Znalecký posudek č. 5323/24

v seznamu MS ČR pod pol.: 99726/2024

Předmět znaleckého posudku:

Nemovitý majetek, včetně součástí a příslušenství, zapsaný na LV č. 5068, pro katastrální území Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc.

Znalecký úkon:

Určení obvyklé ceny ke dni 16.12.2024

Objednatel posudku:

GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 21
110 00 Praha 1

Posudek vypracoval:

Ing. Jiří Krch
znalec zapsaný na seznamu znalců MS ČR
[redacted]

Posudek obsahuje:

16 vlastních stran a 29 stran příloh.

V Praze, dne 20. prosince 2024

Obsah

Výsledek **3**
1 Zadání znaleckého posudku **4**
1.1. Odborná otázka zadavatele 4
1.2. Pro jaké účely má být znalecký posudek použit 4
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem 4
2 Výčet podkladů **5**
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 5
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 5
2.2.1 Informace z katastru nemovitostí 5
2.2.2 Informace z evidence vlastníka oceňovaného majetku 5
2.2.3 Prohlídka nemovitostí 5
2.2.4 Další zdroje dat 5
2.3 Věrohodnost zdrojů dat 6
3 Nález **7**
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat 7
3.1.1 Postup samotný 7
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci 7
3.1.3 Data o nemovitostech pro porovnání 8
3.2. Předpisy pro ocenění, terminologie 8
4 Posudek **10**
4.1 Obvyklá cena 10
4.1.1 Výběr údajů do souboru pro porovnání 10
4.1.2 Určení základní jednotky a parametrů s významným podílem na výši ceny 10
4.1.3 Použité korekční koeficienty 10
4.1.4 Příklady pro porovnání, srovnávací analýza a úprava cen 11
5 Odůvodnění **14**
5.1 Interpretace výsledků analýzy 14
5.2.Určení obvyklé ceny 14
5.3 Kontrola postupu 14
6 Závěr **15**
7 Poslední strana znaleckého posudku **16**
7.1. Přibrání konzultanta 16
7.2. Odměna a náhrada nákladů 16
7.3 Znalecká doložka 16
8 Přílohy znaleckého posudku **17**

Výsledek

Obvyklá cena nemovitého majetku, včetně součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5068, pro kat. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc, ke dni 16.12.2024:

Výsledná cena 126.000.000,- až 136.000.000,- Kč
Slovy: Jedno sto dvacet šest až jedno sto třicet šest milionů Kč.

Poznámky
1/ Při ocenění nemovitého majetku, kdy dnem ocenění je současnost, je třeba brát v úvahu skutečnost, že nedávno minulé a současné období je velmi pravděpodobně zlomovým, co se týká vývoje výše cen. V letech 2010 až 2016 se výše cen nemovitostí s časem příliš neměnila. Kolem roku 2017 nastal významnější růst cen, s gradací v roce 2021. Data z roku 2022 svědčí o zastavení růstu cen a v posledním čtvrtletí je dokonce zaznamenán určitý pokles. Pokles trval do poloviny roku 2023, od té doby jsme svědky mírného růstu cen.
Předmět ocenění – pozemek s domem s historií, ve výborném technickém stavu, v historickém jádru Olomouce je majetkem, jehož hodnotový vývoj se poněkud odlišuje od průměrného vývoje realitního trhu. Proto pokles cen v tomto případě, až do současnosti neuvažuji. Současně s vyhodnocováním výše cen nemovitostí dosažených při uskutečněných prodejích je třeba brát v potaz skutečnost, že objem uskutečněných obchodů od počátku roku 2022 zaznamenal výrazný pokles. Malý počet transakcí má potom neblahý vliv na kvalitu výsledku při statistickém zpracování. Tato situace mne vede k tomu, abych při určení obvyklé ceny nevnímal obvyklou cenu jako absolutní hodnotu, ale spíše jako cenový interval, kdy každou částku v cenovém intervalu lze považovat ještě za obvyklou cenu daného majetku.
2/ Cena neobsahuje daň z přidané hodnoty.

Ing. Jiří Krch
zapsaný na seznamu znalců MS ČR
Záhřebská 577/33, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

V Praze, dne 20. prosince 2024.

ING. JIŘÍ KRCH znalec z oboru ekonomika odv. ceny a odhady nemo

[redacted]

1 Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele

Určit aktuální obvyklou cenu nemovitého majetku, včetně součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5068, pro kat. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc.

1.2. Pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Znalecký posudek bude použit při dražbě majetku v rámci insolvenčního řízení - KSOL 16 INS 6265/2021.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel, prostřednictvím [redacted] předal zpracovateli znaleckého posudku kopii výpisu z LV č. 5068 vyhotovenou ke dni 2.4.2024, kopie nájemních smluv a tabulku se souhrnnými informacemi o nájemních vztazích. Dne 16.12.2024 zadavatel, stejnou cestou, informoval zpracovatele posudku, o tom, že od místního šetření dne 21.5.2024 do současnosti nedošlo u nemovitosti k žádným změnám, a aktualizoval informace o nájemních vztazích.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Je třeba získat informace o předmětu ocenění, kterým je pozemek, jehož součástí je stavba bytového domu, včetně součástí a příslušenství. Zdrojem dat jsou v tomto případě informační databáze katastrálního úřadu, evidence vlastníka oceňovaného majetku, památkový katalog NPÚ a prohlídka nemovitostí.
Dále bude třeba získat informace o sjednaných cenách obdobných předmětů. Zdrojem dat budou informace uložené v katastru nemovitostí.
Pro správné provedení ocenění je třeba postupovat podle platných oceňovacích předpisů, znalecký posudek je zpracován v souladu s platnými předpisy o znalecké činnosti.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace z katastru nemovitostí

[1] výpis z listu vlastnictví č. 5068, kopie dokladu je v příloze znaleckého posudku
[2] kopie katastrální mapy, kopie dokladu je v příloze znaleckého posudku
[3] nabývací titul, kterým je kupní smlouva V-5686/2010 ze dne 12.5.2010, kopie dokladu je v příloze znaleckého posudku
[4] smlouva o zřízení věcného břemene V-586/2010 ze dne 18.1.2010, kopie dokladu je v příloze znaleckého posudku
[5] kopie kupních smluv ze sbírky listin katastrálního úřadu (KP Olomouc) V-17136/2021, V-6305/2019, V-287/2022, V-5912/2019, V-8803/2022, V-17751/2022 a V-5903/2023, kopie části dokladů jsou v příloze znaleckého posudku

2.2.2 Informace z evidence vlastníka oceňovaného majetku

[6] projektová dokumentace, půdorysy nadzemních podlaží, řezy, technická zpráva, tyto doklady mi byly, v el. podobě, poskytnuty v roce 2023 v rámci předání podkladů pro vypracování znaleckého posudku č. 5274/23. Dne 13.5.2024 jsem jejich kopie poslal v el. podobě zadavateli znaleckého posudku na el. adresu [redacted]
[7] kopie nájemních smluv a tabulku se souhrnnými informacemi o nájemních vztazích jsem obdržel dne 7.5., 13.5.2024 a 16.12.2024 od zadavatele znaleckého posudku. Tabulka se souhrnnými informacemi je v příloze znaleckého posudku.

2.2.3 Prohlídka nemovitostí

[8] místní šetření jsem provedl osobně dne 14.6.2023 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti, Michala Čadílka. Prohlídku nemovitostí z veřejně přístupných okolních komunikací jsem opakoval dne 21.5.2024.

2.2.4 Další zdroje dat

[9] památkový katalog NPÚ
[10] informace Českého statistického úřadu uveřejněné na www. czso.cz
[11] předpisy zabývající se oceňováním nemovitostí, zejména pak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění ke dni ocenění, kterým je 16.12.2024
[12] odborná literatura, např.: 1/ Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, Doc. Ing. Albert Bradáč, Doc. JUDr. Josef Fiala, Linde Praha a.s. 1999, ISBN 80-7201-197-9, 2/ Věcná břemena od A do Z,

kolektiv autorů, Linde Praha a.s. 2004, ISBN80-7201-364-5, 3/ Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, Petr Ort, Leges s.r.o. 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

- informace z katastru nemovitostí považuji za věrohodné
- informace z evidence vlastníka oceňovaného majetku jsem shledal technicky přijatelnými a považuji je za věrohodné
- zdrojem dat o skutečném stavu oceňovaného majetku byla předmětná nemovitá věc, data o ní jsem zjišťoval osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.
- informace uveřejněné na www.czso.cz (ČSÚ) a na www.pamatkovykatalog.cz považuji za věrohodné.

