

TRŽNÍ POSOUZENÍ NEMOVITOSTI

Prodej, byt 3+1, 106 m²

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Typ: | Byt / Prodej |
| Adresa: | Polská, praha |
| Atributy: | Balkón, Výtah |
| Plocha užitná: | 106 m ² |
| Podlaží: | 4 |
| Kategorie: | 3+1 |
| Budova: | Cihlová |
| Vlastnictví: | Osobní |

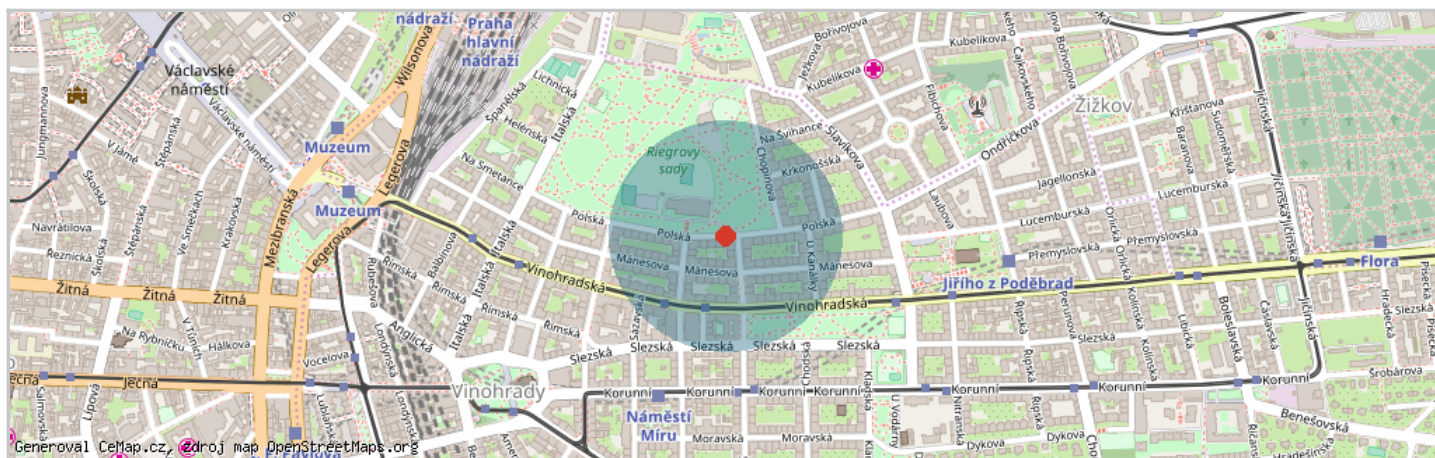
Porovnávací kritéria

| | |
|-----------------------|--|
| Typ: | Byt / Prodej |
| V okolí: | 0.4 km od Polská, praha |
| Plocha užitná: | od 95 m ² do 127 m ² |

| | |
|---------------------|----------------------|
| Kategorie: | 3+1, 4+1, 4+kk, 3+kk |
| Budova: | Cihlová |
| Vlastnictví: | Osobní |

