



## BYTY NA PRODEJ

Informace o nemovitosti,  
pro kterou je zobrazena tržní cena

### Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: **Byt**  
Dispozice: **2+1**  
Vlastnictví: **Osobní**  
Užitná plocha: **72 m<sup>2</sup>**

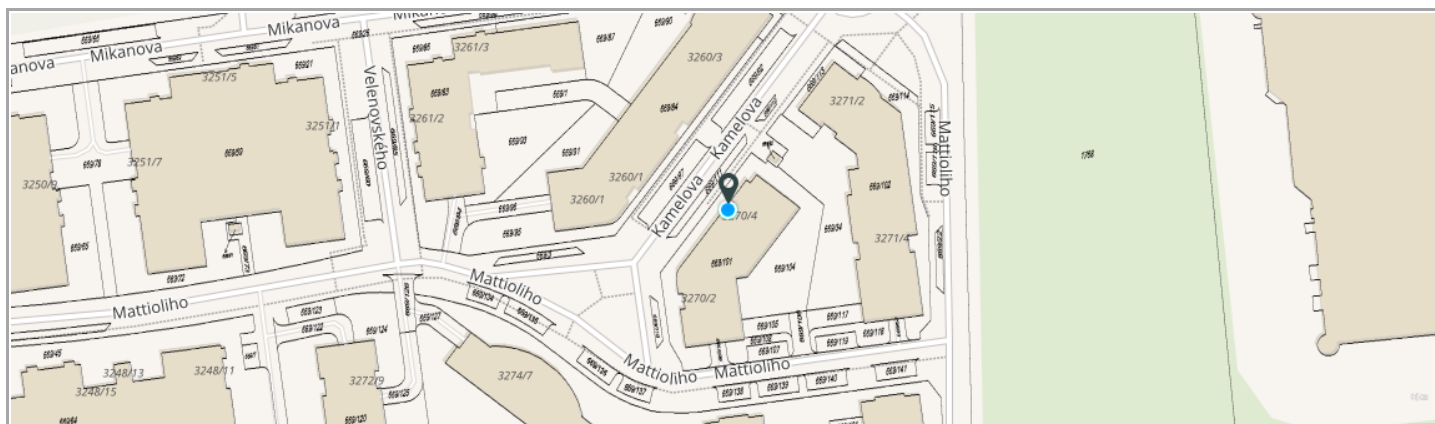
### Filtry výběru:

Konstrukce stavby: -  
Stáří domu: **6 let a více**  
Místnosti (od-do): **>2**  
Plocha (od-do): -  
Umístění bytu: -  
Stav bytu: -

### Dotazovaná lokalita / adresa:

Č.p. / č.o.: **3270 / 4**  
Ulice: **Kamelova**  
Část obce nebo  
městská část: **Záběhllice**  
Obec: **Praha 10**  
Okres: **Hlavní město Praha**  
KÚ: **Záběhllice (732117)**  
GPS: **Lat: 50,053001**  
**Lon: 14,514396**

### Mapa lokalizace nemovitosti:



## TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI

**70 503 Kč/m<sup>2</sup>**  
celkem: 5 076 000 Kč

Konečná tržní cena bytu (Kč) je vypočtena na základě zadání základních parametrů (užitná plocha, dispozice, atd.) a volitelně doplňkových parametrů (typ budovy, stav nemovitosti, atd.) a podkladem jsou dostupné tržní ceny bytů v domě na zadané adrese. Pokud není cena bytu na zadané adrese k dispozici, vypočte se cena jako průměr dostupných cen bytů v nejbližších podobných budovách.

Zdroj cen nemovitostí: **KATASTR NEMOVITOSTÍ**  
(kupní smlouvy)  
Maximální stáří cen: **6** měsíců

### Statistické parametry: (dostupné jednotky stavby)

Průměr: **70 503 Kč/m<sup>2</sup>**  
Konečná cena (průměr) **5 076 000 Kč**  
Minimum: **52 558 Kč/m<sup>2</sup>**  
Maximum: **91 224 Kč/m<sup>2</sup>**  
Směrodatná odchylka: **12 980 Kč/m<sup>2</sup>**

Počet bytů: **17**

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu:  
**64 000 Kč/m<sup>2</sup> - 77 000 Kč/m<sup>2</sup>**