3 Nález

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena při místním šetření, z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí, z památkového katalogu NPÚ a z evidence vlastníka oceňovaného majetku.
Místní šetření jsem provedl osobně dne 14.6.2023 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti, [redacted] Prohlídku nemovitostí z veřejně přístupných okolních komunikací jsem opakoval dne 21.5.2024.
Data o nemovitostech pro porovnání byla získána z údajů v katastru nemovitostí a z mapové aplikace mapy.cz.

3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitý majetek zapsaný na LV č. 5068, pro kat. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc.
V části B listu vlastnictví jsou zapsány tyto nemovitosti:
Pozemek parc. č. st. 632 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 780 m^2. Součástí pozemku je stavba bytového domu č.p. 206.

Pozemek

Pozemek se nalézá v historickém jádru Olomouce, na nároží ulic Michalská a Ztracená, při východním rohu Horního náměstí.

Stavba

Budova čp. 206, bytový dům, palác Podstatských z Prusínovic. Stavba palácového typu obsahuje jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží, je zastřešena soustavou sedlových a pultových střech.
V 1. NP hlavní hmoty stavby je restaurace, která využívá i prostory v 1. PP, a jeden byt. Ve všech zbývajících prostorách stavby jsou byty. Ve 2. a 3. NP po sedmi bytech, z toho dva byty ve třetím podlaží ve dvorním křídle jsou mezonetové, ve 4. NP jsou tři byty. Celková podlahová plocha všech nadzemních podlaží: 1894,5 m^2 [2].
Napojení na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn, topení teplovodní s plynovými kotli.
Sklepy, a část zdiva přízemí ještě z původního gotického objektu, zásadní barokní přestavba v 18. století. Naposledy byla stavba adaptována v roce 2017 a následujících, nynější stav budovy je velmi dobrý, v podstatě po provedení celkové adaptace.
Stavba je jako kulturní památka zapsána do Ústředního seznamu památek ČR pod rejstř. č. 13656/8-3653.

Součásti a příslušenství

Zpevněná plocha dvora, přípojky vody, kanalizace a plynu.

Práva a závady

Na listu vlastnictví v části B1 bez zápisu.
Na listu vlastnictví v části C:
1/ Věcné břemeno umístění a provozování el. zařízení veřejného osvětlení podle V-586/2010.
Předmětem věcného břemene je, zkráceně, umístění technických zařízení na fasádě domu (dvě rozvodné skříňky, kotva pro lano se svítidlem, a vedení vodičů pod povrchem fasády), možnost údržby a opravy. Z pohledu obvyklé ceny majetku je cena tohoto práva zanedbatelná (m.j. bylo zřízeno bezúplatně) a tak není předmětem samostatného ocenění.
2/ Zástavní práva smluvní, zástavní práva exekutorská
Tato omezení nejsou předmětem ocenění.
Na listu vlastnictví v části D:

Zahájení exekuce, rozhodnutí o úpadku, nakládat s majet. podst. jen se souhl. správce dle insolv. zák. Tyto skutečnosti nejsou předmětem ocenění.
Nebytové prostory a byty v budově jsou pronajaty nájemními smlouvami, kdy nájemné a další podmínky smluv jsou uzavřeny v obvyklé výši a za obvyklých podmínek. Závazky a práva z těchto vztahů oceňovaný majetek neobvykle nezatěžují ani nejsou zdrojem neobvyklých výhod pro vlastníka oceňovaného majetku.

3.1.3 Data o nemovitostech pro porovnání

Pro porovnání jsem hledal informace o realizovaných prodejích porovnatelného majetku.
Do souboru pro porovnání jsem vybral šest příkladů sjednaných cen podle kupních smluv ze sbírky listin katastrálního úřadu (KP Olomouc) V-17136/2021, V-6305/2019, V-287/2022, V-5912/2019, V-8803/2022 a V-17751/2022, kopie části dokladů jsou v příloze znaleckého posudku.
Informace o jednotlivých příkladech pro porovnání jsou uvedeny v tabulkách v části 4 Posudek.

3.2. Předpisy pro ocenění, terminologie

Způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot upravuje zákon č. 151/1997 Sb., (zákon o oceňování majetku).
Podle §2 zákona o oceňování majetku oceňuje se majetek a služba **obvyklou cenou**. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou.**

Obvyklá cena
§2, odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., (zákon o oceňování majetku):
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.
§2, odst. (3) zákona č. 151/1997 Sb., (zákon o oceňování majetku):
V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechna okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
Tržní hodnota
§2, odst. (4) zákona č. 151/1997 Sb., (zákon o oceňování majetku):
Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tísni. 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.
§2, odst. (5) zákona č. 151/1997 Sb., (zákon o oceňování majetku):
Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu

ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

4 Posudek

Předmět ocenění, stavební pozemek v historickém centru Olomouce, jehož součástí je bytový dům, je majetkem, který bývá předmětem obvyklého obchodního styku. Jedná se o majetek, u kterého lze určit obvyklou cenu.

4.1 Obvyklá cena

4.1.1 Výběr údajů do souboru pro porovnání

Za nejvhodnější předměty pro porovnání s předmětem ocenění považuji porovnatelné majetky v dané lokalitě, které byly obchodovány ke dni ocenění, prakticky tedy v nedaleké minulosti. Za takové předměty považuji pozemky s domy v historickém jádru Olomouce, které byly obchodovány nejlépe letos, případně v letech 2023 a 2022. V této době již došlo k významnému poklesu četnosti obchodů s realitami oproti předchozímu období, a proto jsem identifikoval jen tři obchodní případy s porovnatelným majetkem, uskutečněné v roce 2022. (Jeden případ úplatného převodu v roce 2023, kupní smlouva V-5903/2023, jsem se rozhodl vyřadit z výběru, protože šlo o převod majetku mezi fyzickou osobou a právnickou osobou, která je prodávající fyzickou osobou ovládaná). To bylo důvodem časovou hranici posunout dále do minulosti a pro porovnání jsem použil ještě jeden případ z roku 2021 a dva z roku 2019. Celkem jsem pro porovnání použil šest obchodních případů.

4.1.2 Určení základní jednotky a parametrů s významným podílem na výši ceny

Je třeba určit základní jednotku pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny.
U porovnatelných nemovitostí je obvyklé jako základní jednotku použít podlahovou plochu staveb nebo provézt přímé porovnání majetku jako celku. Rozhodl jsem se pro první alternativu. Při porovnání pracuji s podlahovou plochou staveb zjištěnou podle zastavěné plochy určené z mapové aplikace katastru nemovitostí, empirickým převodem.
Za parametry s významným podílem na výši ceny považuji zejména cenový vývoj daného segmentu v čase od data informace ke dni ocenění, velikost objektu, polohu nemovitosti, způsob provedení a vybavení stavby, celkový stav a opotřebení objektu.
Pro porovnání těchto parametrů mezi předmětem ocenění a předměty pro porovnání jsem zavedl pět korekčních koeficientů.

4.1.3 Použité korekční koeficienty

K1 – korekce cenové informace. Prodeje majetků pro porovnání byly realizovány v letech 2019 až 2022. Ocenění je prováděno k současné cenové úrovni (prosinec 2024). Pro přepočet cenových úrovní jsem přiměřeně použil údaje Českého statistického úřadu, konkrétně Indexy cen bytových nemovitostí (nákupy obydlí včetně pozemku), které jsou indexovány po jednotlivých čtvrtletích. Podle tohoto zdroje informací ceny rostly až do 3. Q 2022, potom následoval jejich pokles, který byl ve 3. Q 2023 opět nahrazen mírným růstem. Tento mírný růstový trend předpokládám i v tomto roce. Při jistém zjednodušení budu pro období od roku 2019 do poloviny roku 2022 počítat s růstem cen o jedno procento měsíčně a od července 2022 s cenovou stagnací.
K2 – velikost. Smyslem koeficientu je zahrnout vliv velikosti objektu, kdy je obvyklé, že cena měrné jednotky je dosahována vyšší u objektů menších.
K3 – poloha. Úkolem koeficientu je odlišit objekty podle atraktivity lokality. Všechny objekty pro porovnání se nalézají v historickém jádru Olomouce, koeficient slouží k jemnějšímu rozlišení mezi objekty na hlavních náměstích od objektů ve významnějších nebo méně významných ulicích.