Lokalita

400 m od Polská, praha



| | Nemovitost | Adresa | Cena | Cena/m ² | Plocha užitná | Patro | Kategorie | Budova | Stav | Vlastnictví | Doba nabíz. | Změna ceny |
|----|---|-------------------------------|---------------|---------------------|--------------------|-------|-----------|---------|-------------------|-------------|-----------------------|------------|
| 1 | Krásný velký byt 3+1, 110 m ² , Praha 2 - Vinohrady | Vinohradská 1245/53, Praha | 10 500 000 Kč | 95 455 Kč | 110 m ² | 5 | 3+1 | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 1080 dní ¹ | 0% |
| 2 | Prodej, byt 3+kk, U Rajske zahrady, Praha 3 | U Rajske zahrady 954/2, Praha | 13 500 000 Kč | 120 536 Kč | 112 m ² | 5 | 3+kk | Cihlová | Po rekonstrukci | Osobní | 911 dní | 0% |
| 3 | Prodej bytu 3+1 115 m ² | Vinohradská 2030/44, Praha | 11 181 500 Kč | 97 230 Kč | 115 m ² | 2 | 3+1 | Cihlová | Před rekonstrukcí | Osobní | 219 dní | -7% |
| 4 | Velkorysý byt 3+1 Vinohradská, Praha 2 | Vinohradská 2030/44, Praha | 11 181 500 Kč | 97 230 Kč | 115 m ² | 1 | 3+1 | Cihlová | Před rekonstrukcí | Osobní | 219 dní | 0% |
| 5 | Prodej bytu 4+kk 115 m ² | Krkonošská 1508/9, Praha | 14 699 000 Kč | 127 817 Kč | 115 m ² | 4 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 112 dní | -1% |
| 6 | Prodej bytu 3+1 100 m ² | Na Švihance 1527/9, Praha | 9 900 000 Kč | 99 000 Kč | 100 m ² | 2 | 3+1 | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 51 dní | 0% |
| 7 | Prodej bytu 3+kk 95 m ² | Slavíkova 1190/18, Praha | 11 926 300 Kč | 125 540 Kč | 95 m ² | 1 | 3+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 37 dní | -1% |
| 8 | Prodej bytu 3 + 1 po rekonstrukci, 94,6 m ² , OV, cihla, centrum, | Slavíkova 1190/18, Praha | 11 926 300 Kč | 125 540 Kč | 95 m ² | | 3+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 37 dní | 0% |
| 9 | Prodej bytu 4+kk přímo u Riegrových sadů | Čerchovská 1744/5, Praha | 15 000 000 Kč | 136 364 Kč | 110 m ² | 3 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 30 dní | 0% |
| 10 | Exkluzivní nabídka atraktivního bytu 4+kk, 115 m ² u Riegrových s | Krkonošská 1529/2, Praha | 14 699 000 Kč | 127 817 Kč | 115 m ² | 3 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 57 dní | 0% |
| 11 | Prodej bytu 3+1 112 m ² | Mánesova 1111/45, Praha | 17 000 000 Kč | 151 786 Kč | 112 m ² | 4 | 3+1 | Cihlová | Po rekonstrukci | Osobní | 1 dní | 0% |
| 12 | Prodej bytu 4+kk 107 m ² | Mánesova 1616/66, Praha | 16 500 000 Kč | 154 206 Kč | 107 m ² | 1 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 29 dní | 0% |
| 13 | Zajímavá nabídka bytu 4+kk, 107m ² , 2NP, OV na Vinohradech | Mánesova 1616/66, Praha | 16 500 000 Kč | 154 206 Kč | 107 m ² | 2 | 4+kk | Cihlová | Po rekonstrukci | Osobní | 14 dní | 0% |
| 14 | Prodej bytu 3+kk 117 m ² | Polská 1261/34, Praha | 15 231 000 Kč | 130 179 Kč | 117 m ² | 2 | 3+kk | Cihlová | Dobrý | Osobní | 0 dní | 0% |
| 15 | Prodej bytu 4+kk/S, 109 m ² , ve 2. NP, OV, Praha 2 - Vinohrady, u | Mánesova 31/43, Praha | 16 500 000 Kč | 151 376 Kč | 109 m ² | 1 | 4+kk | Cihlová | Po rekonstrukci | Osobní | 47 dní | 0% |
| 16 | Prodej bytu 4+kk 110 m ² | Na Švihance 1528/7, Praha | 15 000 000 Kč | 136 364 Kč | 110 m ² | 4 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 98 dní | 0% |

