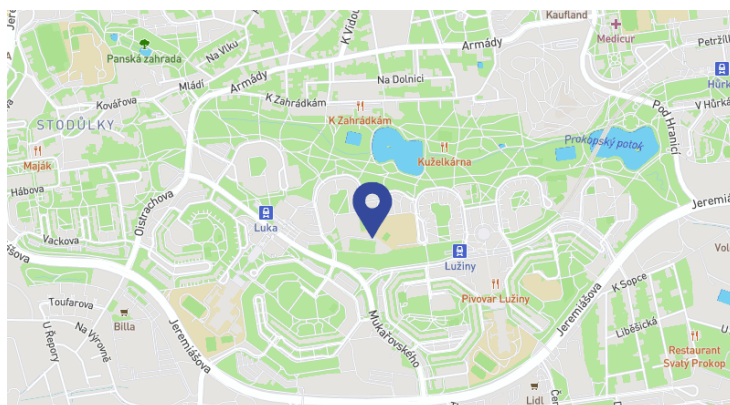


Sezemínská 2030/5, Praha 13-
Stodůlky, Česko

Odhad ceny k:	25.04.2023
Typ:	Byt
Dispozice:	2+kk
Vlastnictví:	Osobní vl.
Konstrukce:	Panelová
Stav:	Průměrný
Podlahová plocha:	43 m ²
Sklep:	4 m ²



Údaje z katastru nemovitostí

Omezení vlastnického práva

✓ Nejsou evidována žádná omezení



Zpracoval
Martin Burcev
martin.burcev@4fin.cz
775 181 659

<https://www.facebook.com/martinburcevFP>
www.martinburcev.cz

O mně

Pro své klienty jsem dlouhodobým partnerem, který je provází jejich finančním životem a pomáhá jim správně se rozhodnout ve složitých otázkách.

12 let zkušeností v oblasti finančního poradenství, díky kterým jsem získal bohaté a praktické zkušenosti.

Aktuálně se starám o finanční majetek klientů ve výši více jak 100 mil Kč.

Nalézám pro své klienty nejvýhodnější řešení s důrazem na kvalitu a absolutní bezpečnost.

V roce 2022 jsem se stal držitelem prestižního evropského titulu EFA, který zajišťuje nejvyšší standard finančního plánování a investičního poradenství v ČR s akreditací u ČNB.

✓ 13 let praxe

✓ Držitel evropského
titulu EFA

✓ Akreditace v ČNB

Klient

■ Fotografie nemovitosti

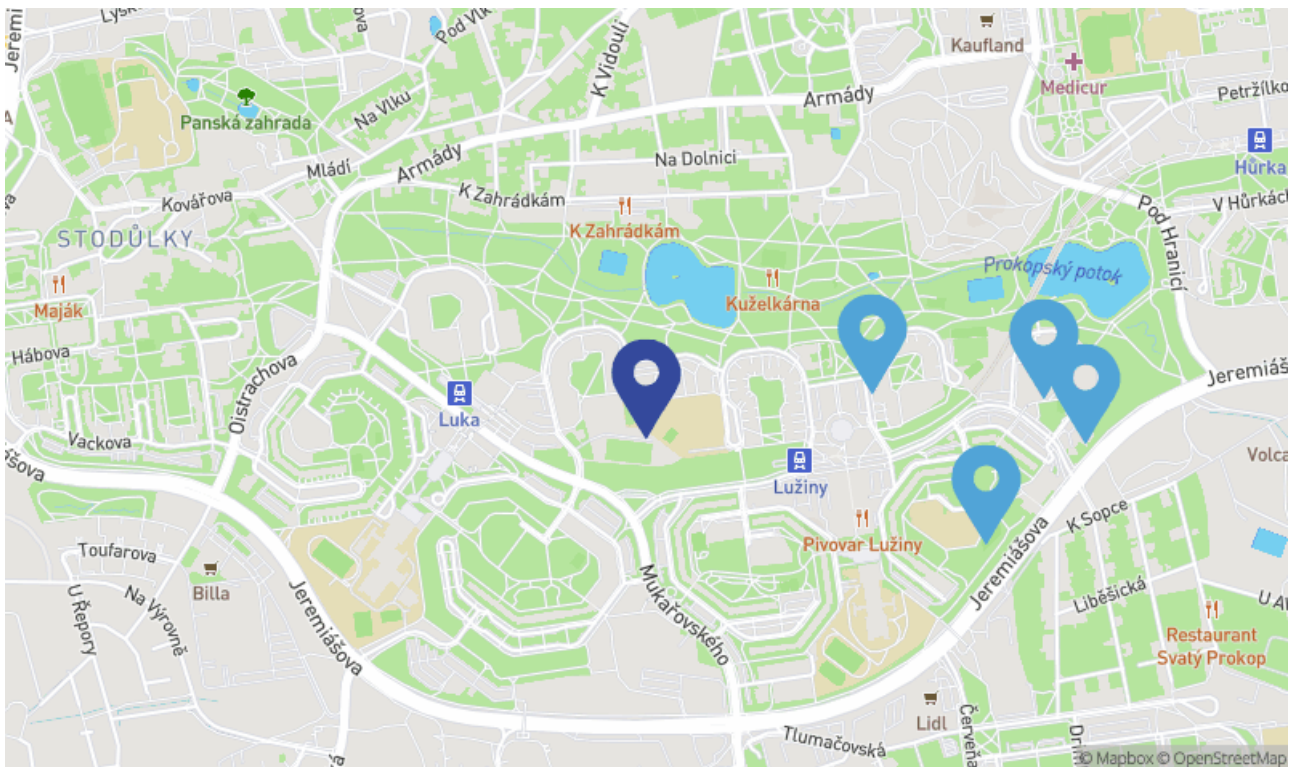
Sezemínská 2030/5, Praha 13-Stodůlky, Česko

