

Olomoucká 113, Šternberk 1, Česko



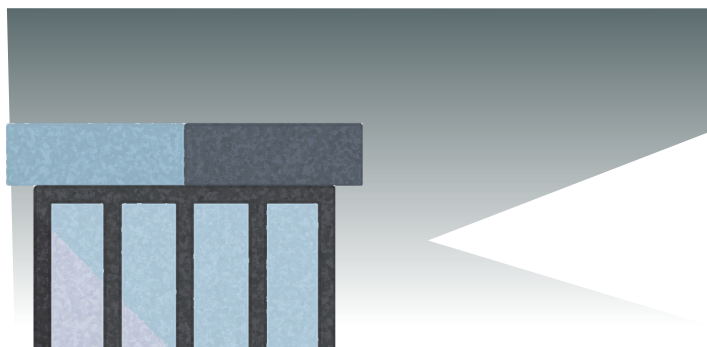
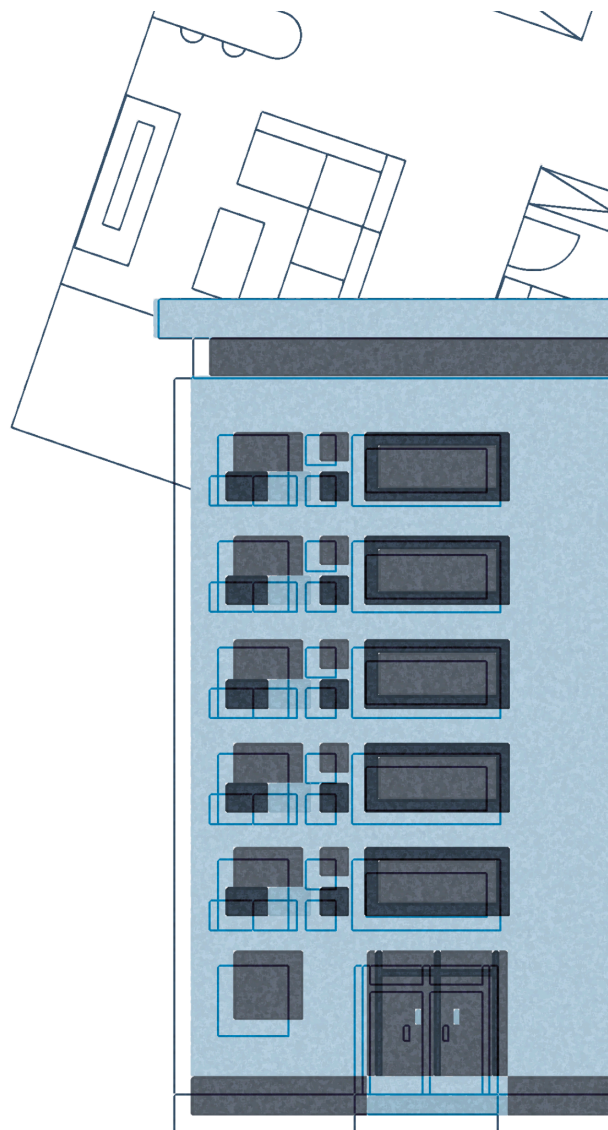
Odhad ceny k
27.01.2025



Číslo odhadu
#2410581

BYT

Olomoucká 113



Olomoucká 113, Šternberk 1, Česko



Odhad ceny k
27.01.2025



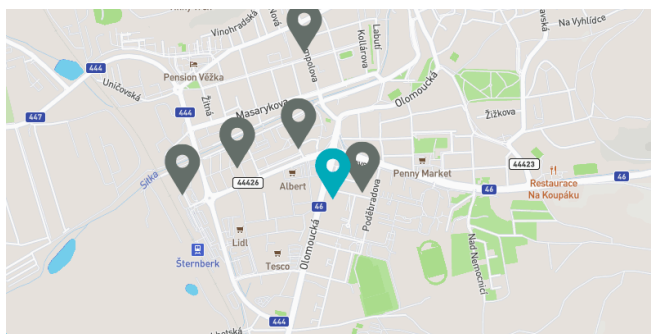
Číslo odhadu
#2410581

Typ	Byt
Stav	Před rekonstrukcí
Podlahová plocha	50m ²
Započitatelná plocha	55.5m ²
Konstrukce	Cihlová
Dispozice	2+1
Vlastnictví	Osobní vl.
Podlaží	3
Sklep	11 m ²
Shoda	Vysoká (76%)