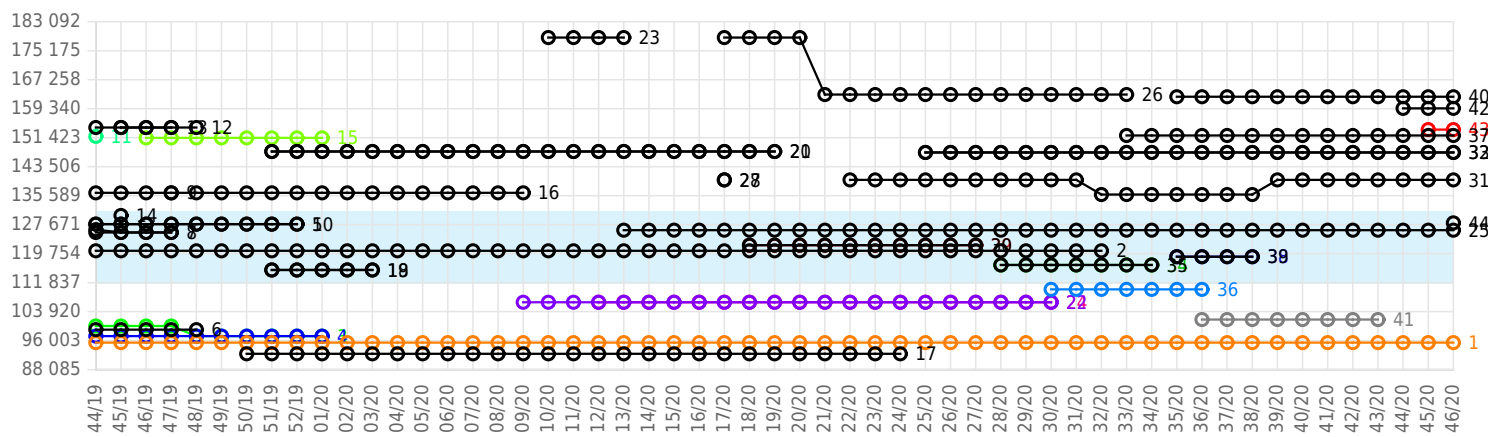
| | | | | | | | | | | | | |
|----|---|---------------------------|---------------|------------|--------------------|---|------|---------|-------------------|--------|----------------------|-----|
| 17 | Prodej bytu 3+kk 104 m ² | Na Švihance 1528/7, Praha | 9 610 000 Kč | 92 404 Kč | 104 m ² | 1 | 3+kk | Cihlová | Před rekonstrukcí | Osobní | 182 dní | 0% |
| 18 | Prodej bytu 4+1 117 m ² | Šumavská 991/31, Praha | 13 490 000 Kč | 115 299 Kč | 117 m ² | 4 | 4+1 | Cihlová | Před rekonstrukcí | Osobní | 29 dní | 0% |
| 19 | Byt 4+1/B Šumavská, Praha 2 - Vinohrady | Šumavská 991/31, Praha | 13 490 000 Kč | 115 299 Kč | 117 m ² | 3 | 4+1 | Cihlová | Před rekonstrukcí | Osobní | 29 dní | 0% |
| 20 | Prodej, byt 4+kk, 115 m ² , Praha, ul. Krkonošská | Krkonošská 1508/9, Praha | 16 980 000 Kč | 147 652 Kč | 115 m ² | 3 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 140 dní | 0% |
| 21 | Prodej bytu 4+kk 115 m ² | Krkonošská 1508/9, Praha | 16 980 000 Kč | 147 652 Kč | 115 m ² | 4 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 139 dní | 0% |
| 22 | Prodej bytu 4+kk 108 m ² | Mánesova 1111/45, Praha | 11 500 000 Kč | 106 481 Kč | 108 m ² | 3 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 147 dní | 0% |
| 23 | Prodej bytu 3+kk 106 m ² | Slavíkova 1568/23, Praha | 18 950 000 Kč | 178 774 Kč | 106 m ² | 4 | 3+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 17 dní | 0% |
| 24 | Prodej bytu 4+kk, OV, 108 m ² , v ulici Mánesova, Praha 2 - Vinohr | Mánesova 31/43, Praha | 11 500 000 Kč | 106 481 Kč | 108 m ² | 2 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 127 dní | 0% |
| 25 | Prodej mezonetového bytu 3+kk s balkonem, výtahem, o vel. 107m ² , | Ondříčkova 1177/3, Praha | 13 500 000 Kč | 126 168 Kč | 107 m ² | 5 | 3+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 232 dní ¹ | 0% |
| 26 | Prodej bytu 3+kk 106 m ² | Slavíkova 1568/23, Praha | 17 300 000 Kč | 163 208 Kč | 106 m ² | 4 | 3+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 116 dní | -9% |
| 27 | Prodej bytu 4+kk 100 m ² | U Kanálky 1453/8, Praha | 13 990 000 Kč | 139 900 Kč | 100 m ² | 1 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 1 dní | 0% |
| 28 | Nabízíme k prodeji byt 4+kk o celkové velikosti 105 m ² , 1. NP, u | U Kanálky 1585/9, Praha | 13 990 000 Kč | 139 900 Kč | 100 m ² | | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 1 dní | 0% |
| 29 | Doporučujeme působivý byt ve výjimečné části Vinohrad, 3+1/2B, 1 | Polská 1395/22, Praha | 13 550 000 Kč | 122 072 Kč | 111 m ² | | 3+1 | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 66 dní | 0% |
| 30 | Prodej bytu 3+1 111 m ² | Polská 1261/34, Praha | 13 550 000 Kč | 122 072 Kč | 111 m ² | 3 | 3+1 | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 66 dní | 0% |
| 31 | Prodej bytu 4+kk 100 m ² | U Kanálky 1453/8, Praha | 13 990 000 Kč | 139 900 Kč | 100 m ² | 1 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 170 dní ¹ | 0% |
| 32 | Prodej, byt 4+kk, 115 m ² , Praha, ul. Krkonošská | Krkonošská 1529/2, Praha | 16 950 000 Kč | 147 391 Kč | 115 m ² | 3 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 150 dní ¹ | 0% |
| 33 | Prodej bytu 4+kk 115 m ² | Krkonošská 1508/9, Praha | 16 950 000 Kč | 147 391 Kč | 115 m ² | 4 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 150 dní ¹ | 0% |