K4 – provedení a vybavení. Koeficient pomůže rozlišit majetky prostší a méně vybavené od velkoryseji pojatých.
K5 – celkový stav. Koeficient eliminuje rozdíly mezi příklady pro porovnání a předmětem ocenění z hlediska opotřebení stavby.

4.1.4 Příklady pro porovnání, srovnávací analýza a úprava cen

1/ Název: **Ulice Pavelčákova čp. 442**
Popis: Cena sjednaná podle kupní smlouvy V-17136/2021
Užitná plocha: 627,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Korekce cenové informace - 9 M cenový růst	1,09
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - porovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,20

Zdroj: Sbírka listin katastrálního úřadu

Cena [Kč] k 24.9.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
35 000 000	627,00	55 821	1,29	**72 009**

2/ Název: **Dolní náměstí čp. 54**
Popis: Cena sjednaná podle kupní smlouvy V-6305/2019
Užitná plocha: 1 068,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Korekce cenové informace - 38 M cenový růst	1,38
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - horší	1,20
K5 Celkový stav - horší	1,40

Zdroj: Sbírka listin katastrálního úřadu

Cena [Kč] k 23.4.2019	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
35 500 000	1 068,00	33 240	1,98	**65 815**

3/ Název: **Žerotínovo náměstí čp. 212**
Popis: Cena sjednaná podle kupní smlouvy V-287/2022
Užitná plocha: 205,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Korekce cenové informace - 6 M cenový růst	1,06
K2 Velikosti objektu - menší	0,75
K3 Poloha - porovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,20

Zdroj: Sbírka listin katastrálního úřadu

Cena [Kč] k 6.1.2022	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
14 500 000	205,00	70 732	1,05	**74 269**

4/ Název: **Dolní náměstí čp. 53**
Popis: Cena sjednaná podle kupní smlouvy V-5912/2019
Užitná plocha: 368,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Korekce cenové informace - 38 M cenový růst	1,38
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - horší	1,20
K5 Celkový stav - horší	1,40

Zdroj: Sbírka listin katastrálního úřadu

Cena [Kč] k 15.4.2019	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
12 000 000	368,00	32 609	1,77	**57 718**

5/ Název: **Ulice Opletalova čp. 474**
Popis: Cena sjednaná podle kupní smlouvy V-8803/2022
Užitná plocha: 257,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Korekce cenové informace - cenová stagnace	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - porovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,20

Zdroj: Sbírka listin katastrálního úřadu

Cena [Kč] k 06.06.2022	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
17 490 000	257,00	68 054	1,06	**72 137**

6/ Název: **Ulice Purkrabská čp. 149**
Popis: Cena sjednaná podle kupní smlouvy V-17751/2022
Užitná plocha: 290,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Korekce cenové informace - cenová stagnace	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - horší	1,20
K4 Provedení a vybavení - porovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - porovnatelné	1,00

Zdroj: Sbírka listin

Cena [Kč] k 30.11.2022	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	katastrálního úřadu Upravená j. cena [Kč/m²]
22 000 000	290,00	75 862	0,96	**72 828**

Minimální jednotková porovnávací cena	57 718 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	69 129 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	74 269 Kč/m²

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Výsledky jednotlivých cenových porovnání

Upravená porovnávací cena Příklad č. 1	72 009 Kč/m^2
Upravená porovnávací cena Příklad č. 2	65 815 Kč/m^2
Upravená porovnávací cena Příklad č. 3	74 269 Kč/m^2
Upravená porovnávací cena Příklad č. 4	57 718 Kč/m^2
Upravená porovnávací cena Příklad č. 5	72 137 Kč/m^2
Upravená porovnávací cena Příklad č. 6	72 828 Kč/m^2

Upravené porovnávací ceny za metr čtverečný podlahové plochy nadzemních podlaží objektu se pohybují v intervalu od cca 58.000,- Kč do cca 74.000,- Kč.

5.2.Určení obvyklé ceny

S ohledem na statistický způsob stanovení porovnávací hodnoty budu obvyklou cenu indikovat nikoli jako absolutní hodnotu, ale jako cenový interval. Za přiměřené považuji rozsah cenového intervalu přibližně + - 4% od střední hodnoty, kterou podle výsledku reprezentuje částka cca 69.000,- Kč/m2. Při celkové podlahové ploše všech nadzemních podlaží předmětu ocenění 1895 m^2 činí střední hodnota: 1895 m^2 * 69.000,- Kč/m^2 = 130.755.000,- Kč a cenový interval potom zaujímá, po zaokrouhlení, rozpětí 126 až 136 mil. Kč.

Ceny nemovitostí pro porovnání neobsahovaly daň z přidané hodnoty, proto ani indikovaná cena neobsahuje dph.

5.3 Kontrola postupu

Provedl jsem kontrolu postupu znalce podle § 52 pís. a) až e).
Znalec při zpracování znaleckého posudku
a) vybere zdroj dat
b) sebere nebo vytvoří data
c) zpracuje data
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky
e) interpretuje výsledky analýzy dat
f) zkontroluje svůj postup podle písm. a) až e)
g) zformuluje závěr

6 Závěr

Obvyklá cena nemovitého majetku, včetně součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5068, pro kat. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc, zjištěná ke dni 16.12.2024:

Výsledná cena 126.000.000,- až 136.000.000,- Kč
Slovy: Jedno sto dvacet šest až jedno sto třicet šest milionů Kč.

7 Poslední strana znaleckého posudku

7.1. Přibrání konzultanta

Znalec nepřibral konzultanta při zpracování tohoto znaleckého posudku.

7.2. Odměna a náhrada nákladů

Za zpracování posudku byla sjednána smluvní odměna a náhrada nákladů.

7.3 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 12.6.1989 pro základní obor ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a o. s. ř.

Znalecký posudek je zapsán pod pol.: 99726/2024 v seznamu MS ČR a pod č. 5309/24 vlastní evidence znalce.

Ing. Jiří Krch
zapsaný na seznamu znalců MS ČR
Záhřebská 577/33, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

ING. JIŘÍ KRCH znalec z oboru ekonomika odv. ceny a odhady nemo

[redacted]

8 Přílohy znaleckého posudku

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	5
Mapový podklad	1
Nabývací titul	5
Smlouva o zřízení věcného břemene	2
Příklady pro porovnání, kopie částí kupních smluv	12
Informace o pronajímání	1
Fotodokumentace	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *02.04.2024 12:55:02*

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **500496 Olomouc**
Kat.území: **710504 Olomouc-město** List vlastnictví: **5068**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k

- **Zástavní právo smluvní**
  k zajištění:
  a) dluhů do výše 6 000 000,- Kč
  b) budoucích dluhů do výše 4 000 000,- Kč vzniklých do 31.3.2023
  c) dluhů z bezdůvodného obohacení do výše 10 000 000,- Kč vzniklých do 31.3.2023

  Oprávnění pro
  FISCALIA HOLDING, a.s., náměstí Antonie Bejdové 1810/10, Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO: 27784738

  Povinnost k
  Parcela: St. 632

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 11:03:18. Zápis proveden dne 12.01.2021.**
  V-18126/2020-805

  Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2022 10:15:00. Zápis proveden dne 15.02.2022.**
  V-1248/2022-805

  Pořadí k **14.12.2020 11:03**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  zajišťující dluh ve výši 5.012.833,- Kč s příslušenstvím
  1) pro DOMY MORAVIA spol. s r.o., IČ 27816320 dluh ve výši 250.642,- Kč s příslušenstvím v podobě zákonného úroku z prodlení ve výši 8,05% ročně z částky 250.642,- Kč od 2.5.2014 do zaplacení
  2) pro GJ Money Service s.r.o. IČ 14281279 dluh ve výši 4.762.191,-Kč s příslušenstvím v podobě zákonného úroku z prodlení ve výši 8,05% ročně z částky 4.762.191,- Kč od 2.5.2014 do zaplacení a náhradu soudního nalézacího řízení ve výši 1.214.504,- Kč

