

BYT - PŘED REKONSTRUKCÍ

**Polívkova 6, Nová Ulice, Nová
Ulice, Olomo...**





Václav Dohnal

 vaclav.dohnal@qaracz
 www.dohnalvaclav.cz

Výsledek odhadu

4 249 905 Kč

77 271 Kč / m²

Minimální cena
3 972 980 Kč

Maximální cena
4 526 830 Kč

Průměrná doba
inzerce

 **100 dní**

Maximální
stáří

 **76 dní**

Maximální
vzdálenost

 **1792 m**

Průměrná
shoda

 **74 %**

II. Oceňovaná nemovitost

Byt



Polívkova 6, Nová Ulice, Nová Ulice, Olomouc,
okres Olomouc, 77900

Započitatelná
plocha
55 m²

Dispozice
2+1

Konstrukce
Cihlová

Podlaží
3

Stav
Před

Vlastnictví
Osobní

Sklep
2

Celkem podlaží
4

rekonstrukcí

Zastavěná plocha
286 m²

Typ vytápění
Lokální

Vodovod
Ano

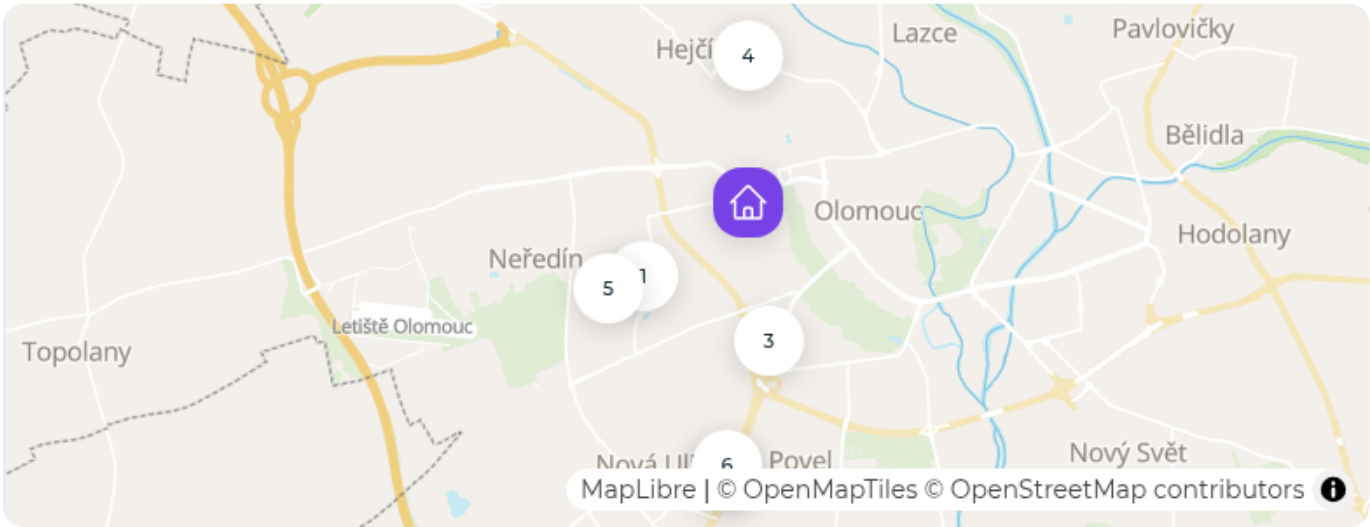
Výtah
Ne

Počet jednotek
16

Kanalizace
Ano

Plynová přípojka
Ano

Mapa umístění



III. Srovnávané nemovitosti

#	Popis	Plocha m ²	Cena	Cena pro výpočet	Adresa a vzdálenost	Podlaží	Vlastnictví	Stáří
1	Byt 2+1 Panelová Před rekonstrukcí	55 m ²	4 610 000 Kč 83 818 Kč/m ²	4 487 558 Kč 81 592 Kč/m ² 0.97	1076/3, Jílová, Šibeník, Nová Ulice, Olomouc, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe Ø 835 m	5 z 8	Osobní	7 dní od 08.05.2026 do 15.05.2026
2	Byt 2+1 Panelová Před rekonstrukcí	60 m ²	5 200 000 Kč 86 666 Kč/m ²	4 672 512 Kč 77 875 Kč/m ² 0.90	484/48, Brněnská, Šibeník, Nová Ulice, Olomouc, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe Ø 1792 m	4 z 9	Osobní	58 dní od 29.04.2026 do 27.06.2026
3	Byt 2+1 Cihlová Průměrný	60 m ²	4 790 000 Kč 79 833 Kč/m ²	4 030 785 Kč 67 179 Kč/m ² 0.84	799/38, Wolkerova, Šibeník, Nová Ulice, Olomouc, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe Ø 912 m	3 z 3	Osobní	28 dní od 28.04.2026 do 26.05.2026
4	Byt 2+1 Cihlová Průměrný	55 m ²	4 550 000 Kč 82 727 Kč/m ²	4 189 185 Kč 76 167 Kč/m ² 0.92	323/13, Ladova, Hejčín, Olomouc, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe Ø 966 m	3 z -	Osobní	23 dní od 23.04.2026 do 16.05.2026
