



Ukázkový cenový rozbor

Byt 3+1 · Příbram VII (anonymizovaný vzorek)

1. STRUČNÉ SHRNUTÍ

Byt 3+1, 1. NP, cihlový dům, Příbram VII (k.ú. Březové Hory). Vnitřní dispozice: kuchyně 10,4 m²; pokoj 20,3 m²; pokoj 13,2 m²; pokoj 18,3 m²; předsíň 4,3 m²; koupelna 2,0 m²; WC 0,9 m² (čistá plocha bytu bez příslušenství cca 69,4 m²), plus dva sklepní prostory jako příslušenství (5,3 a 2,3 m², celkem 77,0 m² se sklepy). Vlastnictví: osobní. Stav: rekonstrukce provedena cca před 10 lety, nejde o čerstvou/kompletní rekonstrukci. Konstrukce: cihlová.

2. POUŽITÉ PODKLADY

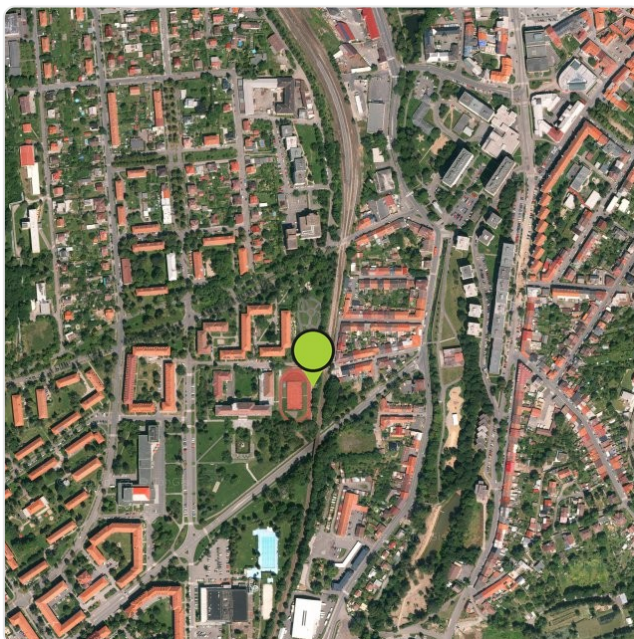
- Dostupné údaje o dispozici, plochách jednotlivých místností, vlastnictví a stavu bytu.
- ČÚZK REST API (zdarma): ověření vlastnictví a stavu zápisu v katastru nemovitostí.
- Konstrukce a stav bytu — vychází z dostupných informací; stavebně-technický průzkum nebyl proveden.
- Valuo API — tržní srovnání bytů 3+1/3+kk v okolí Příbram VII / Březové Hory, cihlová konstrukce, rating "dobrý" (odpovídá staršímu, ne čerstvému stavu po rekonstrukci), plocha bytu bez příslušenství (69,4 m²).

3. KONTROLA ÚDAJŮ

Adresa, vlastnické údaje a stav zápisu byly ověřeny v katastru nemovitostí (ČÚZK).

Metodická poznámka k ploše: pro výpočet tržní hodnoty je použita čistá plocha bytu bez příslušenství (cca 69,4 m²), protože tržní srovnávací databáze (Valuo) plochu bytu standardně měří bez sklepních prostor. Dva sklepy (5,3 a 2,3 m²) jsou vedeny jako příslušenství s doplňkovým, nikoli hlavním vlivem na cenu — viz bod 6.