| | | | | | | | | | | | | |
|----|---|-----------------------------|---------------|------------|--------------------|-----|---------|-------------|-----------------|--------|---------------------|----|
| 34 | Doporučujeme působivý byt ve výjimečné části Vinohrad, 3+1/2B, 1 | Polská 1395/22, Praha | 12 950 000 Kč | 116 667 Kč | 111 m ² | 3+1 | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 45 dní | 0% | |
| 35 | Prodej bytu 3+1 111 m ² | Polská 1261/34, Praha | 12 950 000 Kč | 116 667 Kč | 111 m ² | 3 | 3+1 | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 44 dní | 0% |
| 36 | Prodej bytu 3+kk 95 m ² | Máněsova 1111/45, Praha | 10 450 000 Kč | 110 000 Kč | 95 m ² | 2 | 3+kk | Cihlová | Po rekonstrukci | Osobní | 41 dní | 0% |
| 37 | Prodej bytu 3+kk 123 m ² | Polská 1261/34, Praha | 18 700 000 Kč | 152 033 Kč | 123 m ² | 6 | 3+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 90 dní ¹ | 0% |
| 38 | Prodej krásného bytu 3+1 s dvěma balkóny v OV, 111 m ² , ulice Pol | Polská 1395/22, Praha | 13 200 000 Kč | 118 919 Kč | 111 m ² | 3 | 3+1 | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 23 dní | 0% |
| 39 | Prodej bytu 3+1 111 m ² | Polská 1395/22, Praha | 13 200 000 Kč | 118 919 Kč | 111 m ² | 3 | 3+1 | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 22 dní | 0% |
| 40 | Prodej bytu 3+kk 115 m ² | Polská 1261/34, Praha | 18 700 000 Kč | 162 609 Kč | 115 m ² | 6 | 3+kk | Cihlová | Po rekonstrukci | Osobní | 76 dní ¹ | 0% |
| 41 | Prodej bytu 4+kk 108 m ² | Máněsova 1111/45, Praha | 10 990 000 Kč | 101 759 Kč | 108 m ² | 3 | 4+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 51 dní | 0% |
| 42 | Prodej bytu 3+1 106 m ² | Polská 1395/22, Praha | 16 900 000 Kč | 159 434 Kč | 106 m ² | 4 | 3+1 | Cihlová | Dobrý | Osobní | 14 dní ¹ | 0% |
| 43 | 3+1, Vinohrady, 109 m ² | Polská 936/2, Praha | 16 900 000 Kč | 153 636 Kč | 110 m ² | 4 | 3+1 | Cihlová | Po rekonstrukci | Osobní | 8 dní ¹ | 0% |
| 44 | Prodej bytu 3+kk 103 m ² | Anny Letenské 1420/9, Praha | 13 200 000 Kč | 128 155 Kč | 103 m ² | 1 | 3+kk | Cihlová | Velmi dobrý | Osobní | 1 dní ¹ | 0% |