■ Popis nemovitosti

Srovnávané nemovitosti

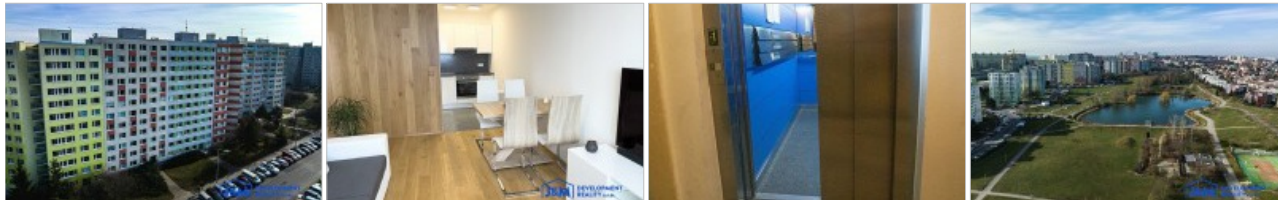
		Plocha	Cena	Cena pro výpočet	Adresa	Podlaží	Vlastnictví	Stáří	Shoda
1258517	Byt, 2+kk <i>Velmi dobrý</i>	44 m ²	5 190 000 Kč (117 954 Kč/m ²)	0.85 4 388 145 Kč (99 730 Kč/m ²)	Zázvorkova, Stodůlky, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15500, Česká republika	6. z 12 443 m	osobní	od 28.02.2023 do 21.03.2023 21 dní	80%
1236662	Byt, 2+kk <i>Velmi dobrý</i>	44 m ²	4 299 000 Kč (97 704 Kč/m ²)	0.85 3 634 805 Kč (82 609 Kč/m ²)	Modrá 1979/6, Stodůlky, Praha 13, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15500, Česká republika	11. z 13 766 m	osobní	od 22.01.2023 do 26.03.2023 62 dní	77%
1248654	Byt, 2+kk <i>Před rekonstrukcí</i>	45 m ²	4 100 000 Kč (91 111 Kč/m ²)	1.01 4 128 700 Kč (91 749 Kč/m ²)	BöhmoVA 1981/3, Stodůlky, Praha 13, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15500, Česká republika	7. z 12 844 m	osobní	od 09.02.2023 do 20.04.2023 69 dní	77%
1244386	Byt, 2+kk <i>Průměrný</i>	44 m ²	4 585 000 Kč (104 204 Kč/m ²)	1.02 4 660 653 Kč (105 923 Kč/m ²)	Janského, Stodůlky, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15500, Česká republika	9. z 9 1471 m	osobní	od 03.02.2023 do 21.04.2023 77 dní	74%
1272277	Byt, 2+kk <i>Před rekonstrukcí</i>	44 m ²	4 300 000 Kč (97 727 Kč/m ²)	1.01 4 330 100 Kč (98 411 Kč/m ²)	Mohylová 1965/6, Stodůlky, Praha 13, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15500, Česká republika	2. z 12 683 m	osobní	od 20.03.2023 do 24.03.2023 4 dní	73%

Lokalita



Detail srovnávané nemovitosti

#1258517 Prodej bytu 2+kk, m²



Zázvorkova, Stodůlky, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15500, Česká republika