4. LOKALITA A TRŽNÍ SITUACE

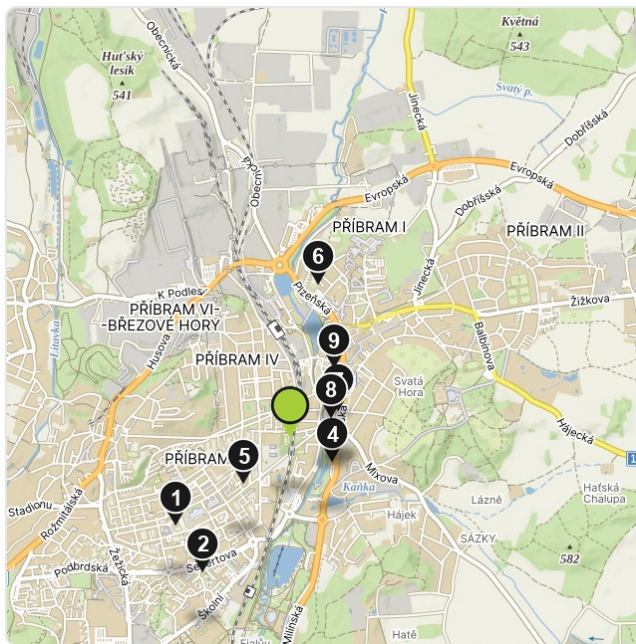


Příbram VII / Březové Hory — zavedená čtvrť s dobrou dostupností centra Příbrami, běžná poptávka po bytech 3+1 v cihlových domech. 1. patro je pro tuto lokalitu spíše výhodou (bez nutnosti výtahu, vhodné pro rodiny s dětmi i starší kupce).

5. SROVNÁNÍ PODLE VALUO A TRHU

Valuo (byt 3+1, plocha bytu 69,4 m² bez příslušenství, cihla, rating "dobrý" — odpovídá starší, ne čerstvé rekonstrukci, okolí Příbram VII/Březové Hory): průměrná cena 4 657 365 Kč (67 109 Kč/m²), rozpětí trhu 4 336 945–4 977 784 Kč (62 492–71 726 Kč/m²), avg_score 0,814 (7 srovnávek, dispozice 3+1/3+kk, 64–77 m², cihla i panel s korekcí na jinou konstrukci, průměrná doba na trhu 95 dní, průměrné stáří dat 131 dní).

LOKALITA	PLOCHA	PATRO	KONSTRUKCE / STAV	CENA	KČ/M ²	TYP ÚDAJE
Bož. Němcové, Březové Hory	64 m ²	3/3	cihla, dobrý	4 420 000 Kč	69 062	realizovaná
Gen. Khollo, Březové Hory	65 m ²	1/4	cihla, dobrý	3 900 000 Kč	60 000	nabídková
S. K. Neumanna, Březové Hory	76 m ²	4/4	cihla, dobrý	5 100 000 Kč	67 105	nabídková
Družstevní, Březové Hory	71 m ²	2/9	panel, méně dobrý	5 390 000 Kč	75 915	realizovaná
Šachetní, Březové Hory	64 m ²	3/8	panel, velmi dobrý	4 800 000 Kč	75 000	realizovaná
Šachetní, Březové Hory	73 m ²	3	panel, velmi dobrý	5 000 000 Kč	68 493	realizovaná
Nám. 17. listopadu, Březové Hory	77 m ²	3/6	cihla, méně dobrý	5 200 000 Kč	67 532	nabídková



Zdroj: Valuo (tržní databáze inzerce a realizovaných prodejů), údaje ke dni zpracování posouzení. Přesné adresy (č.p./ulice) jsou u srovnávek z databáze Valuo dostupné jen orientačně (bez čísel popisných jednotlivých bytů); lokalita je uvedena na úrovni ulice/čtvrť.

Rating "dobrý" odpovídá zjištěnému stavu bytu (rekonstrukce cca 10 let stará, ne čerstvá) — u většiny srovnávek proto nebyla nutná další ruční korekce na stav. Srovnávka nejbližší polohou v domě (cihla, 1. patro, 65 m², rating "dobrý") se prodávala za 3 900 000 Kč (60 000 Kč/m²) — pod průměrem; srovnávka bližší velikostí (76 m², cihla, rating "dobrý") za 5 100 000 Kč (67 105 Kč/m²) — na úrovni průměru. Rozptyl mezi srovnávkami je u tohoto vzorku vyšší, což se promítá do šířky doporučeného rozpětí.

