

Kalkulace ceny rodinného domu

Zpracováno dne 22. 1. 2025

Ocenění rodinného domu dle parametrů

Jsou zohledněny všechny
důležité cenotvorné faktory:

- ✓ Lokalita
- ✓ Velikost
- ✓ Stav
- ✓ Konstrukce
- ✓ Aktuální stav trhu

Datum ocenění

22. 1. 2025

Platnost
3-6 měsíců

O kalkulaci

Kalkulace je zpracována na základě vyhodnocení prodejů nejpodobnějších rodinných domů v okolí lokality oceňované nemovitosti. Do kalkulace jsou zahrnuty rodinné domy, které jsou parametricky srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Díky tomu je výsledná cena přesná a poskytuje jasnou představu o možnosti zpeněžení a časovém horizontu transakce.



Přehled o trhu

Víte přesně, jaké nemovitosti, kde a za kolik peněz se prodávaly. Zároveň můžete vysledovat sezónnost prodejů a díky tomu stanovit nejlepší strategii.



Doba zpeněžení

Prodat rychle, nebo naopak co nejvýhodněji během delší doby? Oba přístupy mají své pro i proti. Zvolte díky této kalkulaci ten správný postup.



Cenové hladiny

Zvolená cenová hladina má vliv na náročnost prodeje a dobu jeho realizace. Zvolte efektivní přístup a vytěžte z transakce maximum.



Statistické ukazatele

Každá příležitost má danou pravděpodobnost úspěchu. Díky této kalkulaci znáte statistické ukazatele, které podrobně úspěšnost transakce predikují.

Základní informace



Název předmětu ocenění

Rodinný dům

Adresa předmětu ocenění

Pražská č.p. 376, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

Kraj

Středočeský kraj

Okres

Praha-východ

Obec

Kostelec nad Černými lesy

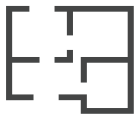
Ulice

Pražská

Katastrální území

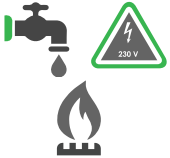
Kostelec nad Černými lesy

Popis rodinného domu



Vlastnosti

Počet nadzemních podlaží	2
Střecha	rovná
Stav nemovitosti	po rekonstrukci
Dispozice	7+2
Podlahová plocha	413 m ²
Plocha celého pozemku	1,276 m ²
Rok výstavby	1890



Vybavení

Elektřina	230V a 400V
Pitná voda	vodovod, připojení ke studni
Odpady	veřejná kanalizace, jímka
Zemní plyn	ne
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči
Vybavení koupelny	rohová vana, sprchový kout, umyvadlo
Vybavení WC	klasická toaleta, umyvadlo
Další vlastnosti	anténní rozvody, krb, digestoř, síťové rozvody



Rekonstrukce

vnitřní omítky	2024	celková	koupelna	2024	celková
vnitřní dveře	2024	modernizace	podlahy	2024	modernizace
kuchyně	2024	celková	zateplení pláště	2022	celková
zdroj vytápění	2019	celková	ohřev vody	2019	celková
hydroizolace	2020	celková			

13 nemovitostí celkem
67.96% pravděpodobnost

Výsledný
odhad

32 597 094,67 Kč

Metoda ocenění

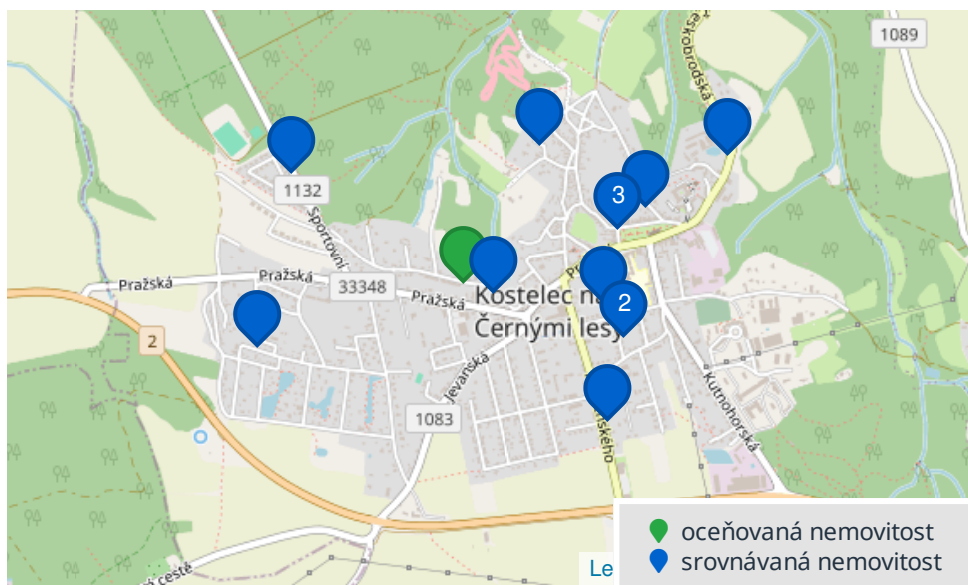
Porovnání je provedeno na základě statistického a analytického vyhodnocení podobných transakcí realizovaných v nedávné době v co nejblížeším okolí oceňované nemovitosti.

Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna.