Oprávnění pro	*Podíl na pohledávce*
DOMY MORAVIA spol. s r.o., Havlíčkova 651/3, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 27816320	**250.642,- Kč**
GJ Money Service s.r.o., Hrabákova 1861/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 14281279	**4.762.191,- Kč**

  Povinnost k
  Parcela: St. 632

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová 163 EX-5/2022 -13 ze dne 26.01.2022. Právní moc ke dni 01.02.2022. Vykonatelné ke dni 01.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2022 12:36:42. Zápis proveden dne 28.02.2022.**
  V-1866/2022-805

  Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2022 08:17:06. Zápis proveden dne 12.07.2022.**
  V-9322/2022-805

  Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 21.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2022 08:06:10. Zápis proveden dne 26.10.2022.**
  V-14675/2022-805

  Pořadí k **04.10.2022 08:06**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  k zajištění dluhu ve výši 18.826.922,32 Kč s příslušenstvím

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *02.04.2024 12:55:02*

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **500496 Olomouc**
Kat.území: **710504 Olomouc-město** List vlastnictví: **5068**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro
FISCALIA HOLDING, a.s., náměstí Antonie Bejdové 1810/10, Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO: 27784738
Povinnost k
Parcela: St. 632

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Kroměříž, Mgr. David Chaloupka 122 EX-17/2023 -13 ze dne 27.02.2023. Právní moc ke dni 06.03.2023. Vykonatelné ke dni 06.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2023 15:36:46. Zápis proveden dne 14.04.2023.**
V-3301/2023-805

Pořadí k **06.02.2023 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. David Chaloupka, [redacted]
  Povinnost k
  REAL ESTATE MORAVIA s.r.o., Ostružnická 325/6, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28350260

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem Kroměříž 122 EX-386/2020 -7 ze dne 17.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2020 17:00:46. Zápis proveden dne 23.12.2020; uloženo na prac. Kroměříž**
  Z-4061/2020-708

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 632

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kroměříž - Mgr. David Chaloupka 122 EX-386/2020 -12 ze dne 18.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2020 17:01:04. Zápis proveden dne 12.01.2021; uloženo na prac. Olomouc**
  Z-12157/2020-805

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šůstek, [redacted]
  Povinnost k
  REAL ESTATE MORAVIA s.r.o., Ostružnická 325/6, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28350260

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šůstek 185EX-1030/2020 -27 ze dne 18.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2021 22:00:16. Zápis proveden dne 26.01.2021; uloženo na prac. Olomouc**
  Z-504/2021-805

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 632

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc - Mgr.**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *02.04.2024 12:55:02*

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **500496 Olomouc**
Kat.území: **710504 Olomouc-město** List vlastnictví: **5068**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Svatopluk Šůstek 185EX-1030/2020 -35 ze dne 22.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2021 22:02:10. Zápis proveden dne 28.01.2021; uloženo na prac. Olomouc
Z-509/2021-805

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 185EX-1030/2020 - 35. Právní moc ke dni 26.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2021 22:05:18. Zápis proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Olomouc**
Z-1866/2021-805

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, [redacted]

Povinnost k
REAL ESTATE MORAVIA s.r.o., Ostružnická 325/6, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28350260

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 163 EX 1139/2021-7 ze dne 15.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 20:31:53. Zápis proveden dne 23.12.2021; uloženo na prac. Nový Jičín**
Z-5602/2021-804

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 632

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nový Jičín - Mgr. Ing. Monika Michlová 163 EX-1139/2021 -12 ze dne 20.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 20:33:45. Zápis proveden dne 28.12.2021; uloženo na prac. Olomouc**
Z-8505/2021-805

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 163 EX-1139/2021 -12. Právní moc ke dni 31.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2022 20:30:53. Zápis proveden dne 18.02.2022; uloženo na prac. Olomouc**
Z-1091/2022-805

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k
REAL ESTATE MORAVIA s.r.o., Ostružnická 325/6, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28350260

Související zápisy
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k
REAL ESTATE MORAVIA s.r.o., Ostružnická 325/6, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28350260

- **Nakládat s majet.podst.jen se souhl. správce dle insolv.zák.**
  - omezení neplatí pro právní jednání, jehož hodnota nepřesahuje 10 000 Kč
  předběžná správkyně: JUDr. Kateřina Danielová, se sídlem Na Hradbách 144/16, 702 00 Ostrava-město

Povinnost k
REAL ESTATE MORAVIA s.r.o., Ostružnická 325/6, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28350260

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o nařízení předběžného opatření (§ 113 zák. č.**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *02.04.2024 12:55:02*

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **500496 Olomouc**
Kat.území: **710504 Olomouc-město** List vlastnictví: **5068**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

182/2006 Sb.) Krajský soud v Ostravě, pobočka v Olomouci KSOL 16 IN-6265/2021 - A109 ze dne 07.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2023 16:41:46. Zápis proveden dne 16.03.2023; uloženo na prac. Olomouc
Z-1246/2023-805

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 12.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.05.2010.**
V-5686/2010-805
Pro: **REAL ESTATE MORAVIA s.r.o., Ostružnická 325/6, 77900 Olomouc** *RČ/IČO:* **28350260**

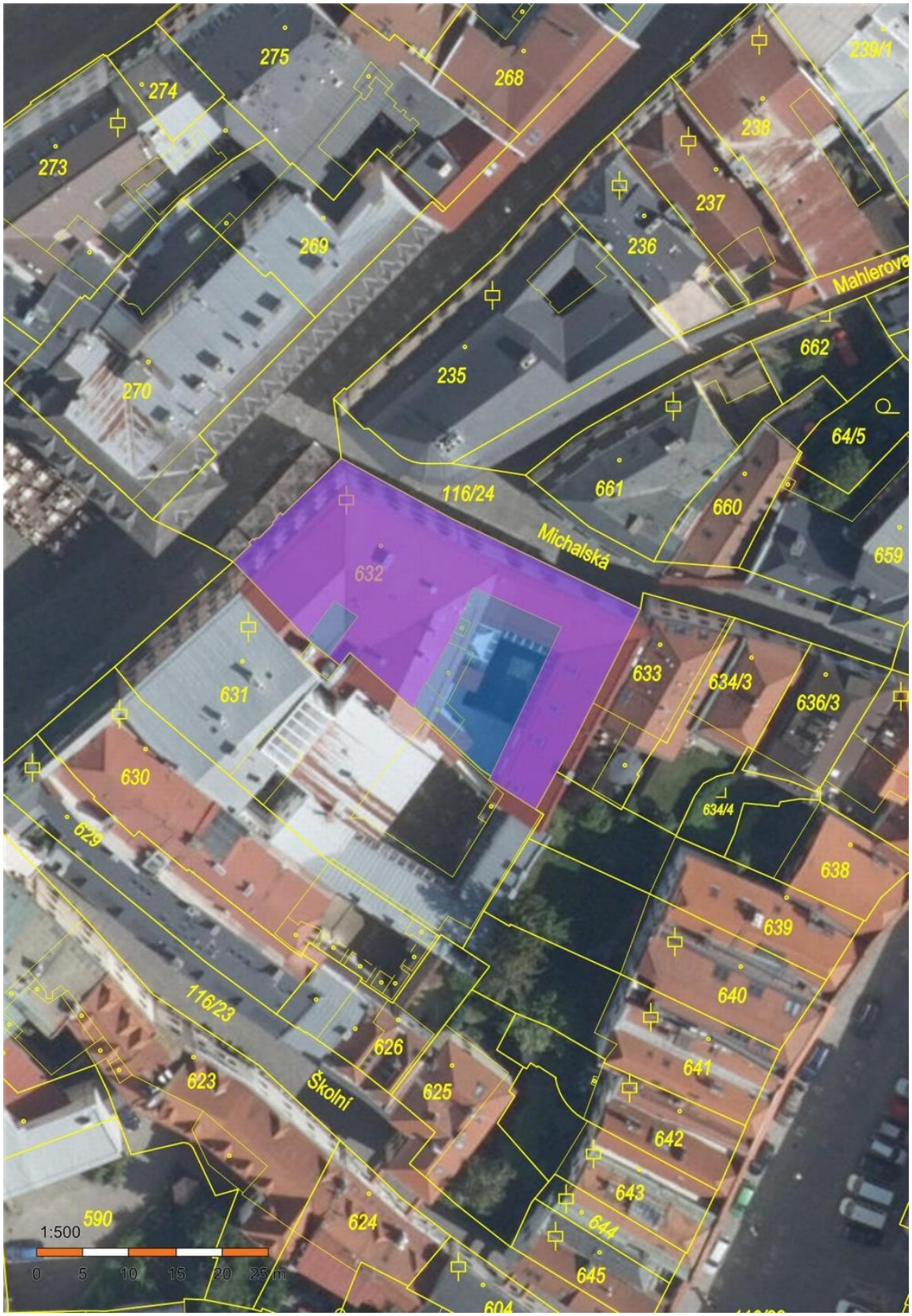
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 02.04.2024 13:17:03*
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 https://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 5