6. CENOTVORNÉ FAKTORY

- Cihlová konstrukce — u kupujících obvykle preferovaná před panelem, více srovnávek v okolí je panelových/jiných.
- 1. patro — bez nutnosti výtahu, širší okruh zájemců (rodiny s dětmi, senioři).
- Osobní vlastnictví — bez omezení družstevního typu, snazší financovatelnost hypotékou.
- Dva sklepní prostory (5,3 + 2,3 m²) jako příslušenství — doplňková hodnota nad rámec ceny bytu samotného, v tomto posouzení promítnuta jen okrajově (nejsou zahrnuty do hlavního tržního srovnání plochy).
- Rekonstrukce cca 10 let stará, ne čerstvá/kompletní — odpovídá ratingu "dobrý", ne "velmi dobrý"; oproti čerstvě zrekonstruovanému bytu je to nižší cena.
- SVJ/fond oprav, měsíční náklady a PENB nejsou k dispozici — neověřeno.

7. CENOVÉ DOPORUČENÍ

KONZERVATIVNÍ TRŽNÍ HODNOTA	DOPORUČENÁ NABÍDKOVÁ CENA	OČEKÁVANÁ REALIZAČNÍ CENA
4 350 000 Kč	4 950 000 Kč	4 650 000 Kč

Doporučené rozpětí: 4 350 000 – 4 950 000 Kč (orientačně cca 63 000–71 000 Kč/m² vztaženo na čistou plochu bytu 69,4 m², bez zvláštního připočtení sklepů)

Toto je tržní odhad pro realitní účely, nikoli znalecký posudek.

8. POZNÁMKY K REALIZACI

Vzhledem k rozptylu mezi dostupnými srovnávkami se realisticky očekávaná realizační cena pohybuje blíže středu pásma (~4,65 mil. Kč), s možností dosáhnout horní hranice (~4,95 mil. Kč) při dobrém marketingu a trpělivosti při vyjednávání. Cihlová konstrukce, osobní vlastnictví a 1. patro jsou faktory rozšiřující okruh zájemců; starší (cca 10 let) rekonstrukce působí spíše směrem ke středu až spodní části pásma.

9. CO JE POTŘEBA JEŠTĚ OVĚŘIT

- SVJ/družstvo, fond oprav, měsíční náklady, PENB.
- Přesný rozsah rekonstrukce z doby před cca 10 lety (jen povrchy, nebo i jádro/rozvody/okna) — ovlivňuje, zda je reálnější blíž ke spodní, nebo horní hranici pásma.
- Balkon/lodžie, parkování — z dostupných podkladů nevyplyvá, zda byt tyto prvky má.

10. ZÁVĚR

Byt v osobním vlastnictví, cihlový, v 1. patře, s rekonstrukcí starou cca 10 let, má na Příbrami VII solidní tržní postavení v rámci doporučeného pásma 4,35–4,95 mil. Kč, s očekávanou realizační cenou kolem 4,65 mil. Kč. Doplnění informací o fondu oprav a přesném rozsahu rekonstrukce by umožnilo zpřesnit odhad v rámci uvedeného pásma.

Toto je anonymizovaný vzorový výstup na základě reálného posouzení — slouží jako ukázka rozsahu a formy cenového rozboru, ne jako odhad konkrétní nemovitosti.



Mgr. Ing. Tomáš Černohorský
Realitní makléř · GoldGeo

Chcete probrat tenhle odhad osobně, nebo rovnou začít s prodejem?
Ozvěte se — poradím s cenou, strategií i dalším krokem.

☎ +420 773 433 333

✉ cernohorsky@goldgeo.cz

Balbínova 384, 261 01 Příbram · GoldGeo realitní kancelář



Mgr. Ing. Tomáš Černohorský | Realitní kancelář GoldGeo
Balbínova 384, 261 01 Příbram | +420 773 433 333

cernohorsky@goldgeo.cz
www.tomascernohorsky.cz