5	Byt 2+1 Panelová Před rekonstrukcí	58 m ²	4 999 000 Kč 86 189 Kč/m ²	4 795 591 Kč 82 682 Kč/m ² 0.96	503/35, Jílová, Neředín, Olomouc, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe Ø 1080 m	7 z 8	Osobní	7 dní od 12.05.2026 do 20.05.2026
6	Byt 2+1 Panelová Před rekonstrukcí	59 m ²	4 290 000 Kč 72 711 Kč/m ²	4 196 135 Kč 71 120 Kč/m ² 0.98	480/40, Brněnská, Šibeník, Nová Ulice, Olomouc, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe Ø 1722 m	7 z 8	Osobní	91 dní od 28.04.2026 do 29.07.2026



III. Srovnávaná nemovitost č. 1

1076/3, Jílová, Šibeník, Nová Ulice, Olomouc,
Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava,
Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 15.05.2026

Započitatelná
plocha
55 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Dispozice
2+1

Podlaží
5

Celkem podlaží
8

Vlastnictví
Osobní

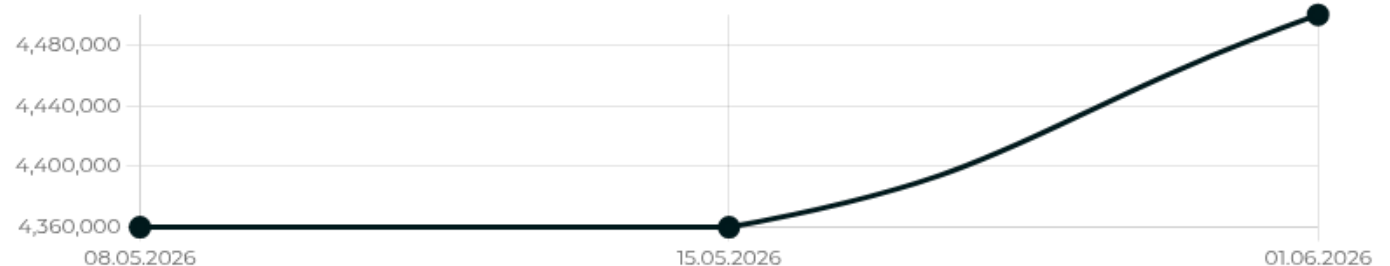
Konstrukce
Panelová



Historie ceny (za 7 dní v inzerci)

	Zaznamenaná	Částka	Změna
×	Prodáno (zdroj: katastr)	01.06.2026 (po 16 dnech)	4 500 000 Kč
×	Stažení inzerátu	15.05.2026 (po 8 dnech)	4 360 000 Kč
+	Vytvoření inzerátu	08.05.2026	4 360 000 Kč

Časový vývoj ceny v grafu



	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Před rekonstrukcí	Před rekonstrukcí	- 10 %
Konstrukce	Panelová	Cihlová	+ 4 %
Lokace	Jílová 1076/3, Šibeník, Nová Ulice, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, 77900, Česká republika	-	+ 4 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

4 610 000 Kč

83 818 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-2.66 %

-122 442 Kč

Upravená cena

4 487 558 Kč

81 592 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 2



484/48, Brněnská, Šibeník, Nová Ulice,
Olomouč, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední
Morava, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 27.06.2026

Započitatelná
plocha
60 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Konstrukce
Panelová