**Seznam kupních cen bytů v poptávané lokalitě (adresním místě stavby), z kterých je určena průměrná tržní cena bytu (uvedena na první straně):**

| Místnosti | Plocha (m <sup>2</sup> ) | Cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | Cena (Kč) | č.p. / č.o.                                  | Ulice                            | Katastr. území (část obce) | Konstruk. stavby    | Zdroj | Řízení (kup. listina) | Datum transakce |
|-----------|--------------------------|---------------------------|-----------|----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------|-------|-----------------------|-----------------|
| 2         | 43                       | <b>91 224</b>             | 3 950 000 | 3251 / 5<br>3251 / 7<br>3251 / 1             | ul. Mikanova<br>ul. Velenovského | Záběhllice                 | železobet on, cihla | KN    | V-79752/2018-101      | 11.2018         |
| 2         | 44                       | <b>89 220</b>             | 3 890 000 | 3250 / 9<br>3250 / 11<br>3250 / 18           | ul. Mikanova<br>ul. Mattioliho   | Záběhllice                 | železobet on, cihla | KN    | V-65736/2018-101      | 9.2018          |
| 3         | 54                       | <b>86 380</b>             | 4 630 000 | 3251 / 5<br>3251 / 7<br>3251 / 1             | ul. Mikanova<br>ul. Velenovského | Záběhllice                 | železobet on, cihla | KN    | V-73540/2018-101      | 10.2018         |
| 2         | 36                       | <b>85 674</b>             | 3 050 000 | 3250 / 9<br>3250 / 11<br>3250 / 18           | ul. Mikanova<br>ul. Mattioliho   | Záběhllice                 | železobet on, cihla | KN    | V-89028/2018-101      | 12.2018         |
| 3         | 53                       | <b>83 333</b>             | 4 400 000 | 3261 / 3<br>3261 / 2                         | ul. Mikanova<br>ul. Velenovského | Záběhllice                 |                     | KN    | V-69045/2018-101      | 10.2018         |
| 3         | 53                       | <b>73 584</b>             | 3 900 000 | 2667 / 103<br>2668 / 105                     | ul. Práčská<br>ul. Přesličková   | Záběhllice                 | panel               | KN    | V-82190/2018-101      | 11.2018         |
| 4         | 118                      | <b>73 305</b>             | 8 650 000 | 3272 / 9                                     | ul. Mattioliho                   | Záběhllice                 | cihla a další       | KN    | V-66282/2018-101      | 10.2018         |
| 4         | 92                       | <b>72 598</b>             | 6 650 000 | 3260 / 1<br>3260 / 3<br>3260 / 1             | ul. Kamelova<br>ul. Mikanova     | Záběhllice                 |                     | KN    | V-85932/2018-101      | 12.2018         |
| 3         | 53                       | <b>68 738</b>             | 3 650 000 | 3271 / 2<br>3271 / 4                         | ul. Mattioliho                   | Záběhllice                 |                     | KN    | V-3078/2019-101       | 1.2019          |
| 4         | 100                      | <b>68 341</b>             | 6 800 000 | 3250 / 9<br>3250 / 11<br>3250 / 18           | ul. Mikanova<br>ul. Mattioliho   | Záběhllice                 | železobet on, cihla | KN    | V-70236/2018-101      | 10.2018         |
| 3         | 62                       | <b>64 935</b>             | 4 000 000 | 3270 / 2<br>3270 / 4                         | ul. Kamelova                     | Záběhllice                 |                     | KN    | V-82043/2018-101      | 11.2018         |
| 4         | 109                      | <b>62 097</b>             | 6 750 000 | 3274 / 1<br>3274 / 3<br>3274 / 5<br>3274 / 7 | ul. Mattioliho                   | Záběhllice                 |                     | KN    | V-13870/2019-101      | 3.2019          |
| 3         | 72                       | <b>60 941</b>             | 4 400 000 | 3147 / 30                                    | ul. Švehlova                     | Hostivař                   |                     | KN    | V-75699/2018-101      | 11.2018         |
| 2         | 44                       | <b>59 142</b>             | 2 620 000 | 3147 / 30                                    | ul. Švehlova                     | Hostivař                   |                     | KN    | V-74918/2018-101      | 11.2018         |
| 4         | 96                       | <b>53 541</b>             | 5 140 000 | 3274 / 1<br>3274 / 3<br>3274 / 5<br>3274 / 7 | ul. Mattioliho                   | Záběhllice                 |                     | KN    | V-89255/2018-101      | 12.2018         |
| 3         | 66                       | <b>52 950</b>             | 3 500 000 | 3260 / 1<br>3260 / 3<br>3260 / 1             | ul. Kamelova<br>ul. Mikanova     | Záběhllice                 |                     | KN    | V-4083/2019-101       | 1.2019          |
| 4         | 72                       | <b>52 558</b>             | 3 800 000 | 3274 / 1<br>3274 / 3<br>3274 / 5<br>3274 / 7 | ul. Mattioliho                   | Záběhllice                 |                     | KN    | V-85804/2018-101      | 12.2018         |