275
274
273
268
239/1
238
237
236
269
270
235
Mahlerova
662
64/5
116/24
661
660
Michalská
659
632
633
634/3
636/3
631
630
634/4
629
638
639
640
116/23
626
641
623
Školní
625
642
643
590
624
644
645
1:500
0 5 10 15 20 25 m

STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC

Evidenční číslo dokumentu : OPD-DOK/434/2010/Va ukládací znak.podznak – **56.4**, skartační znak/skart. lhůta – **A/5**

Č.j. SmOl/OPD/28/634/2009/Šk (Michalská 2)

KUPNÍ SMLOUVA,

OPD-S/21/2010/Ml,

kterou podle občanského zákoníku uzavřely tyto smluvní strany:

Statutární město Olomouc,
se sídlem Horní náměstí č. p. 583, 779 11 Olomouc,
IČ 00 29 93 08,
zastoupené Hanou Kaštilovou Tesařovou, náměstkyní primátora,
jako prodávající,

a

TODA IBEX, s.r.o.,
se sídlem Horní Lán 445/1, 783 01 Olomouc,
IČ 283 50 260,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 44431,
zastoupená Ing. Pavlou Ottovou, jednatelkou,
jako kupující.

I.

Prodávající je vlastníkem budovy č. p. 206 na pozemku parc. č. st. 632, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku parc. č. st. 632, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 780 m2, vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, jak je zapsáno na LV č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

Výše uvedené nemovitosti jsou popsány ve znaleckém posudku soudního znalce Ing. Josefa Dvořáka, č. 6298-259/2009, ze dne 20. 12. 2009.

II.

Prodávající prohlašuje, že není omezen v nakládání s budovou č. p. 206 na pozemku parc. č. st. 632, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemkem parc. č. st. 632, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 780 m2, vše k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, že vlastnické právo k těmto nemovitostem nepozbyl převodem na jinou osobu ani jiným způsobem a že je oprávněn k tomuto právnímu úkonu.

III.

Prodávající touto smlouvou prodává kupující do jejího výlučného vlastnictví budovu č. p. 206 na pozemku parc. č. st. 632, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemek parc. č. st. 632, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 780 m2, vše k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, se všemi součástmi a příslušenstvím dle výše uvedeného znaleckého posudku, za kupní cenu ve výši [redacted] Kč, a kupující předmět prodeje do svého výlučného vlastnictví za výše uvedenou kupní cenu přijímá.

IV.

[redacted]

3

VI.

[redacted]

4

[redacted]

5

[redacted]

V Olomouci dne 12 -05- 2010

[redacted]

TODA IBEX, s.r.o.
Ing. Pavla Ottová
jednatel
kupující

[redacted]

Statutární město Olomouc
Hana Kaštilová Tesařová
náměstkyně primátora
prodávající

STATUTÁRNÍ MĚSTO (36) OLOMOUC

[redacted]

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj
Katastrální pracoviště Olomouc
Vklad práva povolen rozhodnutím č.j. V 5696/2010-805
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 9. 6. 2010
Právní účinky vkladu vznikly dnem 24.5.2010

[redacted]
Mgr. M. GOTTHANSOVÁ
16 -06- 2010

Evidenční číslo dokumentu : OPD-DOK/1722/2009/Va ukládací znak podznak – 56.4, skartační znak/skart. lhůta – A/5

Č.j.: SmOl/OPD/28/634/2009/Šk (Michalská 2)

SMLOUVA
O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE,
č. OPD-S/59/2009/Va,

kterou uzavřely tyto smluvní strany:

Statutární město Olomouc,
se sídlem Horní náměstí č. p. 583, 779 11 Olomouc,
IČ 00 29 93 08,
zastoupené Hanou Kaštilovou Tesařovou, náměstkyní primátora,
jako povinný z věcného břemene,

a

Technické služby města Olomouce, a. s.,
se sídlem Zamenhofova 783/34, Olomouc,
IČ 25 82 66 03,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2052, zastoupena Mgr. Martou Vláčilovou, předsedou představenstva, a Bc. Miroslavem Petříkem, místopředsedou představenstva,
jako oprávněný z věcného břemene.

I.

Povinný z věcného břemene je vlastníkem pozemku parc. č. st. 632, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 780 m2, a budovy č. p. 206 na tomto pozemku parc. č. st. 632, zastavěná plocha a nádvoří, stojící, vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, jak je zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

II.

Povinný z věcného břemene prohlašuje, že není omezen v nakládání se shora uvedenými nemovitostmi a že vlastnické právo k těmto nemovitostem nepozbyl převodem na jinou osobu ani jiným způsobem.

III.

Povinný z věcného břemene touto smlouvou zřizuje právo odpovídající věcnému břemeni práva umístění, provozování, údržby a opravy zařízení veřejného osvětlení na budově č. p. 206 (Michalská 2) stojící na pozemku parc. č. st. 632, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, s tím, že obsahem tohoto věcného břemene je umístění, provozování, údržba a oprava těchto technických zařízení veřejného osvětlení: 1 ks skříňky RVO 5, 1 ks skříňky RVOO, kotva držící lano se svítidlem, kabely pod fasádou na budově č. p. 206 (Michalská 2) stojící na pozemku parc. č. st. 632, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc ve prospěch oprávněného z věcného břemene, společnosti Technické služby města Olomouce, a. s., a oprávněný z věcného břemene takto zřízené věcné břemeno ve svůj prospěch přijímá.

IV.

Právo odpovídající věcnému břemeni se zřizuje bezúplatně.

Návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí podá povinný příslušnému katastrálnímu úřadu bezodkladně po podpisu této smlouvy.

Právo odpovídající věcnému břemeni vzniká dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí s tím, že právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení zápisu vkladu práva do katastru nemovitostí ke dni, kdy bude návrh na zápis vkladu práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

V.

Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, každém s platností originálu.

VI.

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

VII.

Povinný z věcného břemene podpisem této smlouvy potvrzuje, že tento právní úkon byl schválen Radou města Olomouce 24. 11. 2009.

VIII.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných okolností, a na důkaz souhlasu s jejím textem připojují po jejím přečtení své podpisy.

