

# TRŽNÍ POSOUZENÍ NEMOVITOSTI

Prodej, byt 1+kk, 24 m<sup>2</sup>

<b>Typ:</b>	Byt / Prodej
<b>Adresa:</b>	spanelska 4, praha
<b>Atributy:</b>	Zařízeno, Výtah
<b>Plocha užitná:</b>	24 m <sup>2</sup>
<b>Kategorie:</b>	1+kk
<b>Budova:</b>	Cihlová
<b>Stav objektu:</b>	Novostavba
<b>Vlastnictví:</b>	Osobní

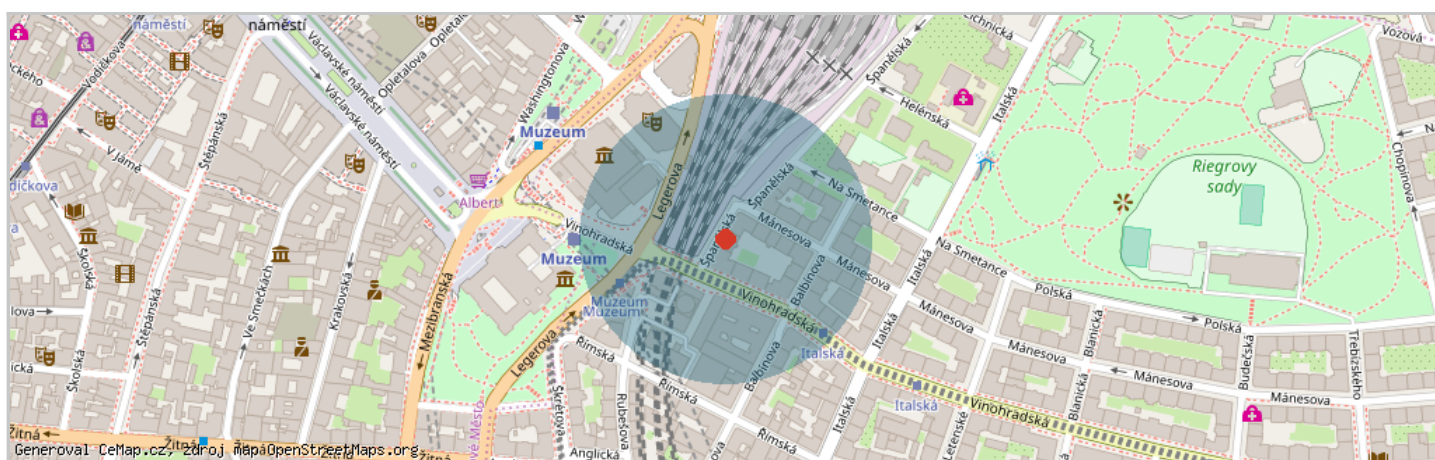
## Porovnávací kritéria

<b>Typ:</b>	Byt / Prodej
<b>V okolí:</b>	0.25 km od spanelska 4, praha
<b>Atributy:</b>	Výtah
<b>Plocha užitná:</b>	od 19 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>

<b>Kategorie:</b>	1+kk, Garsonka
<b>Budova:</b>	Cihlová, Smíšená
<b>Stav objektu:</b>	Po rekonstrukci, Novostavba
<b>Vlastnictví:</b>	Osobní