## Tržní ceny bytu v předdefinovaných oblastech / lokalitách:

| Definice oblasti                                               | Průměr<br>Cena (Kč) <sup>2)</sup> | Průměr        | Minimum<br>Cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | Maximum<br>Cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | Odchylka | Počet<br>nemovitostí <sup>3)</sup> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------|------------------------------------|
| v místě stavby (adresní místo) <sup>1)</sup>                   | 5 076 000                         | <b>70 503</b> | 52 558                               | 91 224                               | 12 980   | 17                                 |
| celá ulice ve které je stavba                                  | 4 675 000                         | <b>64 935</b> | 64 935                               | 64 935                               | -        | 1                                  |
| oblast v okruhu 250 m od adresy stavby                         | 5 056 000                         | <b>70 223</b> | 52 558                               | 91 224                               | 12 649   | 18                                 |
| oblast v ulici - 150 m na obě strany<br>od místa kde je stavba | 4 675 000                         | <b>64 935</b> | 64 935                               | 64 935                               | -        | 1                                  |
| část obce ve které se nachází stavba                           | 4 865 000                         | <b>67 564</b> | 61 349                               | 74 923                               | 4 095    | 54                                 |
| oblast je vymezena KÚ kde se nachází<br>stavba                 | 4 865 000                         | <b>67 564</b> | 61 349                               | 74 923                               | 4 095    | 54                                 |

<sup>1)</sup> v případě, že není v adresním místě cena dostupná, je zde uveden průměr ze známých cen nejbližších podobných<sup>1)</sup> staveb

<sup>2)</sup> ceny (Kč) platí pro nastavené parametry nemovitosti uvedené na 1. straně

<sup>3)</sup> počet nemovitostí, jejichž tržní ceny byly použity pro výpočet průměru