Dispozice
2+1

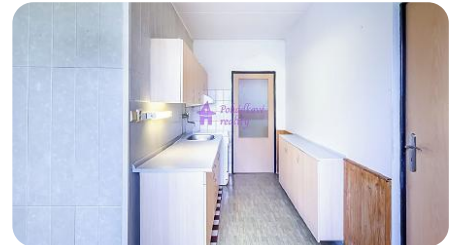
Podlaží
4

Celkem podlaží
9

Lodžie
4 m²

Sklep
1 m²

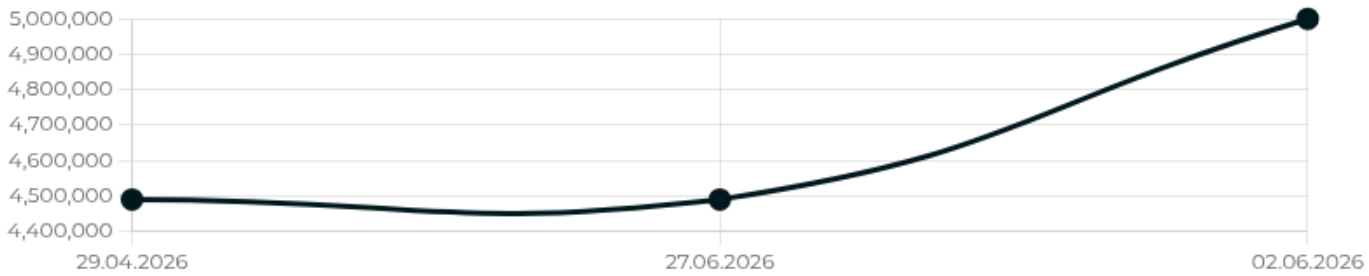
Vlastnictví
Osobní



Historie ceny (za 58 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
Prodáno (zdroj: katastr)	02.06.2026 (po 26 dnech)	5 000 000 Kč	
Stažení inzerátu	27.06.2026 (po 60 dnech)	4 490 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	29.04.2026	4 490 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Zohlednění odlišností u srovnávané nemovitosti č. 2

2

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Podlahová plocha	57 m² m²	54 m² m²	- 4 %
Stav	Před rekonstrukcí	Před rekonstrukcí	- 10 %
Konstrukce	Panelová	Cihlová	+ 4 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

5 200 000 Kč

86 666 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-10.14 %

-527 488 Kč

Upravená cena

4 672 512 Kč

77 875 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 3

3

799/38, Wolkerova, Šibeník, Nová Ulice,
Olomouč, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední
Morava, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 26.05.2026

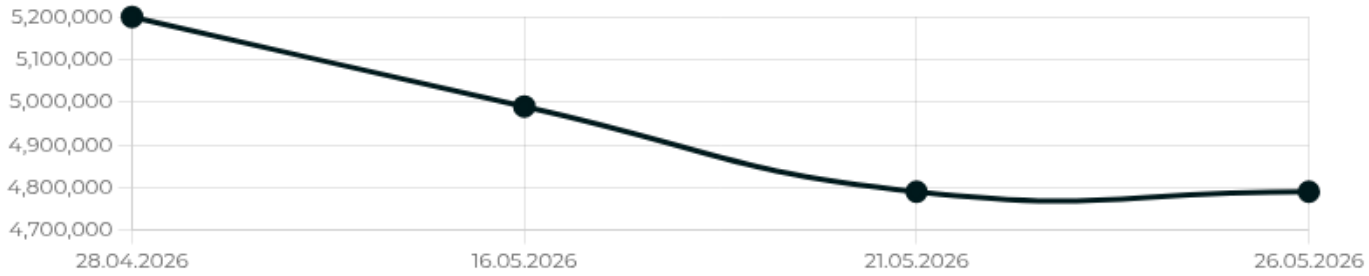
Započitatelná plocha 60 m²	Dispozice 2+1	Celkem podlaží 3	Konstrukce Cihlová
Stav Průměrný	Podlaží 3	Vlastnictví Osobní	



Historie ceny (za 28 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	26.05.2026 (po 5 dnech)	4 790 000 Kč	
✓ Zlevněno	21.05.2026 (po 5 dnech)	4 790 000 Kč	-200 000 Kč (-4 %)
✓ Zlevněno	16.05.2026 (po 18 dnech)	4 990 000 Kč	-210 000 Kč (-4 %)
+ Vytvoření inzerátu	28.04.2026	5 200 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Průměrný	Před rekonstrukcí	- 15 %
Sleva na základě doby inzerce			- 1 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena 4 790 000 Kč 79 833 Kč/m²	Výsledná úprava ceny -15.85 % -759 215 Kč	Upravená cena 4 030 785 Kč 67 179 Kč/m²
---	--	--



III. Srovnávaná nemovitost č. 4

 323/13, Ladova, Hejčín, Olomouc, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 16.05.2026

Započitatelná
plocha
55 m²

Stav
Průměrný

Dispozice
2+1

Podlaží
3

Sklep
4 m²

Vlastnictví
Osobní

Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 23 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
 Stažení inzerátu	16.05.2026 (po 23 dnech)	4 550 000 Kč	
 Vytvoření inzerátu	23.04.2026	4 550 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Průměrný	Před rekonstrukcí	- 7 %
Sleva na základě doby inzerce			- 1 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

