměře cca 2 996 m² bude stanovena geometrickým plánem. Objekt bývalé spínací stanice Uničov je prázdný. Je rozdělen na provozní část a obytnou část (2 byty 2+1). V zadní části objektu se nachází budova garáží (neevidovaná v KÚ). Provozní část je již bez technologie. Budova samotná je ve špatném technickém stavu. Areál je umístěn mimo obec. Objekt není napojen na vodovodní řad ani na kanalizaci. V pozemku je uloženo kabelové vedení NN v majetku ČEZ Distribuce, na jehož umístění a provozování bude v případě prodeje zřízení věcné břemeno za jednorázovou náhradu 2000,- Kč.

Vzorek č. 2:

☆ Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 44 m², Staškova č.p. 3118, Uničov, okres Olomouc

Cena: **KS** 420 000 Kč / 9 545,45 Kč/m²

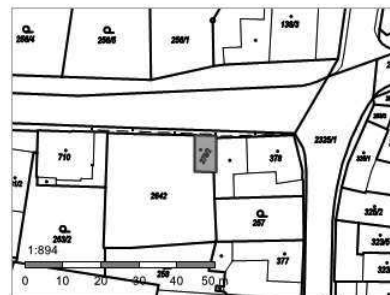


Lokalita	Staškova č.p. 3118, Uničov, okres Olomouc	✓	Konstrukce	Cihlová	✓
Cena dle KS	420 000 Kč	✓	Stav	Velmi dobrý	✓
Právní účinky ke dni	19.09.2022		Typ objektu	Přízemní	✓
Číslo řízení	V-13858/2022-805		Užitná plocha	44 m ²	✓

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-13858/2022-805** z katastru nemovitostí.

V zastoupení majitele nabízíme prodej prostor sloužících jako sklad či garáž o velikosti 44 m². Celková výměra pozemku je 54 m². Prostory se nachází v centru Uničova a patří k nim i sklep. V objektu je možné využití elektřiny 230/400V. Prostor je možné upravit k podkrovnímu užívání. Cena: 550.000,- Kč + provize RK

Parcelní číslo:	st. 379/2
Obec:	Uničov [505587]
Katastrální území:	Uničov [774502]
Číslo LV:	701
Výměra [m ²]:	54
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Budova s číslem popisným:	Uničov [413755] ⓘ; č. p. 3118; garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 379/2
Stavební objekt:	č. p. 3118 ⓘ
Ulice:	Staškova ⓘ
Adresní místa:	Staškova č. p. 3118 ⓘ

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1263 m², Litovel, okres Olomouc

Cena: 3 500 000 Kč / 2 771,18 Kč/m²

Lokalita	Litovel, okres Olomouc	
Cena	3 500 000 Kč	
Poznámka k ceně	+ provize RK	
Konstrukce	Cihlová	
Stav	Dobrý	
Elektrina	230V a 400V	

Vytápění	Ústřední vytápění	
Zastavěná plocha	300 m ²	
Užitná plocha	1263 m ²	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Plyn	Plynovod	
Voda	Vodovod	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Nabízíme k prodeji nemovitost, bývalou Jednotu v obci Nasobůrký, která se nachází cca 2 km od sjezdu z dálnice D85 směr na Mohelnici. Objekt je nyní využíván jako sklad. Zastavěná plocha je 300 m². Celková plocha pozemku je 1263 m². Budova je samostatně stojící, částečně oplocená s dobrým přístupem na hlavní komunikaci. Dispozičně se budova skládá z hlavní prodejní plochy, skladů, příručních místností, sociálních zázemí, šaten a zkoladované bytové jednotky (2 místnosti). Objekt částečně podsklepen, nachází se v něm hlavní uzávěr vody. Nájezdová rampa je přístupná z hlavní komunikace a nabízí další dva příruční sklady. V tomto roce proběhla na objektu rozsáhlá rekonstrukce střechy. Na pozemku se nachází studna. Nemovitost je vhodná k rekonstrukci a nabízí spoustu možností využití. Dobrá poloha v blízkosti dálnice, s širokou škálou využití jak k bydlení či podnikání. Pro bližší info kontaktujte makléře. Doporučujeme prohlídku!