Údaje z katastru nemovitostí

✓ Věcné břemeno bytu



Zpracoval



Pavel Dohnal

pavel.dohnal@partners.cz
www.partners.cz
fb.com/FinancniPoradenstviJINAK

O mně

Olomoucká 113, Šternberk 1, Česko



Odhad ceny k
27.01.2025



Číslo odhadu
#2410581

Výsledek odhadu

Odhad ceny na základě srovnávaných nemovitostí

2 596 512 Kč 46 784 Kč/m²

Minimální cena

39 720 Kč/m²

2 204 460 Kč

Maximální cena

53 848 Kč/m²

2 988 564 Kč

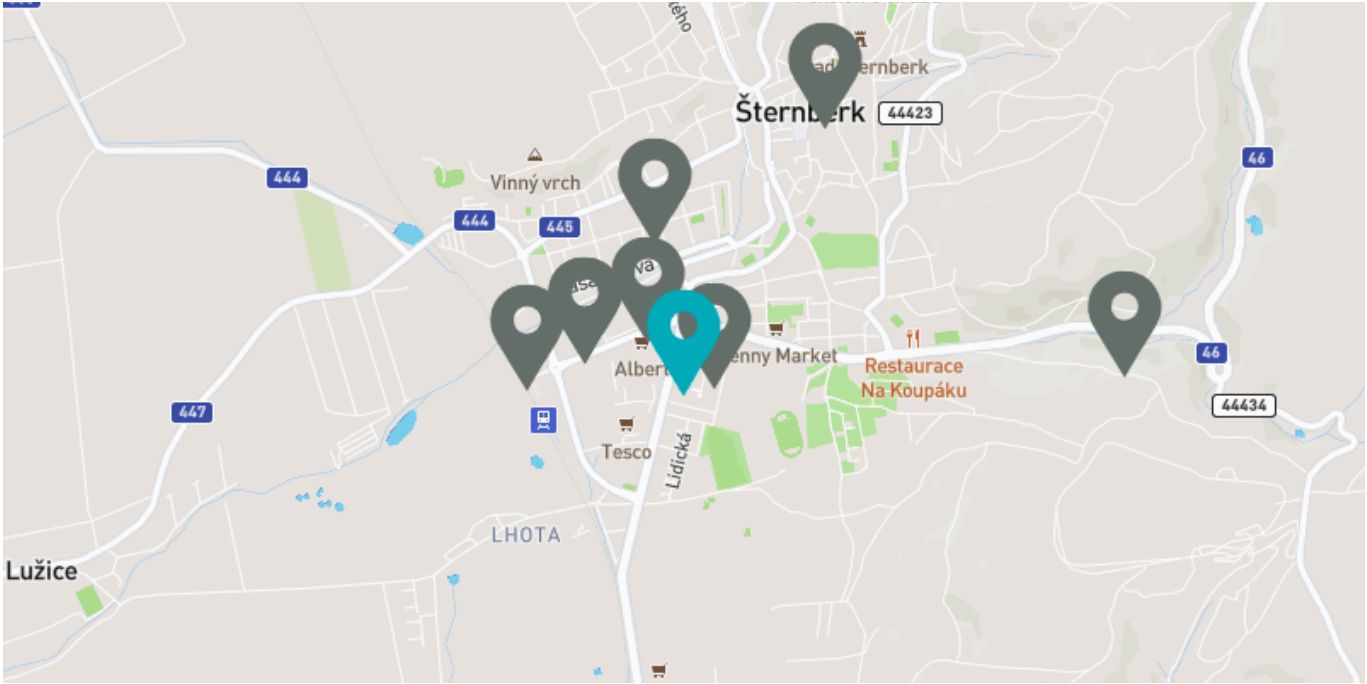
Průměrná doba inzerce prodeje

51 dní

Srovnávané nemovitosti

	Plocha m ²	Cena	Cena pro výpočet	Adresa / Vzdálenost	Podlaží	Vlastnictví	Stáří
Byt 2+1, 52m ² , Osobní, Před rekonstrukcí, Panelová Konstrukce Před rekonstrukcí	52 m ²	2 190 000 Kč 42 115 Kč/m ²	1.14 2 505 023 Kč 48 173 Kč/m ²	U střelnice, Šternberk, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe 378 m 	3. z 5	osobní	14 dní od 30.04.2024 do 14.05.2024
Byt 2+1, , Osobní, Před rekonstrukcí, Panelová Konstrukce Před rekonstrukcí	54 m ²	2 200 000 Kč 40 740 Kč/m ²	1.29 2 843 601 Kč 52 658 Kč/m ²	U střelnice, Šternberk, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe 378 m 	4. z 4	osobní	72 dní od 28.12.2023 do 09.03.2024
Byt 2+1, 66m ² , Osobní, Průměrný, Cihlová Konstrukce Průměrný	65 m ²	2 725 840 Kč 41 936 Kč/m ²	0.93 2 537 757 Kč 39 042 Kč/m ²	Horní náměstí, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78501, Česká republika 1097 m 	2. z 3	osobní	61 dní od 26.11.2024 do 26.01.2025
Byt 2+1, , Osobní, Průměrný, Cihlová Konstrukce Průměrný	52 m ²	2 800 000 Kč 53 846 Kč/m ²	1.04 2 899 110 Kč 55 752 Kč/m ²	Jílavská 1278/4c, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78501, Česká republika 115 m 	3. z 3	osobní	31 dní od 24.09.2024 do 26.10.2024