V Olomouci 18 -01- 2010

[redacted]

Technické služby města Olomouce, a. s.
Mgr. Marta Vláčilová
předseda představenstva

[redacted]

Bc. Miroslav Petřík
místopředseda představenstva
oprávněný z věcného břemene

STATUTÁRNÍ MĚSTO

[redacted]

Statutární město Olomouc
Hana Kaštilová Tesařová
náměstkyně primátora
povinný z věcného břemene

V-17136/2021-805-2

CUZK 100017051518

metr reality

OVÉ BYDLENÍ

Kupní smlouva

kterou uzavřeli dle zákona č. 89/2012 Sb. níže uvedeného dne, měsíce a roku podle vlastního prohlášení k právním jednáním zcela způsobilí účastníci:

manželé

Ing. Zdeněk Vágner

[redacted]

Ing. Milena Vágnerová

[redacted]

jako vlastníci (v SJM) spoluvlastnického podílu **o velikosti 2/5**

*jako prodávající na straně jedné (dále jen jako „**prodávající 1**“)*

Ing. Zdeněk Vágner

[redacted]

jako výlučný vlastník spoluvlastnického podílu **o velikosti 1/10**

*jako prodávající na straně jedné (dále jen jako „**prodávající 2**“)*

Ing. Milena Vágnerová

[redacted]

jako výlučný vlastník spoluvlastnického podílu **o velikosti 1/10**

*jako prodávající na straně jedné (dále jen jako „**prodávající 3**“)*

Irena Zatloukalová

[redacted]

jako výlučný vlastník spoluvlastnického podílu **o velikosti 2/5**

*jako prodávající na straně jedné (dále jen jako „**prodávající 4**“)*

*prodávající 1, prodávající 2, prodávající 3, prodávající 4 dále jen společně jako „**prodávající**“ na straně jedné*

Stránka **1** z **9**

a

2.
saply s.r.o.
IČ: 059 75 557
se sídlem Košinova 3105/18, Královo Pole, 612 00 Brno
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 99242
zastoupená panem Ing. Zdeňkem Zitou a Ing. Ondřejem Leštinským, jednateli společnosti

*jako kupující na straně druhé (dále jen jako „**kupující**")*

a

za účasti zprostředkovatele
metr2 reality s.r.o.
IČ: 277 79 661
se sídlem Litovelská 1340/2c, Olomouc, Nová Ulice, PSČ 779 00
zastoupená Mgr. Marinem Minářem, jednatelem

*dále jen **„zprostředkovatel"***

t a k t o:

I.

1. Prodávající 1 tímto prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy mají ve svém společném jmění manželů níže uvedenou nemovitou věc, a to:

   spoluvlastnický podíl o velikosti 2/5 na **pozemku parc.č. St. 421** o výměře 284 m² (zastavěná plocha a nádvoří), **jehož součástí je stavba č.p. 442** (bytový dům) v části obce Olomouc, zapsaný na listu vlastnictví č. 703 v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc, vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále jen jako **„převáděný podíl 1"**).

2. Prodávající 2 tímto prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy má ve svém výlučném vlastnictví níže uvedenou nemovitou věc, a to:

   spoluvlastnický podíl o velikosti 1/10 na **pozemku parc.č. St. 421** o výměře 284 m² (zastavěná plocha a nádvoří), **jehož součástí je stavba č.p. 442** (bytový dům) v části obce Olomouc, zapsaný na listu vlastnictví č. 703 v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc, vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále jen jako **„převáděný podíl 2"**).

3. Prodávající 3 tímto prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy má ve svém výlučném vlastnictví níže uvedenou nemovitou věc, a to:

   spoluvlastnický podíl o velikosti 1/10 na **pozemku parc.č. St. 421** o výměře 284 m² (zastavěná plocha a nádvoří), **jehož součástí je stavba č.p. 442** (bytový dům) v části obce Olomouc, zapsaný na listu vlastnictví č. 703 v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc, vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále jen jako **„převáděný podíl 3"**).

4. Prodávající 4 tímto prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy má ve svém výlučném vlastnictví níže uvedenou nemovitou věc, a to:

   spoluvlastnický podíl o velikosti 2/5 na **pozemku parc.č. St. 421** o výměře 284 m² (zastavěná plocha a nádvoří) **jehož součástí je stavba č.p. 442** (bytový dům) v části obce Olomouc, zapsaný na listu vlastnictví č. 703 v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc, vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále jen jako **„převáděný podíl 4“**).

5. Převáděný podíl 1 specifikovaný výše v odst. 1 tohoto článku smlouvy, převáděný podíl 2 specifikovaný výše v odst. 2 tohoto článku smlouvy, převáděný podíl 3 specifikovaný výše v odst. 3 tohoto článku smlouvy a převáděný podíl 4 specifikovaný výše v odst. 4 tohoto článku smlouvy jsou společně dále v této smlouvě označovány jen jako **„převáděná nemovitost“**.

II.

1. Touto smlouvou prodávající 1 prodávají kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví převáděný podíl 1 specifikovaný v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to spolu se všemi součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi náležejícími k výše uvedenému převáděnému podílu 1, za vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši [redacted] a kupující výše v čl. I. odst. 1 této smlouvy specifikovaný převáděný podíl 1 spolu se všemi jeho součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi, od prodávajících 1 za tuto vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu kupuje a přijímá ho do svého výlučného vlastnictví. Kupující se zavazuje za převáděný podíl 1 zaplatit prodávajícím 1 vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu, a to způsobem uvedeným níže v této smlouvě.

2. Touto smlouvou prodávající 2 prodává kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví převáděný podíl 2 specifikovaný v čl. I. odst. 2 této smlouvy, a to spolu se všemi součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi náležejícími k výše uvedenému převáděnému podílu 2, za vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši [redacted] a kupující výše v čl. I. odst. 2 této smlouvy specifikovaný převáděný podíl 2 spolu se všemi jeho součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi, od prodávajícího 2 za tuto vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu kupuje a přijímá ho do svého výlučného vlastnictví. Kupující se zavazuje za převáděný podíl 2 zaplatit prodávajícímu 2 vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu, a to způsobem uvedeným níže v této smlouvě.

3. Touto smlouvou prodávající 3 prodává kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví převáděný podíl 3 specifikovaný v čl. I. odst. 3 této smlouvy, a to spolu se všemi součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi náležejícími k výše uvedenému převáděnému podílu 3, za vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši [redacted] a kupující výše v čl. I. odst. 3 této smlouvy specifikovaný převáděný podíl 3 spolu se všemi jeho součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi, od prodávajícího 3 za tuto vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu kupuje a přijímá ho do svého výlučného vlastnictví. Kupující se zavazuje za převáděný podíl 3 zaplatit prodávajícímu 3 vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu, a to způsobem uvedeným níže v této smlouvě.

4. Touto smlouvou prodávající 4 prodává kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví převáděný podíl 4 specifikovaný v čl. I. odst. 4 této smlouvy, a to spolu se všemi součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi náležejícími k výše uvedenému převáděnému podílu 4, za vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši [redacted] a kupující výše

v čl. I. odst. 4 této smlouvy specifikovaný převáděný podíl 4 spolu se všemi jeho součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi, od prodávajícího 4 za tuto vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu kupuje a přijímá ho do svého výlučného vlastnictví. Kupující se zavazuje za převáděný podíl 4 zaplatit prodávajícímu 4 vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu, a to způsobem uvedeným níže v této smlouvě.

5. Pro odstranění pochybností kupující prohlašuje a prodávající berou na vědomí, že kupující má zájem nabýt do svého vlastnictví všechny převáděné podíly tak, aby se kupující stal výlučným vlastníkem celé převáděné nemovitosti, a že tedy kupující nemá zájem nabýt do vlastnictví spoluvlastnický podíl jen na části převáděné nemovitosti, resp. jen od některého z prodávajících.

III.