## Lokalita

250 m od spanelska 4, praha

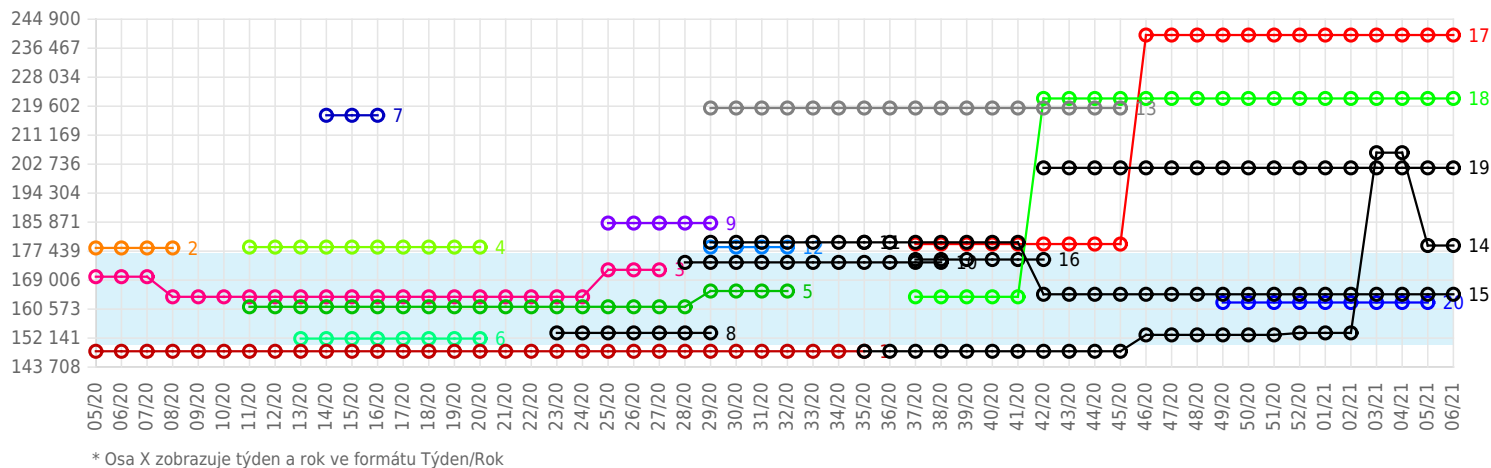


	Nemovitost	Adresa	Cena	Cena/m <sup>2</sup>	Plocha užitná	Patro	Kategorie	Budova	Stav	Vlastnictví	Doba nabíz.	Změna ceny
1	Prodej bytu 1+kk 26 m <sup>2</sup>	Španělská 759/4, Praha	3 856 000 Kč	148 308 Kč	26 m <sup>2</sup>	1	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	236 dní	0%
2	Prodej bytu 1+kk 22 m <sup>2</sup>	Rubešova 72/9, Praha	3 924 000 Kč	178 364 Kč	22 m <sup>2</sup>	6	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	33 dní	0%
3	Prodej bytu 1+kk 27 m <sup>2</sup>	Rubešova 72/9, Praha	4 644 000 Kč	172 000 Kč	27 m <sup>2</sup>	2	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	169 dní	1%
4	Prodej bytu 1+kk 26 m <sup>2</sup>	Rubešova 72/9, Praha	4 644 000 Kč	178 615 Kč	26 m <sup>2</sup>	2	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	67 dní	0%
5	Prodej bytu 1+kk 24 m <sup>2</sup>	Španělská 759/4, Praha	3 980 000 Kč	165 833 Kč	24 m <sup>2</sup>	2	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	148 dní	3%
6	Prodej bytu 1+kk 25 m <sup>2</sup>	Rubešova 72/9, Praha	3 800 000 Kč	152 000 Kč	25 m <sup>2</sup>	1	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	51 dní	0%
7	Prodej bytu 1+kk 23 m <sup>2</sup>	Španělská 759/4, Praha	4 990 000 Kč	216 957 Kč	23 m <sup>2</sup>	2	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	14 dní	0%
8	Prodej bytu 1+kk 26 m <sup>2</sup>	Španělská 759/4, Praha	3 995 000 Kč	153 654 Kč	26 m <sup>2</sup>	1	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	38 dní	0%
9	Prodej bytu 1+kk 30 m <sup>2</sup>	Rubešova 72/9, Praha	5 568 000 Kč	185 600 Kč	30 m <sup>2</sup>	4	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	26 dní	0%
10	Prodej bytu 1+kk 24 m <sup>2</sup> (Podkrovní)	Španělská 759/4, Praha	4 180 000 Kč	174 167 Kč	24 m <sup>2</sup>	6	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	69 dní	0%
11	Prodej bytu 1+kk 27 m <sup>2</sup>	Španělská 759/4, Praha	4 860 000 Kč	180 000 Kč	27 m <sup>2</sup>	3	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	48 dní	0%
12	Prodej bytu 1+kk 26 m <sup>2</sup>	Rubešova 72/9, Praha	4 644 000 Kč	178 615 Kč	26 m <sup>2</sup>	2	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	25 dní	0%
13	Prodej Bytu Španělská, Vinohrady	Španělská 759/4, Praha	5 257 800 Kč	219 075 Kč	24 m <sup>2</sup>	6	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	112 dní	0%
14	Prodej bytu 1+kk 26 m <sup>2</sup>	Španělská 759/4, Praha	4 656 000 Kč	179 077 Kč	26 m <sup>2</sup>	1	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	164 dní <sup>1</sup>	21%
15	Prodej bytu 1+kk 27 m <sup>2</sup>	Španělská, Praha - Vinohrady	4 452 000 Kč	164 889 Kč	27 m <sup>2</sup>	3	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	164 dní <sup>1</sup>	-8%
16	Prodej bytu 1+kk 30 m <sup>2</sup>	Římská 72/6, Praha	5 250 000 Kč	175 000 Kč	30 m <sup>2</sup>	2	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	34 dní	0%
17	Prodej bytu 1+kk 20 m <sup>2</sup>	Římská 72/6, Praha	4 806 000 Kč	240 300 Kč	20 m <sup>2</sup>	3	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	151 dní <sup>1</sup>	34%
18	Prodej bytu 1+kk 27 m <sup>2</sup>	Římská 72/6, Praha	5 990 000 Kč	221 852 Kč	27 m <sup>2</sup>	1	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	151 dní <sup>1</sup>	35%
19	Prodej bytu 1+kk 24 m <sup>2</sup>	Španělská 759/4, Praha	4 840 000 Kč	201 667 Kč	24 m <sup>2</sup>	5	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	117 dní <sup>1</sup>	0%
20	Prodej bytu 1+kk 24 m <sup>2</sup>	Římská 72/6, Praha	3 900 000 Kč	162 500 Kč	24 m <sup>2</sup>	1	1+kk	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	65 dní	0%