Byt 2+1, 64m ² , Osobní, Průměrný, Cihlová Konstrukce Průměrný	66 m ²	2 300 000 Kč 34 848 Kč/m ²	1.07 2 469 050 Kč 37 409 Kč/m ²	Jílavská 1397/71, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78501, Česká republika 1605 m 	3. z 3	osobní	103 dní od 29.11.2023 do 12.03.2024
Byt 1+1, 46m ² , Osobní, Před rekonstrukcí, Panelová Konstrukce Před rekonstrukcí	50 m ²	2 300 000 Kč 46 000 Kč/m ²	1.17 2 681 800 Kč 53 636 Kč/m ²	U střelnice 1620/2, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78501, Česká republika 226 m 	4. z 14	osobní	8 dní od 10.04.2024 do 19.04.2024
Byt 2+1, , Osobní, Průměrný, Panelová Konstrukce Průměrný	52 m ²	2 620 000 Kč 50 384 Kč/m ²	1.06 2 776 089 Kč 53 386 Kč/m ²	Nádražní 2028/54, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78501, Česká republika 568 m 	1.	osobní	13 dní od 06.11.2024 do 19.11.2024
Byt 3+1, 64m ² , Osobní, Před rekonstrukcí, Cihlová Konstrukce Před rekonstrukcí	68 m ²	2 790 000 Kč 41 029 Kč/m ²	0.98 2 734 200 Kč 40 208 Kč/m ²	Krampolova, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78501, Česká republika 559 m 	2. z 1	osobní	154 dní od 27.06.2024 do 28.11.2024

	Plocha m ²	Cena	Cena pro výpočet	Adresa / Vzdálenost	Podlaží	Vlastnictví	Stáří
Byt 2+1, , Osobní, Před rekonstrukcí, Panelová Konstrukce Před rekonstrukcí	58 m ²	2 221 000 Kč 38 293 Kč/m ²	1.12 2 494 517 Kč 43 009 Kč/m ²	Dalov 63, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78501, Česká republika 7406 m 	1. z 4	osobní	4 dní od 22.01.2025 do 26.01.2025