1. Smluvní strany se dohodly, že vzájemně dohodnutá celková kupní cena za převáděnou nemovitost ve výši [redacted] je cenou konečnou a pevnou. K úhradě kupní ceny dojde připsáním z účtu advokátní úschovy na účet prodávajících. Kupující zaplatí kupní cenu prodávajícím následujícím způsobem:

   a) [redacted]

   b) [redacted]

2. [redacted]

3. [redacted]

Stránka **4** z **9**

V-C305/2019-805

CUZK 100015237831

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
BEZUCHA, KLIMEŠ, STRATIL v.o.s.
Olomouc, Wellnerova 1215/1, PSČ 772 00
advokáti: JUDr. Jiří Bezucha, JUDr. Jaroslav Klimeš, Mgr. František Stratil

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dne 11.dubna 2019 v souladu s ust. § 2079 zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění přede mnou JUDr. Jaroslavem Klimešem, advokátem, AK Olomouc, Wellnerova 1215/1, mezi stranami plně způsobilými k právním jednáním:

1) Ing. Petr Šterc, [redacted]
jako prodávající

2) FIDUROCK Projekt 18, s.r.o., se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 07390840, zaps. v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, č.vl. 300251, zast. jednatelem společnosti Davidem Hauerlandem
jako kupující

I.
Úvodní prohlášení o nemovitosti

1) [redacted]

2)

II.
Předmět smlouvy

1) Touto smlouvou prodává prodávající Ing. Petr Šterc předmět převodu, blíže specifikovaný v čl. I. odst. 1) této kupní smlouvy, s veškerým příslušenstvím a součástmi a v těch hranicích, jak prodávající nebo jeho právní předchůdci byli oprávněni tyto nemovité věci dosud držet a užívat, a to včetně „projektové dokumentace", tj. listin uvedených v čl. IV odst. 2 písm. c) této kupní smlouvy, ze svého výlučného vlastnictví do výlučného vlastnictví kupující společnosti FIDUROCK Projekt 18, s.r.o., tedy se zavazuje, že kupující společnosti odevzdá předmět převodu, blíže specifikovaný v čl. I odst. 1) této kupní smlouvy, a umožní jí nabýt vlastnické právo k předmětu převodu. Kupující společnost se zavazuje, že předmět převodu převezme do svého výlučného vlastnictví a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

2) Kupující společnost prohlašuje:
   - že si právní a faktický stav předmětu převodu, jeho příslušenství a součásti dostatečným způsobem prohlédla, je s ním ke dni podpisu této smlouvy podrobně seznámena (nikoliv však nad rámec informací obdržených od prodávajícího a informací, které jsou obsaženy

1

v listinách uvedených v čl. IV odst. 2 písm. c) této kupní smlouvy) a nemá k němu žádné výhrady ani připomínky,

- že přebírá veškerá oprávnění, jež souvisí s předmětem převodu,
- že vymezení předmětu převodu je pro ni dostatečně určité,
- že s ohledem na charakter předmětu převodu tento odpovídá jeho stáří, opotřebení a užívání, zejména je seznámena s faktickým stavem a rozsahem probíhající stavební rekonstrukce v předmětu převodu, která je realizována v souladu s platnou projektovou a stavební dokumentací,
- že neshledala žádné závady, které by bránily jeho užívání v rámci probíhající stavební rekonstrukce v předmětu převodu

a nabývá jej proto do svého vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této kupní smlouvy.

III.
Kupní cena a způsob jejího zaplacení

1) [redacted]

2)

3) [redacted]

4)

5)

IV.
Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající seznámil kupující s právním a faktickým stavem předmětu převodu a prohlašuje, že:

a) mu není znám důvod, který by bránil uzavření této smlouvy, resp. nakládání s předmětem převodu a v nabytí vlastnického práva k předmětu převodu kupující, případně přivodil neplatnost této smlouvy; pokud se tyto okolnosti vyskytnou, zavazuje se je na vlastní náklady vypořádat a odstranit;

2

Mgr. Stanislav Sochor
advokát
zapsán v seznamu advokátů
vede ... pod evid. č. ... 6

Mgr. STANISLAV SOCHOR
advokát

V-287/2022-805-2

CUZK 100019664649

KUPNÍ SMLOUVA,

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku ujednali:

1. Marta Lipusová, [redacted]

dále i jen „strana prodávající", a manželé

2. Ing. Barbara Papavasiliu, [redacted]

3. Ing. Sterio Papavasiliu, [redacted]

dále i jen „strana kupující".

I.

Strana prodávající má ve svém výlučném vlastnictví nemovitou věc:

- parcelu p.č. st. 638, zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba budovy č.p. 212 (bytový dům),

jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc na listu vlastnictví číslo 267 pro katastrální území Olomouc-město, část obce a obec Olomouc,

dále označováno také jako ***„předmět převodu"***.

Strana prodávající prohlašuje, že své vlastnické právo k předmětu převodu nepozbyla převodem na jinou osobu, ani jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí, že není omezena v nakládání s těmito nemovitými věcmi a že je tedy oprávněna k tomuto právnímu jednání.

II.

[redacted]

III.

[redacted]

V-5912/2019-805

CUZK 100015206620

Mgr. Ing. Ondřej Malý ADVOKÁT evid. č. 14763 tel. 83 851 Pivovarského 124, 612 00 Brno

KUPNÍ SMLOUVA

SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ NEMOVITÉ VĚCI

Olga Mazel
[redacted] a
Lucie Svoboda
[redacted] a
Michael Zbiral
[redacted]
pricemz
Olga Mazel, Lucie Svoboda a Michael Zbiral jsou na základě plné moci právně zastoupeni
Mgr. Ing. Liborem Churým
[redacted] a

Římskokatolická farnost Olomouc-Nové Sady
IČ 48427624, se sídlem Dolní novosadská 38/16, 779 00 Olomouc
zastoupena **Mgr. Ing. Liborem Churým,** [redacted] administrátorem excurendo

jako prodávající (převodce), dále jen „**Prodávající**", na straně jedné, a

IN CENTRO PIAZZA s.r.o.
se sídlem Dolní náměstí 53/35, 779 00 Olomouc
IČ: 08066183
zapsaná u Krajského soudu v Ostravě, pobočka v Olomouci pod č. C 78222
zastoupena **Ing. Josefem Havránkem,** [redacted] jednatelem

jako kupující (nabyvatel), dále jen „**Kupující**", na straně druhé, a

společně též jako „**Smluvní strany**" nebo jednotlivě „**Smluvní strana**"

se po předchozím jednání, důkladném seznámení se smluvními podmínkami a jejich komplexním zvážení, ve vzájemné dohodě, s vědomím závaznosti ujednání, s důvěrou ve vzájemně vyvážená práva a povinnosti a v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dohodly takto:

§ 1
Vymezení pojmů

1. Nevyplyne-li z obsahu Smlouvy jinak, budou mít pojmy uvedené v ní velkým písmenem tento význam:
   a) „**Smlouva**" – znamená tuto smlouvu kupní.
   b) „**Předmět převodu**" – je definován v § 2 Smlouvy.
   c) „**Kupní cena**" – je definována v § 3 Smlouvy.

§ 2
Předmět převodu

1. **Prodávající prohlašují, že vlastní v podílovém spoluvlastnictví,** paní **Olga Mazel** v ideální ¼ k celku, **Římskokatolická farnost Olomouc-Nové Sady** v ideální ½ k celku, paní **Lucie Svoboda** v ideální 1/8 k celku a pan **Michael Zbiral** v ideální 1/8 k celku pozemek p.č. St. 506, jehož součástí je stavba č.p. 53, jak zapsáno v katastrálním území Olomouc-město na listu vlastnictví č. 249 (dále též „**Předmět převodu**").
2. **Smluvním stranám je známo**, že Předmět převodu není k okamžiku uzavření Smlouvy věcněprávně zatížen.
3. **Smluvním stranám je známo**, že Předmět převodu je chráněn jako nemovitá kulturní památka, památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území.

§ 3
Převod vlastnického práva, Kupní cena

1. [redacted]

§ 4
Platební podmínky, úschova Kupní ceny, úschova listin

1. [redacted]

2.

3.

§ 5
Úhrada daně, správní poplatek, PENB

1. [redacted]

2.

3.

§ 6
Prohlášení Prodávajících a Kupující

1. [redacted]

2.

/W.ADVOKATNI-KANCELAR.CZ

V-3803/2022-805

CUZK 100019667604

[redacted]

KUPNÍ SMLOUVA

spolu se

SMLOUVOU SVĚŘENECKOU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Jindřiška Šimonová, [redacted]
Doc. RNDr. Irena Němcová, CSc., [redacted]
zastoupena na základě plné moci ze dne 27.5.2022 Jindřiškou Šimonovou, [redacted]
Dagmar Burešová, [redacted] zastoupena na základě plné moci ze dne 26.5.2022 Jindřiškou Simonovou, [redacted]
dále jen **prodávající** na straně jedné

a

PhDr. Pavel Pokorný, [redacted] dále jen **kupující** na straně druhé

a za účasti ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE KONEČNÝ s.r.o., se sídlem Olomouc, Nová Ulice, Na Střelnici 1212/39, IČ: 28658094, za kterou jedná Mgr. Ing. Petr Konečný, advokát, společník, ev. č. u ČAK Praha: 4637, i.s. Mgr. Jany Juřičkové, advokátky ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE KONEČNÝ s.r.o., ev. č. u ČAK Praha: 11366, jako účastníka pouze svěřenecké smlouvy

tuto kupní smlouvu spolu se
smlouvou svěřeneckou:

I.