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Typ události
12.10.2022	~3 500 000	Vložení inzerátu
18.10.2022	~3 500 000	Inzerát odstraněn
28.10.2022	~3 500 000	Vložení inzerátu
08.11.2022	~3 500 000	Vývoj ceny

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 4:

Prodej, Nbytový prostor / kancelář, 1270 m², Horní Sukolom, Uničov, okres Olomouc

Cena: 6 500 000 Kč / 5 118,11 Kč/m²

Lokalita	Horní Sukolom, Uničov, okres Olomouc		Typ objektu	Patrový	
Cena	6 500 000 Kč		Užitná plocha	1270 m²	
Poznámka k ceně	Jedná se o vyvolávací cenu v dobrovolné aukci.		Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Konstrukce	Smíšená		Počet nadzemních podlaží domu	1	
Stav	Dobrý		Plyn	Ně	

Nenalezl jsem žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.

Předmetem dobrovolné aukce je komerční areál v malé vesnici Horní Sukolom, část města Uničova v okrese Olomouc. Nachází se asi 4 km na severovýchod od Uničova. Prochází zde silnice II/449 u obce Uničov. Jedná se o multifunkční objekt vhodný pro skladování, výrobu, pneuservis, autoservis, sídlo firmy atd. Dále velmi zajímavá možnost i developerského projektu k přestavení na byty; plánováno cca 24 bytů. Celková výměra je (3680m²) parcely č.21/1, 443 a 21/7, které tvoří jeden funkční celek. Objekt disponuje vzduchovým rozvodem, množstvím el. zásuvek 220-380V, hasicí přístroje, požární hydrant. Všechny vnitřní prostory osvětleny. Uzávěrny dvůr je s el. ovládanou branou (vjezd i pro nákladní auto) (2150m²). Parkoviště před objektem cca (610m²). Hlavní budova je vytápěná cca (720m²), zde jsou elektrická vrata, šatna,sprcha, wc+3 samostatné kanceláře, kuchyňka, sklad, internet. Vedlejší budova (200m²). Dále možnost v hlavní budově využít I část podkrovní jako skladovací prostory cca (350m²). Vytápění je kotlem na tuhá paliva, odpady svedeny do jímky, voda čerpána z vlastního studny. Elektronické aukce se bude konat 18.10.2023 od 13:00 do 13:30 hod. V aukci dříve nabídku ceny formou přihozů na našem portálu. Prohlídka se bude konat dne: 11. 10.2023 - pouze po telefonické domluvě na čísle u aukčního specialisty Tomáše Klímka. Pokud si na prohlídku nikdo nepřihlásí, konat se nebude. Každý zájemce je povinen si zjistit skutečný současný stav nemovitosti, zejména s ohledem na případné reklamace vlastností předmětu aukce.

Vývoj historie ceny

Datum	Vývoj ceny (Kč)	Vložení inzertu	Stále aktivní
13.10.2021	6 500 000		
20.09.2022	6 500 000		
27.09.2022	6 500 000		
06.10.2022	6 500 000		
11.10.2022	6 500 000		
18.10.2023	6 500 000		

Poloha nemovitosti

Aukce byla ukončena, nikdo neučinil nejnižší podání.