Typ nemovitosti:	byt	Podlahová plocha:	43 m ²
Dispozice:	2+kk	Konstrukce:	Panelová
Vlastnictví:	osobní	Podlaží:	6. z 12
Celkem podlaží:	12	Příslušenství:	sklep (2m ²)
Plocha sklepa:	2 m ²	Stav:	velmi dobrý

GPS: 50.046513, 14.332432

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
● Stažení inzerátu	21.03.2023	5 190 000 Kč	
● Vytvoření inzerátu	28.02.2023	5 190 000 Kč za nemovitost; Konečná cena včetně provize	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Průměrný	Velmi dobrý	Horší	-11 % (570 900 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-5 % (259 500 Kč)

Původní cena	117 954 Kč/m ²	5 190 000 Kč
Výsledná úprava ceny	-16 %	tj. -830 400 Kč
Upravená cena	99 081 Kč/m ²	4 359 600 Kč

Detail srovnávané nemovitosti

#1236662 Prodej bytu 2+kk, m²



Modrá 1979/6, Stodůlky, Praha 13, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15500, Česká republika

Typ nemovitosti:	byt	Podlahová plocha:	43 m ²
Dispozice:	2+kk	Konstrukce:	Panelová
Vlastnictví:	osobní	Podlaží:	11. z 13
Celkem podlaží:	13	Příslušenství:	sklep (2m ²)
Plocha sklepa:	2 m ²	Stav:	velmi dobrý
GPS:	50.046424, 14.337000		

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
● Stažení inzerátu	26.03.2023	4 299 000 Kč	
● Zlevněno	04.02.2023	4 299 000 Kč za nemovitost; V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	-401 000 Kč (-9%)
● Vytvoření inzerátu	22.01.2023	4 700 000 Kč za nemovitost; V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Průměrný	Velmi dobrý	Horší	-11 % (472 890 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-5 % (214 950 Kč)

Původní cena	97 704 Kč/m ²	4 299 000 Kč
Výsledná úprava ceny	-16 %	tj. -687 840 Kč
Úpravená cena	82 071 Kč/m ²	3 611 160 Kč z 11

Detail srovnávané nemovitosti

#1248654 Prodej bytu 2+kk, 45 m²



Böhmova 1981/3, Stodůlky, Praha 13, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15500, Česká republika

Typ nemovitosti:	byt	Podlahová plocha:	45 m ²
Dispozice:	2+kk	Konstrukce:	Panelová
Vlastnictví:	osobní	Podlaží:	7. z 12
Celkem podlaží:	12	Příslušenství:	nic
Stav:	před rekonstrukcí	GPS:	50.045648, 14.338143

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
● Stažení inzerátu	20.04.2023	4 100 000 Kč	
● Zlevněno	19.03.2023	4 100 000 Kč za nemovitost	-100 000 Kč (-2%)
● Zlevněno	23.02.2023	4 200 000 Kč za nemovitost...	-50 000 Kč (-1%)
● Vytvoření inzerátu	09.02.2023	4 250 000 Kč za nemovitost	

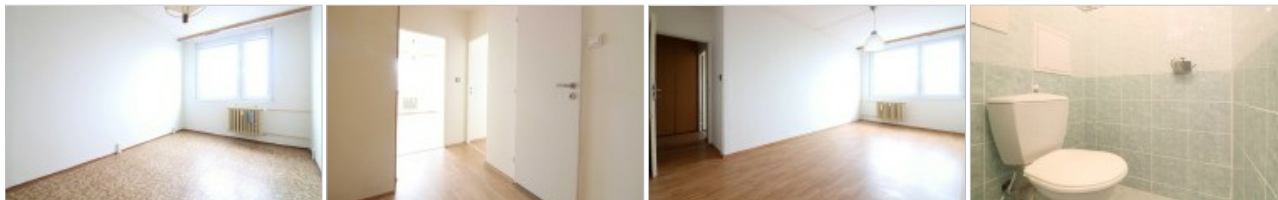
Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Průměrný	Před rekonstrukcí	Lepší	+6 % (246 000 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-5 % (205 000 Kč)

Původní cena	91 111 Kč/m ²	4 100 000 Kč
Výsledná úprava ceny	1 %	tj. 41 000 Kč
Upravená cena	92 022 Kč/m ²	4 141 000 Kč

Detail srovnávané nemovitosti

#1244386 Prodej bytu 2+kk, 43 m²



Janského, Stodůlky, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15500, Česká republika

Typ nemovitosti:	byt	Podlahová plocha:	43 m ²
Dispozice:	2+kk	Konstrukce:	Panelová
Vlastnictví:	osobní	Podlaží:	9. z 9
Celkem podlaží:	9	Příslušenství:	sklep (3m ²)
Plocha sklepa:	3 m ²	Stav:	průměrný