[redacted]

Prodávající prohlašují, že své vlastnické právo ke shora uvedené nemovité věci nepozbyly převodem na jinou osobu, nebo jiným způsobem, který by nebyl patrný z výpisu z katastru nemovitostí, že nejsou omezeny v nakládání s touto nemovitou věcí a jsou tedy oprávněny k uzavření této kupní smlouvy.

II.

Touto kupní smlouvou prodávající prodávají, a to každá z nich svůj spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 vzhledem k celku, kupujícímu do jeho vlastnictví nemovitou věc – **pozemek parc. č. st. 314 zastavěná plocha a nádvoří** o výměře dle katastru nemovitostí 107 m^2, jehož součástí je stavba č.p. 474 byt. dům v části obce Olomouc, **v katastrálním území Olomouc – město, obci Olomouc,** jak je uvedena v čl. I. této smlouvy,

[redacted]

V-17751/2022-805
2
CUZK 100019716157

Kupní smlouva

kterou uzavřeli dle zákona č. 89/2012 Sb. níže uvedeného dne, měsíce a roku podle vlastního prohlášení k právním jednáním zcela způsobilí účastníci:

Hana Vacková
[redacted]

*jako prodávající na straně jedné (dále jen „**prodávající**")*

a

2.
Daniel Krušoft
[redacted]

*jako kupující na straně druhé (dále jen „**kupující**")*

a

3.
za účasti zprostředkovatele
metr2 reality s.r.o.
IČ: 277 79 661
se sídlem Litovelská 1340/2c, Olomouc, Nová Ulice, PSČ 779 00

dále jen **„zprostředkovatel"**

takto:

I.

Prodávající tímto prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy má ve svém výlučném vlastnictví mimo jiné níže uvedenou nemovitou věc, a to:

- **pozemek parc.č. St. 566** o výměře 121 m² (zastavěná plocha a nádvoří), **jehož součástí je stavba č.p. 149** (bytový dům) **v části obce Olomouc**

zapsaný na listu vlastnictví č. 82 v katastrálním území Olomouc-město, obec Olomouc, vedené Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále jen jako **„převáděná nemovitost"**).

Stránka **1** z **6**

II.

Touto smlouvou prodávající prodává kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví převáděnou nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy, a to spolu se všemi součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi náležejícími k výše uvedené převáděné nemovitosti a také společně s movitými věcmi, jejichž soupis tvoří [redacted]

Kupující se zavazuje za převáděnou nemovitost zaplatit prodávajícímu vzájemně dohodnutou kupní cenu, a to způsobem uvedeným níže v této smlouvě.

[redacted]

Stránka **2** z **6**

Mgr. Roman PEŠEK
ADVOKÁT
[redacted] 779 00 Olomouc
[redacted] CZ7212094978
[redacted] 608 735 317

V-5903/2023-8052

CUZK 100019695879

Kupní smlouva

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

1. **Jan Navrátil,** [redacted]
[redacted]
(dále jen **prodávající**)

a

2. **NID residential s.r.o., IČ: 179 95 744**
sídlem Dolní náměstí 22/43, 779 00 Olomouc
jednající Jan Navrátil, jednatel
(dále jen **kupující**)

tuto smlouvu:

I.

Prodávající tímto prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitost:

- **pozemek parc. č. St. 445,** o výměře 884 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova s č. p. 22, bytový dům,

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 576 pro katastrální území Olomouc-město, obec Olomouc, okres Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc.

Uvedená nemovitost je předmětem této smlouvy (*dále jen **předmět smlouvy***).

II.

[redacted]

Dům ul. Michalská 206/2,
Olomouc

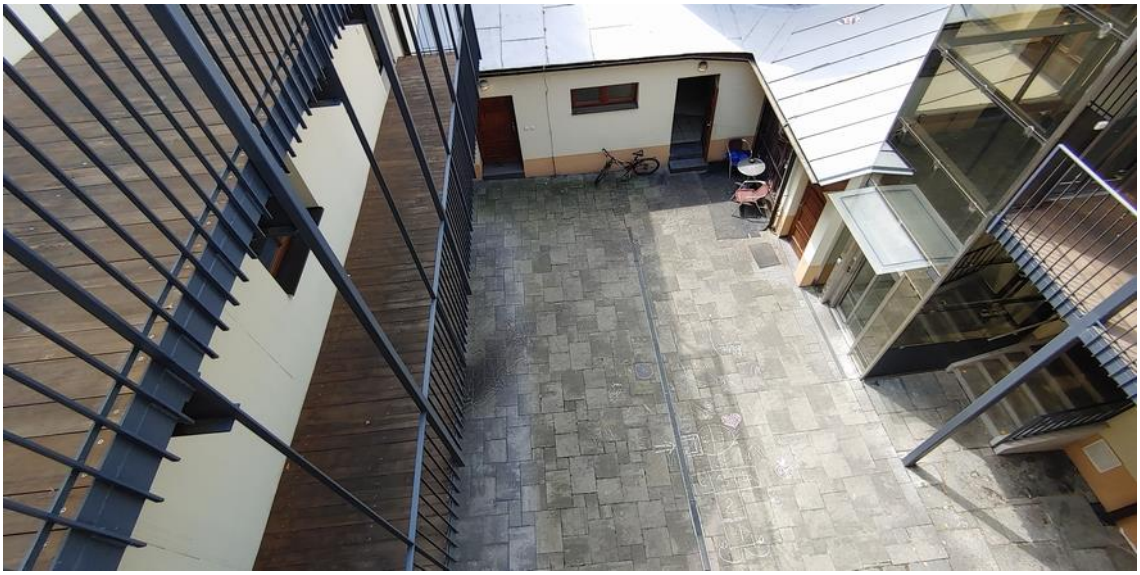
Prostory/byt	Nájemné Kč/měsíc	Zálohy služby Kč/měsíc	Doba nájmu
Nebytové prostory 1.NP a 1.PP	88 560,00 Kč	10 000,00 Kč	určitá do 30.4.2028
Byt č. 1A, 3+kk ve 2.NP	14 500,00 Kč	3 750,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 1B, 2+kk ve 2.NP	15 000,00 Kč	4 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 1C, 2+kk ve 2.NP	15 000,00 Kč	3 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 2, 2+1 ve 2 NP	15 000,00 Kč	3 500,00 Kč	určitá do 31.8.2025
Byt č. 3, 2+kk ve 2.NP	12 500,00 Kč	4 000,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 4, 1+kk ve 2.NP	8 500,00 Kč	2 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 5, 1+kk ve 2.NP	11 000,00 Kč	2 000,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 6A, 3+kk ve 3.NP	17 000,00 Kč	5 000,00 Kč	určitá do 30.9.2025
Byt č. 6B, 2+kk ve 3.NP	15 000,00 Kč	4 000,00 Kč	určitá do 31.7.2025
Byt č. 6C, 2+kk ve 3.NP	15 000,00 Kč	2 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 7, 2+1 ve 3.NP	15 500,00 Kč	4 000,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 8, 2+1 ve 3.NP	13 500,00 Kč	4 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 9, 3+kk ve 3.NP	15 500,00 Kč	3 200,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 10, 3+kk ve 3.NP	16 000,00 Kč	3 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 11, 3+kk ve 4.NP	19 000,00 Kč	4 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 12, 4+kk ve 4.NP	19 000,00 Kč	4 400,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 13, 2+kk ve 4.NP	14 500,00 Kč	3 000,00 Kč	určitá do 28.2.2025
Byt č. 14, 2+kk v 1.NP	7 200,00 Kč	1 500,00 Kč	určitá do 28.2.2025

Fotodokumentace

Pohled na nároží domu za severu

Pohled na fasádu do ulice Michalská

Fotodokumentace



Pohled do dvora domu

Dvorní fasáda, pohled z jihu