**Detail srovnávané nemovitosti**
#1515917 Prodej bytu 2+1, 52 m²

U střelnice, Šternberk, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe

Podlahová plocha:	52 m ²	Celkem podlaží:	5
Dispozice:	2+1	Příslušenství:	nic
Vlastnictví:	osobní	Stav:	před rekonstrukcí
Podlaží:	3. z 5	GPS:	49.724251, 17.287962

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	14.05.2024	2 190 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	30.04.2024	2 190 000 Kč za nemovitost; včetně provize RK	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Konstrukce	Cihlová	Panelová	Lepší	+6 % (131 400 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-1 % (21 900 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				+9 % (197 100 Kč)

Výsledná cena

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
42 115 Kč/m ² 2 190 000 Kč	14.38 % / tj. 315 023 Kč	48 173 Kč/m ² 2 505 023 Kč



Detail srovnávané nemovitosti

#1434396 Prodej bytu 2+1, m²

U střelnice, Šternberk, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe

Podlahová plocha:	53 m ²	Příslušenství:	balkón (2m ²), sklep (1m ²)
Dispozice:	2+1	Plocha balkónu:	2 m ²
Vlastnictví:	osobní	Plocha sklepa:	1 m ²
Podlaží:	4. z 4	Stav:	před rekonstrukcí
Celkem podlaží:	4	GPS:	49.724251, 17.287962

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	09.03.2024	2 200 000 Kč	
Zlevněno	05.01.2024	2 200 000 Kč za nemovitost; nabídka přímého majitele - žádná další provize navíc	-50 000 Kč (-2 %)
Vytvoření inzerátu	28.12.2023	2 250 000 Kč za nemovitost; nabídka přímého majitele - žádná další provize navíc	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Konstrukce	Cihlová	Panelová	Lepší	+6 % (132 000 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-1 % (22 000 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				+13 % (286 000 Kč)

Výsledná cena

Původní cena

40 740 Kč/m² 2 200 000 Kč

Výsledná úprava ceny

29.25 % / tj. 643 601 Kč

Upravená cena

52 658 Kč/m² 2 843 601 Kč

Detail srovnávané nemovitosti
#1422983 Prodej bytu 2+1, 64 m²

Jívavská 1397/71, 78501 Šternberk

Podlahová plocha:	64 m ²	Plocha sklepa:	3 m ²
Dispozice:	2+1	Stav:	průměrný
Vlastnictví:	osobní	GPS:	49.723809410312, 17.315209604221
Podlaží:	3. z 3	Zadáno v:	03.04.2024
Celkem podlaží:	3	Číslo vkladu:	V-4394/2024-805
Příslušenství:	sklep (3m ²)		

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	03.04.2024	od 2,2 do 2,4 mil. Kč	
Stažení inzerátu	12.03.2024	2 300 000 Kč	
Zlevněno	02.02.2024	2 300 000 Kč za nemovitost; včetně provize	-100 000 Kč (-4 %)
Vytvoření inzerátu	29.11.2023	2 400 000 Kč za nemovitost; včetně provize	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Před rekonstrukcí	Průměrný	Horší	-5 % (115 000 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				+13 % (299 000 Kč)

Výsledná cena

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
34 848 Kč/m ² 2 300 000 Kč	7.35 % / tj. 169 050 Kč	37 409 Kč/m ² 2 469 050 Kč



Detail srovnávané nemovitosti

#1496695 Prodej bytu 1+1, 46 m²

U Střelnice 1620/2, 78501 Šternberk

Podlahová plocha:	46 m ²	Plocha ložnice:	7 m ²
Dispozice:	1+1	Plocha sklepa:	1 m ²
Vlastnictví:	osobní	Stav:	před rekonstrukcí
Podlaží:	4. z 14	GPS:	49.724879804866, 17.291168442514
Celkem podlaží:	14	Zadáno v:	25.04.2024
Příslušenství:	ložnice (7m ²), sklep (1m ²)	Číslo vkladu:	V-5646/2024-805