GPS: 50.037833, 14.342819

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
● Stažení inzerátu	21.04.2023	4 585 000 Kč	
● Zlevněno	08.03.2023	4 585 000 Kč za nemovitost; cena vč. realitních a právních služeb	-65 000 Kč (-1%)
● Vytvoření inzerátu	03.02.2023	4 650 000 Kč za nemovitost; cena vč. realitních a právních služeb	

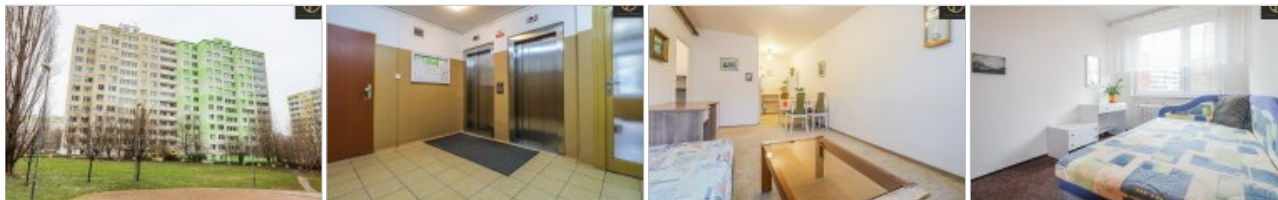
Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Podlaží	8/11	9. z 9/9	Lepší	+7 % (320 950 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-5 % (229 250 Kč)

Původní cena	104 204 Kč/m ²	4 585 000 Kč
Výsledná úprava ceny	2 %	tj. 91 700 Kč
Upravená cena	106 288 Kč/m ²	4 676 700 Kč

Detail srovnávané nemovitosti

#1272277 Prodej bytu 2+kk, 44 m²



Mohylová 1965/6, Stodůlky, Praha 13, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15500, Česká republika

Typ nemovitosti:	byt	Podlahová plocha:	44 m ²
Dispozice:	2+kk	Konstrukce:	Panelová
Vlastnictví:	osobní	Podlaží:	2. z 12
Celkem podlaží:	12	Příslušenství:	nic
Stav:	před rekonstrukcí	GPS:	50.043918, 14.335477

Historie inzerované ceny

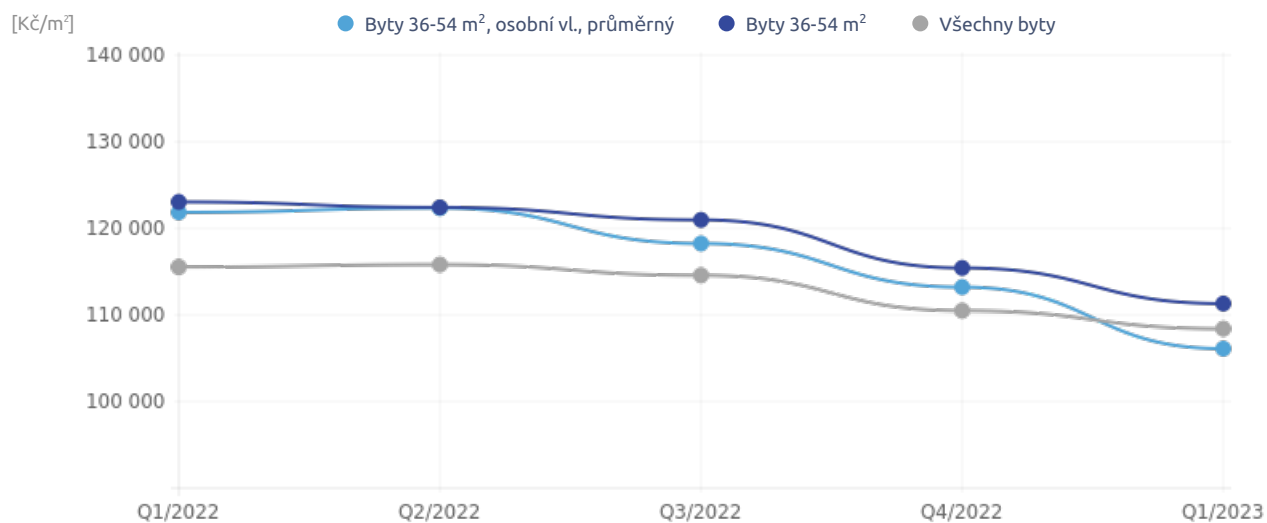
	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
● Stažení inzerátu	24.03.2023	4 300 000 Kč	
● Vytvoření inzerátu	20.03.2023	4 300 000 Kč za nemovitost; včetně provize, včetně právního servisu	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Průměrný	Před rekonstrukcí	Lepší	+6 % (258 000 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-5 % (215 000 Kč)