Vzorek č. 5:

Prodej, Bytový prostor / kancelář, 541 m², Unčovice, Litovel, okres Olomouc

Cena: 2 100 000 Kč / 3 881,70 Kč/m²

Lokalita	Unčovice, Litovel, okres Olomouc	
Cena	2 100 000 Kč	
Poznámka k ceně	vč. právního servisu i provize RK	
Konstrukce	Montovaná	
Stav	Po rekonstrukci	

Typ objektu	Přízemní	
Elektrina	230V	
Užitná plocha	541 m ²	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Voda	Vodovod	

Nenalezl jsem žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení.**

Nabízíme k prodeji objekt Jednopodlažní ocelové haly (ocelokolný) v Litvlu, v místní části Unčovice, a to vč. pozemku o výměře 541 m². Rozměr haly činí 12,2, m x 540,46 m o výšce 4,5 m. Hala může být využita pro účel skladování či pro drobnou výrobu. Hala byla postavena v roce 1958. V roce 2002 byla provedena nová střecha, v roce 2005 proběhla oprava opláštění a v roce 2009 kompletní nátěr plechů. V roce 2012 došlo k opravě střechy po víchřici. V roce 2018 došlo k vybudování garáže pro nákladní automobily. Nemovitost se nachází na strategickém místě 100 metrů od dálničního sjezdu ve směru Olomouc - Mohelnice, a to 14 km od Olomouce, a dále státní silnice Olomouc - Litovel a Prostějov - Brno. Elektrická přípojka je nachystána (zavedena u haly). Celková cena nemovitosti činí 2.100.000,- Kč vč. právního servisu a provize RK. Pro bližší informace o nemovitosti nás neváhejte kontaktovat na níže uvedeném tel. čísle či prostřednictvím e-mailu.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Stav
20.08.2023	2 100 000	Vývoj ceny
26.07.2023	2 100 000	Vývoj ceny
01.08.2023	2 100 000	Vývoj ceny
02.08.2023	2 100 000	Vývoj ceny
16.08.2023	2 100 000	Vývoj ceny
09.08.2023	2 100 000	Vývoj ceny
16.09.2023	2 100 000	Vývoj ceny
23.08.2023	2 100 000	Vývoj ceny
01.09.2023	2 100 000	Vývoj ceny
21.10.2023	2 100 000	Vývoj ceny

Poloha nemovitosti

Příloha č. 7d – Vzorky pro porovnání pozemků

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Pozemek, 3268 m², Dolany, okres Olomouc

Cena: KS 3 700 000 Kč / 1 132,19 Kč/m²



Lokalita	Dolany, okres Olomouc	Plocha pozemku	3268 m ²
Cena dle KS	3 700 000 Kč	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Právní účinky ke dni	17.03.2023	Druh pozemku	Komerční pozemek
Číslo řízení	V-3353/2023-805		

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-3353/2023-805 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit**, nebo **odebrat**.

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 3.268 m² (šíře cca 19 metrů a délka cca 172 metrů) ke komerčnímu využití, dle platného územního plánu obce Dolany určen s hlavním využitím k výrobě a skladování - drobná a řemeslná výroba a přípustným využitím pro objekty a stavby souvisejícího skladování, související dopravní a technická infrastruktura, sběrný dvůr, oplocení neuvedené v podmíněném využití, stavby pro zemědělství a lesnictví neuvedené v přípustném využití a ekologická a informační centra. Možnost napojení na inženýrské sítě je po konzultaci s příslušným stavebním úřadem s upřesněním podnikatelského (investičního) záměru budoucího vlastníka pozemku. Prodávající má u tohoto pozemku uzavřenou smlouvu o nájmu (pacht) se zemědělským družstvem s 1roční výpovědní dobou. Přijezd k pozemku je zajištěn po obecní komunikaci. Bližší informace získáte u makléře nabídky.

Vzorek č. 2:

☆ Prodej, Pozemek, 2616 m², Libina, okres Šumperk

Cena: 2 000 000 Kč / 764,53 Kč/m²

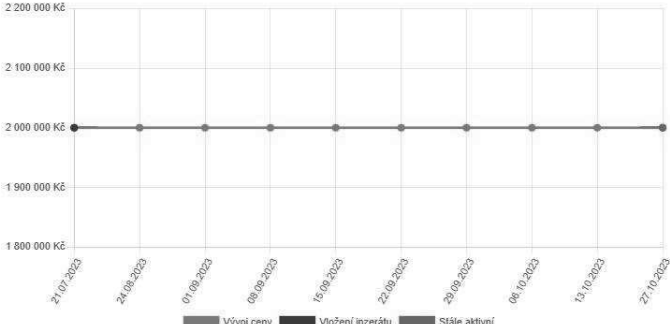


Lokalita	Libina, okres Šumperk	Plocha pozemku	2616 m ²
Cena	2 000 000 Kč	Druh pozemku	Komerční pozemek