4 550 000 Kč

82 727 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-7.93 %

-360 815 Kč

Upravená cena

4 189 185 Kč

76 167 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 5

5

503/35, Jílová, Neředín, Olomouc, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 20.05.2026

Započitatelná
plocha
58 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Dispozice
2+1

Podlaží
7

Celkem podlaží
8

Lodžie
4 m²

Vlastnictví
Osobní

Konstrukce
Panelová



Historie ceny (za 7 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	20.05.2026 (po 8 dnech)	4 999 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	12.05.2026	4 999 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Před rekonstrukcí	Před rekonstrukcí	- 5 %
Konstrukce	Panelová	Cihlová	+ 2 %
Sleva na základě doby inzerce			- 1 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena
4 999 000 Kč
86 189 Kč/m²

Výsledná úprava ceny
-4.07 %
-203 409 Kč

Upravená cena
4 795 591 Kč
82 682 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 6

6



480/40, Brněnská, Šibeník, Nová Ulice,
Olomouc, Olomouc, Olomoucký kraj, Střední
Morava, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 29.07.2026

Započitatelná
plocha
59 m²

Dispozice
2+1

Celkem podlaží
8

Sklep
1 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Podlaží
7

Balkón
3 m²

Vlastnictví
Osobní

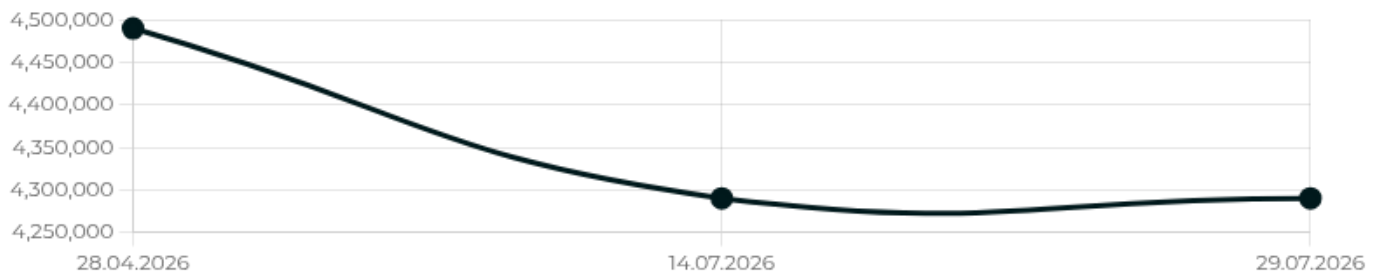
Konstrukce
Panelová



Historie ceny (za 91 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	29.07.2026 (po 16 dnech)	4 290 000 Kč	
✓ Zlevněno	14.07.2026 (po 77 dnech)	4 290 000 Kč	-200 000 Kč (-4 %)
+ Vytvoření inzerátu	28.04.2026	4 490 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Zohlednění odlišností u srovnávané nemovitosti č. 6

6



	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Před rekonstrukcí	Před rekonstrukcí	- 5 %
Konstrukce	Panelová	Cihlová	+ 4 %
Sleva na základě doby inzerce			- 1 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

4 290 000 Kč

72 711 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-2.19 %

-93 865 Kč

Upravená cena

4 196 135 Kč

71 120 Kč/m²



IV. Odhad nemovitosti zpracoval



Vaclav Dohnal

✉ vaclav.dohnal@qaracz

🌐 www.dohnalvaclav.cz

O zpracovateli

Působím jako realitní makléř v Olomouci ve spolupráci se společností QARA s.r.o. Je důležité si uvědomit, že odhady mohou být často nepřesné, a proto je třeba přistupovat k nim s opatrností. Pro přesné stanovení tržní ceny nemovitosti je klíčové sledovat aktuální vývoj realitního trhu. Tyto trendy jsou ovlivněny faktory, jako je inflace, dostupnost financování či náklady na rekonstrukce. Kromě odhadů nemovitostí poskytuji také poradenství při přípravě nemovitosti k prodeji, včetně tvorby úspěšných inzerátů. Důležitá je také příprava nemovitosti na focení, jako je úklid, odstranění osobních předmětů či případná výmalba, aby byla prezentována v co nejlepším světle. Pokud hledáte odborníka na odhady nemovitostí či potřebujete poradit v oblasti realit, neváhejte mě kontaktovat. Jsem připraven vám pomoci dosáhnout vašich cílů na realitním trhu.

Nezvalova 2a, 77900 Olomouc

Tel.: 608 634 811

email: vdohnal@vreal.cz

Podpis zpracovatele