## Seznam nabídkových cen bytů v nejbližším okolí poptávané lokality. (až 20 bytů v nejbližších podobných\*) stavebách)

| Dispozice | Plocha (m²) | Cena (Kč/m²) | Cena (Kč) | Adresa                               | Zahájení inzerce | Počet dní nabídky | Aktivita inzerce | Konstr. | Stav        | Vzdálenost (m) |
|-----------|-------------|--------------|-----------|--------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|---------|-------------|----------------|
| 2+1       | 62          | 55 645       | 3 450 000 | Sasanková 2660 Záběhlíce, Praha 10   | 14.03.2019       | 12                | aktivní          | Panel   | velmi dobrý | 510            |
| 3+1       | 72          | 58 319       | 4 199 000 | Jasmínová 2693/4 Záběhlíce, Praha 10 | 17.12.2018       | 98                | aktivní          | Panel   | velmi dobrý | 500            |
| 3+1       | 72          | 62 361       | 4 490 000 | Práčská 2675/11 Záběhlíce, Praha 10  | 15.02.2019       | 39                | aktivní          |         | velmi dobrý | 210            |
| 3+kk      | 80          | 63 588       | 5 250 000 | Švehlova 3333/1 Záběhlíce, Praha 10  | 15.03.2019       | 11                | aktivní          | Panel   | dobrý       | 400            |
| 3+kk      | 80          | 63 588       | 5 250 000 | Švehlova 3147/3 Hostivař, Praha 10   | 12.04.2019       | 0                 | aktivní          | Panel   | dobrý       | 240            |
| 3+1       | 80          | 64 362       | 5 149 000 | Kapraďová 2651/1 Záběhlíce, Praha 10 | 12.02.2019       | 0                 | ukončen          | Panel   | velmi dobrý | 520            |
| 3+kk      | 92          | 65 391       | 6 199 000 | Mattioliho 3274 Záběhlíce, Praha 10  | 18.02.2019       | 23                | ukončen          | Ostatní | velmi dobrý | 77             |
| 3+1       | 74          | 69 581       | 5 149 000 | Kapraďová 2647 Záběhlíce, Praha 10   | 05.03.2019       | 21                | aktivní          |         | velmi dobrý | 520            |
| 3+1       | 74          | 69 581       | 5 149 000 | Kapraďová 2651/1 Záběhlíce, Praha 10 | 12.02.2019       | 67                | aktivní          | Panel   | velmi dobrý | 520            |
| 3+kk      | 60          | 72 017       | 4 321 000 | Strašnická 869/1 Hostivař, Praha 10  | 03.04.2019       | 0                 | aktivní          | Panel   | velmi dobrý | 350            |
| 3+kk      | 81          | 74 272       | 6 199 000 | Mattioliho 3271 Záběhlíce, Praha 10  | 04.12.2018       | 88                | ukončen          | Ostatní | velmi dobrý | 52             |
| 2+kk      | 75          | 74 773       | 5 608 000 | Hálův statek 1585 Hostivař, Praha 10 | 14.03.2018       | -                 | aktivní          | Cihla   | velmi dobrý | 500            |
| 3+kk      | 82          | 77 671       | 6 369 000 | Švehlova 3333/2 Záběhlíce, Praha 10  | 09.04.2019       | 3                 | aktivní          | Cihla   | velmi dobrý | 400            |
| 3+kk      | 55          | 79 818       | 4 390 000 | Jasmínová 2607/1 Záběhlíce, Praha 10 | 27.02.2019       | 26                | aktivní          | Panel   | dobrý       | 480            |
| 2+kk      | 69          | 80 565       | 5 608 000 | Hálův statek 1585 Hostivař, Praha 10 | 14.03.2018       | -                 | aktivní          | Cihla   | velmi dobrý | 500            |
| 3+kk      | 82          | 81 707       | 6 100 000 | Švehlova 3333/2 Záběhlíce, Praha 10  | 11.12.2018       | 130               | ukončen          | Ostatní | velmi dobrý | 400            |
| 3+kk      | 82          | 82 317       | 6 750 000 | Mattioliho 3274 Záběhlíce, Praha 10  | 18.01.2019       | 9                 | ukončen          | Cihla   | velmi dobrý | 77             |
| 2+kk      | 65          | 83 646       | 5 608 000 | Hálův statek 1585 Hostivař, Praha 10 | 14.01.2019       | 70                | aktivní          | Cihla   | velmi dobrý | 500            |
| 3+kk      | 72          | 89 014       | 6 600 000 | Švehlova 3333/2 Záběhlíce, Praha 10  | 25.03.2019       | 1                 | aktivní          | Cihla   | velmi dobrý | 400            |
| 3+kk      | 71          | 90 268       | 6 600 000 | Švehlova 3333/2 Záběhlíce, Praha 10  | 25.03.2019       | 1                 | aktivní          | Cihla   | velmi dobrý | 400            |



## Základní informace o stavbě a identifikační parcele<sup>1)</sup> v dotazované lokalitě:

### Informace o stavbě v dotazované lokalitě:

Stavba je **budova s číslem popisným** využitá jako **bytový dům**

Počet jednotek v budově: **63**  
 Počet jednotek v SVJ: **64**  
 Počet podlaží:  
 Zastavěná plocha:  
 Konstr. budovy:  
 Je výtah?:  
 Způsob vytápění:  
 Číslo listu vlastnictví (LV): **12779**  
 Počet vlastníků stavby: **62**

### Informace o parcele v dotazované lokalitě:

Typ parcely:  
 Druh pozemku:  
 Způsob využití pozemku:  
 Výměra parcely: **979 m<sup>2</sup>**  
 Číslo parcely: **669**  
 Poddělené číslo: **101**  
 Katastrální území: **Záběhllice**  
 Katastrální území ID: **732117**  
 RUIAN stavba KOD: **26680173**  
 RUIAN parcela KOD: **3191883101**  
 RUIAN adres. místo KOD: **27196208**

<sup>1)</sup> identifikační parcela stavby je parcela na které leží stavba nebo nějaká část stavby a je vedené v KN jako identifikační.