<sup>1</sup> Takto označená nemovitost je stále v nabídce

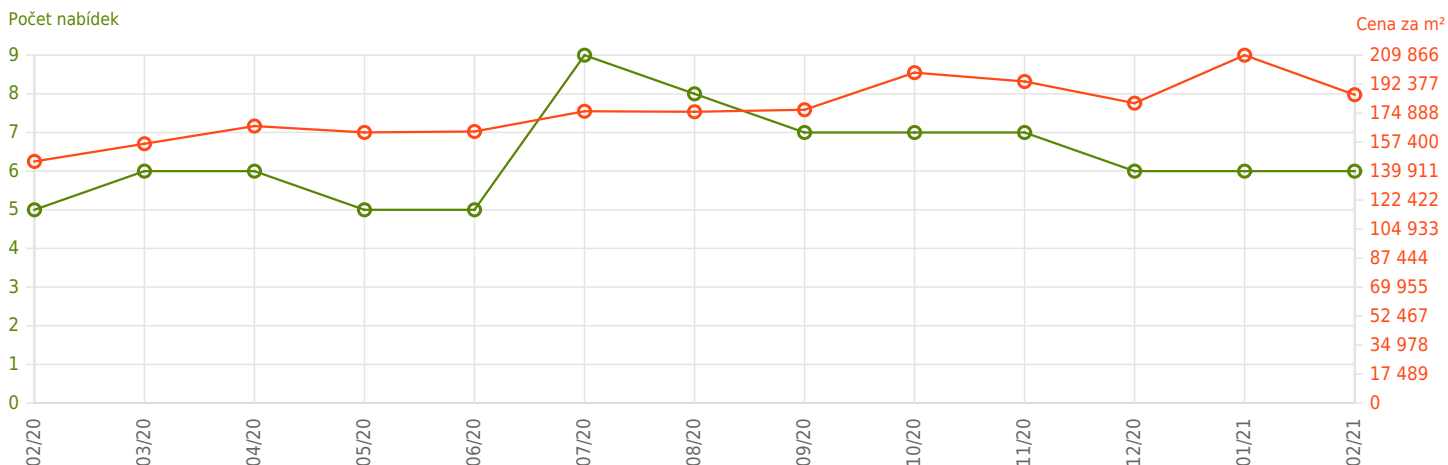
## Graf vývoje cen

Graf zobrazuje změnu ceny jednotlivých nemovitostí v nabídce za dobu nabízení.



## Graf trendu

Graf zobrazuje trend změny ceny a počtu nabídek daného typu nemovitostí v dotazované lokalitě.



<b>Pozorované období</b>	02/2020 - 02/2021
<b>Změna počtu nabídek v období</b>	+ 20 %
<b>Změna ceny v období</b>	+ 28 %
<b>Průměrná cena ke konci období</b>	185 997,- Kč / m <sup>2</sup>

## Výpočtová část

**Průměrná cena za m<sup>2</sup>:** **176 641 Kč**

Opravný koeficient nadhodnocení: -10 %

**Upravená hodnota:** **158 976 Kč**

Opravný koeficient nadhodnocení: -15 %

**Upravená hodnota:** **150 144 Kč**

### Konečná vypočtená hodnota

Minimum **3 603 467 Kč**

Optimum **3 815 435 Kč**

Maximum **4 239 373 Kč**

Vytvořeno dne: 9.2.2021