¹ Takto označená nemovitost je stále v nabídce

Graf vývoje cen

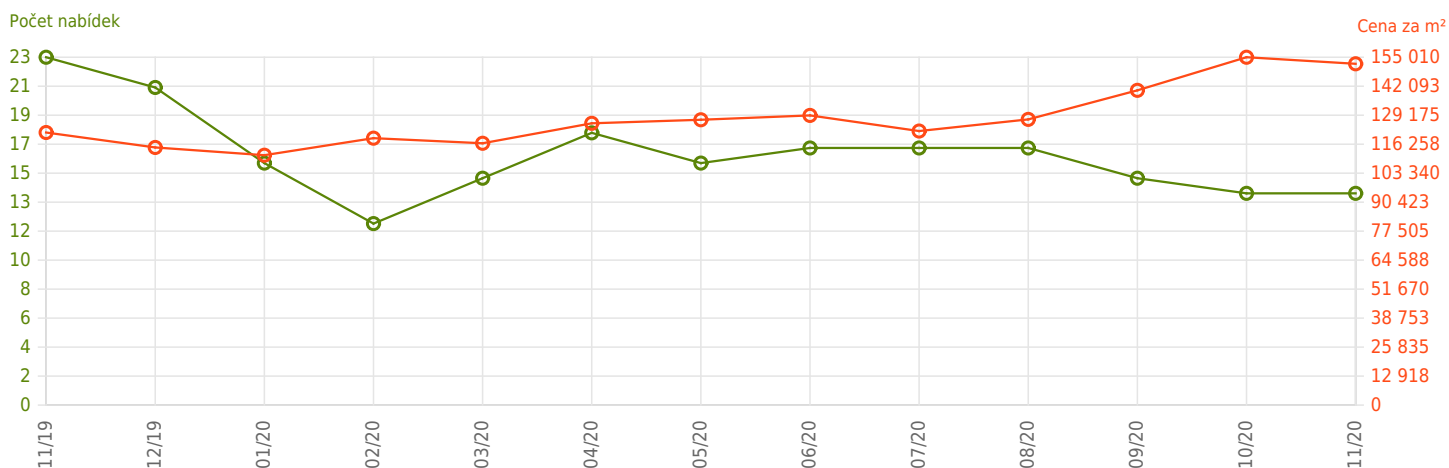
Graf zobrazuje změnu ceny jednotlivých nemovitostí v nabídce za dobu nabízení.



* Osa X zobrazuje týden a rok ve formátu Týden/Rok

Graf trendu

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



| | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Pozorované období | 11/2019 - 11/2020 |
| Změna počtu nabídek v období | - 39 % |
| Změna ceny v období | + 25 % |
| Průměrná cena ke konci období | 152 080,- Kč / m ² |

Výpočtová část

Průměrná cena za m²: **131 220 Kč**

Opravný koeficient nadhodnocení: -10 %

Upravená hodnota: **118 098 Kč**

Opravný koeficient nadhodnocení: -15 %

Upravená hodnota: **111 537 Kč**

Konečná vypočtená hodnota

Minimum **11 822 909 Kč**

Optimum **12 518 374 Kč**

Maximum **13 909 305 Kč**