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	25.04.2024	od 2,2 do 2,4 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	25.04.2024	2 300 000 Kč Číslo řízení: V-5646/2024-805	+50 000 Kč (2 %)
Stažení inzerátu	19.04.2024	2 250 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	10.04.2024	2 250 000 Kč za nemovitost; konečná cena vč. služeb RK	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Konstrukce	Cihlová	Panelová	Lepší	+6 % (138 000 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				+10 % (230 000 Kč)

Výsledná cena

Původní cena

46 000 Kč/m² 2 300 000 Kč

Výsledná úprava ceny

16.6 % / tj. 381 800 Kč

Upravená cena

53 636 Kč/m² 2 681 800 Kč



Detail srovnávané nemovitosti

#1636242 Prodej bytu 2+1, m²

Nádražní 2028/54, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78501, Česká republika

Podlahová plocha:	52 m ²	Celkem podlaží:	
Dispozice:	2+1	Příslušenství:	nic
Vlastnictví:	osobní	Stav:	průměrný
Podlaží:	1.	GPS:	49.723323, 17.285077

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	19.11.2024	2 620 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	06.11.2024	2 620 000 Kč za nemovitost	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Konstrukce	Cihlová	Panelová	Lepší	+6 % (157 200 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-2 % (52 400 Kč)

Výsledná cena

Původní cena

50 384 Kč/m² 2 620 000 Kč

Výsledná úprava ceny

5.96 % / tj. 156 089 Kč

Upravená cena

53 386 Kč/m² 2 776 089 Kč



Detail srovnávané nemovitosti

#1551841 Prodej bytu 3+1, 64 m²

Krampolova, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78501, Česká republika

Podlahová plocha:	64 m ²	Příslušenství:	sklep (7m ²)
Dispozice:	3+1	Plocha sklepa:	7 m ²
Vlastnictví:	osobní	Stav:	před rekonstrukcí
Podlaží:	2. z 1	GPS:	49.728140, 17.291468
Celkem podlaží:	1		

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	28.11.2024	2 790 000 Kč	
Zlevněno	11.11.2024	2 790 000 Kč za nemovitost	-154 000 Kč (-5 %)
Zlevněno	14.09.2024	2 944 000 Kč za nemovitost...	-196 000 Kč (-6 %)
Vytvoření inzerátu	27.06.2024	3 140 000 Kč za nemovitost	

Úprava pomocí koeficientů

Předpokládaná sleva na základě doby inzerce	-2 % (55 800 Kč)
---	------------------

Výsledná cena

Původní cena

41 029 Kč/m² 2 790 000 Kč

Výsledná úprava ceny

-2 % / tj. -55 800 Kč

Upravená cena

40 208 Kč/m² 2 734 200 Kč



Detail srovnávané nemovitosti

#1677186 Prodej bytu 2+1, m²

Dalov 63, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78501, Česká republika

Podlahová plocha:	58 m ²	Celkem podlaží:	4
Dispozice:	2+1	Příslušenství:	nic
Vlastnictví:	osobní	Stav:	před rekonstrukcí
Podlaží:	1. z 4	GPS:	49.783378, 17.336734

Historie inzerované ceny

	Zaznamenaná	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	26.01.2025	2 221 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	22.01.2025	2 221 000 Kč	

za nemovitost, Včetně provize , právního servisu i úschovy; Včetně provize , právního servisu i úschovy

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Konstrukce	Cihlová	Panelová	Lepší	+6 % (133 260 Kč)
Lokalita	Olomoucká 113, Šternberk 1, Česko	Dalov 63, Šternberk, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, 78501, Česká republika	Lepší	+6 % (133 260 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-2 % (44 420 Kč)