Původní cena	97 727 Kč/m ²	4 300 000 Kč
Výsledná úprava ceny	1 %	tj. 43 000 Kč
Upravená cena	98 704 Kč/m ²	4 343 000 Kč

Vývoj ceny bytů v okruhu 5 km

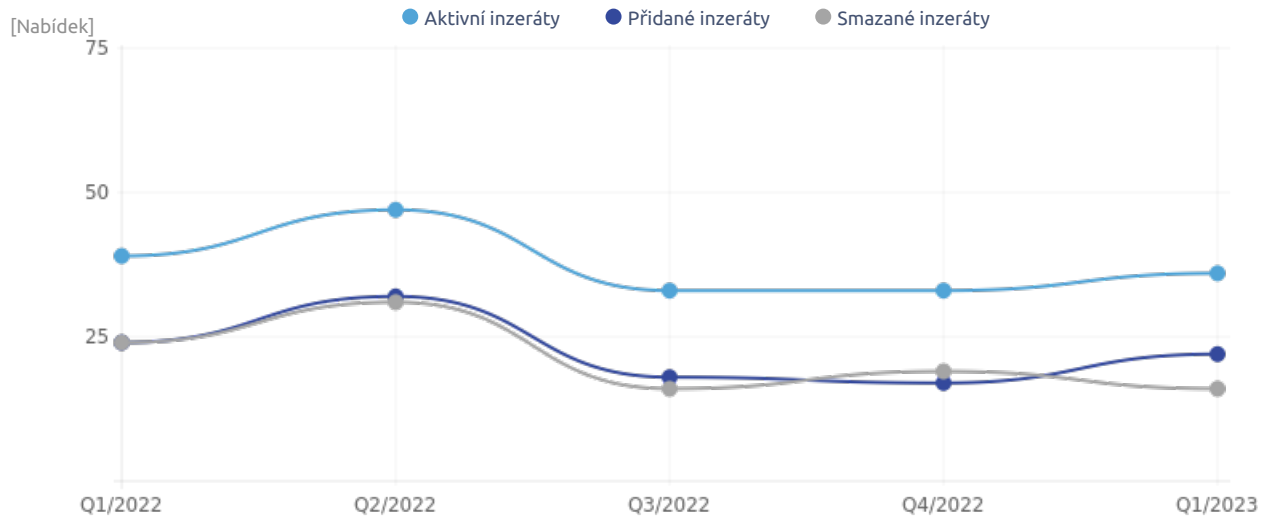


Průměrná doba inzerce u bytů v okruhu 5 km

	Q1/2022	Q2/2022	Q3/2022	Q4/2022	Q1/2023
Byty 36-54 m ² , osobní vl., průměrný	56 dní	31 dní	65 dní	86 dní	59 dní
Byty 36-54 m ²	63 dní	53 dní	54 dní	73 dní	86 dní
Všechny byty	69 dní	63 dní	67 dní	87 dní	99 dní

Vývoj počtu bytů v nabídce v okruhu 5 km

Byty 36-54 m², osobní vl., průměrný



Vývoj počtu nemovitostí v nabídce v okruhu 5 km

Byty 36-54 m², osobní vl., průměrný

	Q1/2022	Q2/2022	Q3/2022	Q4/2022	Q1/2023
Aktivní inzeráty	39	47	33	33	36
Přidané inzeráty	24	32	18	17	22
Smazané inzeráty	24	31	16	19	16

Byty 36-54 m²

	Q1/2022	Q2/2022	Q3/2022	Q4/2022	Q1/2023
Aktivní inzeráty	202	193	212	253	263
Přidané inzeráty	137	122	128	134	129
Smazané inzeráty	127	106	91	116	137

Všechny byty

	Q1/2022	Q2/2022	Q3/2022	Q4/2022	Q1/2023
Aktivní inzeráty	795	905	923	1062	1047
Přidané inzeráty	508	559	500	519	493
Smazané inzeráty	433	472	362	491	505

Výsledek odhadu

Odhad ceny na základě srovnávaných nemovitostí

4 303 170 Kč

Minimální cena	87 690 Kč/m ²	3 946 050 Kč
Maximální cena	103 562 Kč/m ²	4 660 290 Kč
Průměrná doba inzerce prodeje		47 dní

Doporučená cena poradcem

0 Kč

Vyjádření poradce