Na katastru nemovitostí jsme našli **2 vhodné kandidáty** k napárování, nebo ji můžete **přiřadit vlastní číslo řízení**.

Prodej pozemku v Libině o celkové výměře 2616 m². Pozemek je rovinatý, dle územního plánu určen k výrobě a skladování (lehký průmysl). Pozemek se nachází vedle průmyslové zóny. K parcele je příjezd ze státní silnice, v místě jsou inženýrské sítě. Vynikající příležitost pro rozvoj (zahájení) podnikání.

Vývoj historie ceny



Datum	Cena (Kč)	Stav
21.01.2023	2 000 000	Vložení inzerátu
24.08.2023	2 000 000	Vývoj ceny
01.09.2023	2 000 000	Vývoj ceny
08.09.2023	2 000 000	Vývoj ceny
15.09.2023	2 000 000	Vývoj ceny
22.09.2023	2 000 000	Vývoj ceny
29.09.2023	2 000 000	Vývoj ceny
06.10.2023	2 000 000	Vývoj ceny
13.10.2023	2 000 000	Vývoj ceny
21.10.2023	2 000 000	Vývoj ceny

Poloha nemovitosti





Prodej, Pozemek, 700 m², Uničov, okres Olomouc

Cena: 540 000 Kč / 771,43 Kč/m²

Lokalita	Uničov, okres Olomouc
Cena	540 000 Kč
Plocha pozemku	700 m ²
Elektrina	230V a 400V

Druh pozemku	Komerční pozemek
Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod

Na katastru nemovitostí jsme našli **2 vhodné kandidáty** k napájení, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

K prodeji pozemek k využití zahrady, také ke komerčnímu využití v Uničově, rovinatý, v klidné lokalitě, zatravněn, bez stromů, vedena ve způsobu užití jako sportoviště a rekreační plocha, také ke stavbě komerční nemovitosti - výrobní - lehká výroba. Možnost pozemku 1.200 m².

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)
27.10.2023	540 000
20.03.2023	540 000
27.03.2023	540 000
09.04.2023	540 000
21.04.2023	540 000
28.04.2023	540 000
05.06.2023	540 000
12.09.2023	540 000
19.05.2023	540 000
28.05.2023	540 000

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 4:

☆

Prodej, Pozemek, 703 m², Holice, Olomouc, okres Olomouc

Cena: 512 487 Kč / 729,00 Kč/m²

Lokalita	Holice, Olomouc, okres Olomouc		Plocha pozemku	703 m ²	
Cena	512 487 Kč		Druh pozemku	Komerční pozemek	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení.**

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Holice u Olomouce v okrese Olomouc vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 1306 a LV 252 Hodolany parcela číslo 1903/114 o celkové výměře 423 m² parcela číslo 1903/114 o celkové výměře 423 m² (Hodolany). Tyto pozemky jsou v územním plánu vedené jako výrobní plochy vhodné na kancelář, sklad, halu atd. Přístup je zajištěn z pozemků města. Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mě neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzertátu.

Vývoj historie ceny

Data	20.06.2023	14.07.2023	26.07.2023	04.08.2023	24.08.2023	31.08.2023	20.09.2023	20.09.2023	06.10.2023	27.10.2023
Vývoj ceny	700 000 Kč	700 000 Kč	700 000 Kč	630 000 Kč	630 000 Kč	570 000 Kč	570 000 Kč	570 000 Kč	510 000 Kč	510 000 Kč
Vložení inzertátu										
Stále aktivní										

Poloha nemovitosti