Výsledná cena

Původní cena

38 293 Kč/m² 2 221 000 Kč

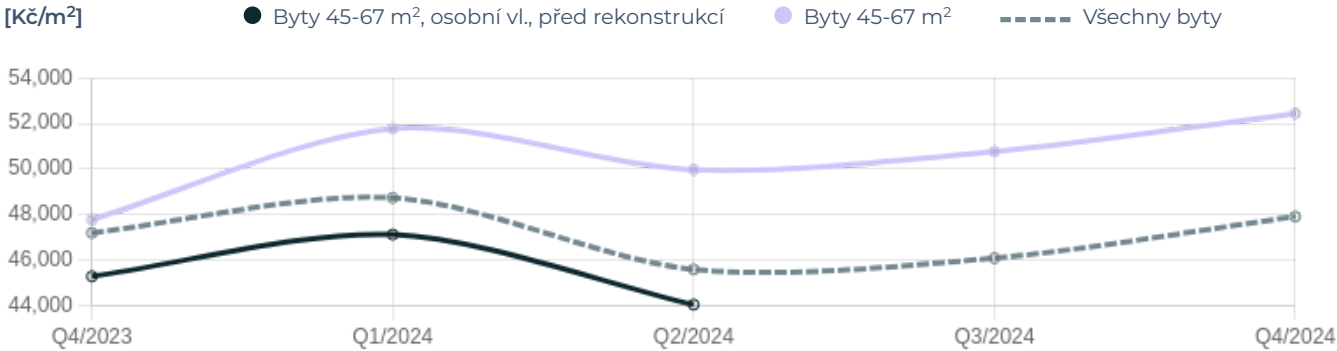
Výsledná úprava ceny

12.32 % / tj. 273 517 Kč

Upravená cena

43 009 Kč/m² 2 494 517 Kč

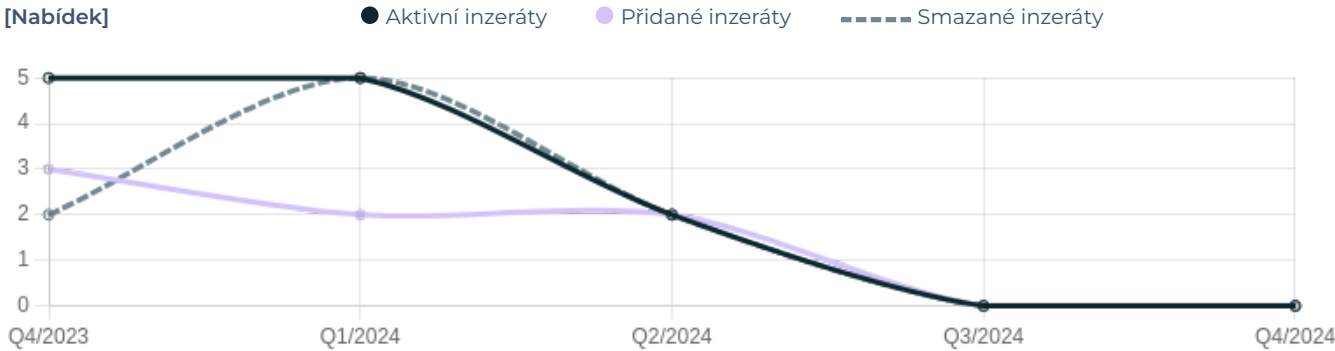
Vývoj ceny bytů v okruhu 5 km



Průměrná doba inzerce u bytů v okruhu 5 km

	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024
Byty 45-67 m², osobní vl., před rekonstrukcí	37 dní	66 dní	11 dní	dní	dní
Byty 45-67 m²	37 dní	72 dní	38 dní	76 dní	11 dní
Všechny byty	115 dní	64 dní	90 dní	65 dní	62 dní

Vývoj počtu bytů v nabídce v okruhu 5 km



Vývoj počtu nemovitostí v nabídce v okruhu 5 km

Byty 45-67 m², osobní vl., před rekonstrukcí

	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024
Aktivní inzeráty	5	5	2	0	0
Přidané inzeráty	3	2	2	0	0
Smazané inzeráty	2	5	2	0	0

Byty 45-67 m²

	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024
Aktivní inzeráty	11	14	7	5	9
Přidané inzeráty	8	6	5	2	8
Smazané inzeráty	2	13	4	3	6

Všechny byty

	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024
Aktivní inzeráty	29	34	24	16	22
Přidané inzeráty	16	16	15	4	13
Smazané inzeráty	10	26	12	6	12