## DALŠÍ TRŽNÍ CENY PODLE LOKALITY

### Průměrné ceny bytů (řazené podle dispozic) ve vybrané oblasti:

#### Adresní místo:

| Dispozice   | Průměrná plocha (m <sup>2</sup> ) | Průměr Cena (Kč) | Průměr Cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | Rozsah cen (Kč/m <sup>2</sup> ) | Počet nemovitostí |
|-------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 3 místnosti | 62                                | 4 675 320        | <b>64 935</b>                    | 64 935 - 64 935                 | 1                 |

#### Celá ulice:

| Dispozice   | Průměrná plocha (m <sup>2</sup> ) | Průměr Cena (Kč) | Průměr Cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | Rozsah cen (Kč/m <sup>2</sup> ) | Počet nemovitostí |
|-------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 3 místnosti | 62                                | 4 675 320        | <b>64 935</b>                    | 64 935 - 64 935                 | 1                 |

#### Oblast v okruhu 250 m od adresy:

| Dispozice   | Průměrná plocha (m <sup>2</sup> ) | Průměr Cena (Kč) | Průměr Cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | Rozsah cen (Kč/m <sup>2</sup> ) | Počet nemovitostí |
|-------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 1 místnost  | 29                                | 6 152 616        | <b>85 453</b>                    | 71 053 - 98 211                 | 3                 |
| 2 místnosti | 40                                | 5 427 000        | <b>75 375</b>                    | 59 142 - 91 224                 | 4                 |
| 3 místnosti | 59                                | 5 048 856        | <b>70 123</b>                    | 52 950 - 86 381                 | 7                 |
| 4 místnosti | 98                                | 4 589 352        | <b>63 741</b>                    | 52 559 - 73 305                 | 6                 |





#### Oblast v ulici na obě strany 150 m od adresy stavby:

| Dispozice   | Průměrná plocha (m <sup>2</sup> ) | Průměr Cena (Kč) | Průměr Cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | Rozsah cen (Kč/m <sup>2</sup> ) | Počet nemovitostí |
|-------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 3 místnosti | 62                                | 4 675 320        | <b>64 935</b>                    | 64 935 - 64 935                 | 1                 |

#### Oblast definovaná částí obce:

| Dispozice   | Průměrná plocha (m <sup>2</sup> ) | Průměr Cena (Kč) | Průměr Cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | Rozsah cen (Kč/m <sup>2</sup> ) | Počet nemovitostí |
|-------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 1 místnost  | 28                                | 5 718 744        | <b>79 427</b>                    | 41 203 - 110 053                | 19                |
| 2 místnosti | 40                                | 5 484 816        | <b>76 178</b>                    | 18 727 - 113 889                | 26                |
| 3 místnosti | 56                                | 4 820 904        | <b>66 957</b>                    | 31 835 - 94 645                 | 39                |
| 4 místnosti | 81                                | 4 150 296        | <b>57 643</b>                    | 12 500 - 82 027                 | 30                |

#### Oblast definovaná Katastrálním územím:

| Dispozice   | Průměrná plocha (m <sup>2</sup> ) | Průměr Cena (Kč) | Průměr Cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | Rozsah cen (Kč/m <sup>2</sup> ) | Počet nemovitostí |
|-------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 1 místnost  | 28                                | 5 718 744        | <b>79 427</b>                    | 41 203 - 110 053                | 19                |
| 2 místnosti | 40                                | 5 484 816        | <b>76 178</b>                    | 18 727 - 113 889                | 26                |
| 3 místnosti | 56                                | 4 820 904        | <b>66 957</b>                    | 31 835 - 94 645                 | 39                |
| 4 místnosti | 81                                | 4 150 296        | <b>57 643</b>                    | 12 500 - 82 027                 | 30                |



Posudek tržní ceny vypracoval:

**RE/MAX**  
G8 Reality

**Iztok Toplak, MBA**  
**737 287 300**



Zdrojem použitých cenových údajů jsou listiny (kupní smlouvy) Katastru nemovitostí. Poskytovatel tohoto reportu nenese jakoukoliv odpovědnost za správnost a úplnost výstupů a neodpovídá za skutečnou škodu ani za ušlý zisk. Tento report nenahrazuje znalecký posudek.