Při porovnávání se u nemovitostí počítá s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Střednědobý horizont prodeje

- **13** srovnávaných nemovitostí
- **67.96 %** pravděpodobnost vyhodnocení
- odhadní cena **32 597 094,67 Kč**

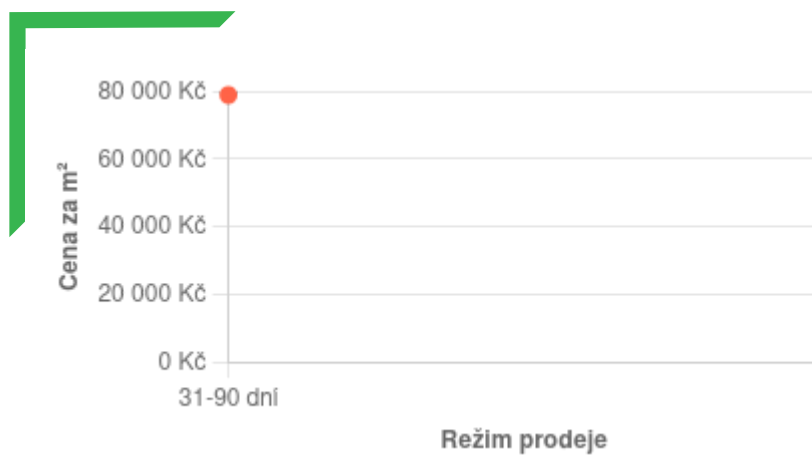


Lokality srovnávaných nemovitostí

Na této mapce můžete vidět, z jakých lokalit byly vybrány nemovitosti do srovnání.

Pokud je v modré ikonce číslo, znamená to počet nemovitostí v jednom místě.

Průběh cenových hladin dle režimů prodeje

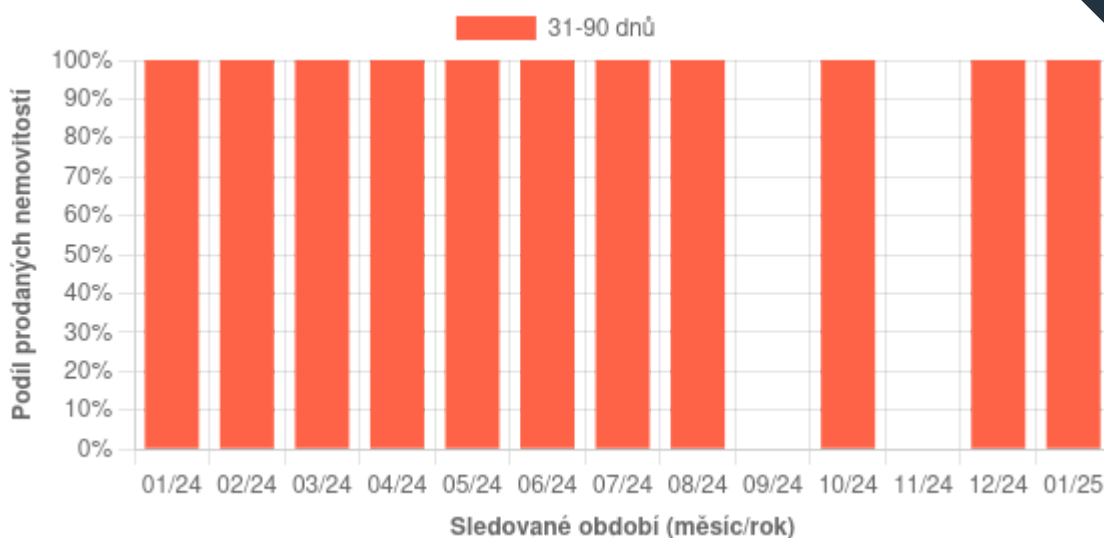


Graf režimů prodeje

Zde je názorně vidět, jak se u dané nemovitosti projevuje prodejní cena v závislosti na době prodeje.

Jak se nemovitosti prodávají během roku

Nemovitosti se během roku prodávají různě. Na tomto grafu můžete vidět, jak rychle z trhu podobné nemovitosti mizí.



Souhrnné informace

V tomto segmentu jsou přehledně shrnuté důležité informace vycházející z této kalkulace. V případě dotazů se na nás neváhejte obrátit.



Rodinný dům

Pražská č.p. 376, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ



Vlastnosti

Stav – po rekonstrukci
Velikost – 413 m²
Velikost pozemku – 1,276 m²



Výsledná cena

od 32 597 094,67 Kč
do 32 597 094,67 Kč

Pravděpodobnost 67.96 %

Srovnáno na základě
13 prodejů v okolí

Fotografie oceňované nemovitosti



Komentář k odhadu

Unikátní dům po rekonstrukci s garáží – skvělá investiční příležitost!

Dům po celkové rekonstrukci s možností rozdělení až na 3 bytové jednotky a nebytový prostor (kancelář, obchod apod.).

Novostavba garáže pro 2 auta s hydraulickým zvedákem – ideální pro autoservis, sklad nebo dokonce přestavbu na samostatný domek.

Moderní technologie – vytápění a ohřev vody zajišťuje centrální tepelné čerpadlo.

Navíc je nově instalována solární elektrárna, která snižuje provozní náklady.

Tento jedinečný dům nabízí široké možnosti využití – od rodinného bydlení přes podnikání až po dlouhodobou investici.

Srovnávané nemovitosti

Střednědobý horizont prodeje

📍 Tyršova, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

🏷️ 9 990 000,00 Kč



... dobrý

📏 podlahová 260 m²

📏 pozemek 598 m²

📍 Příční, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

🏷️ 9 900 000,00 Kč



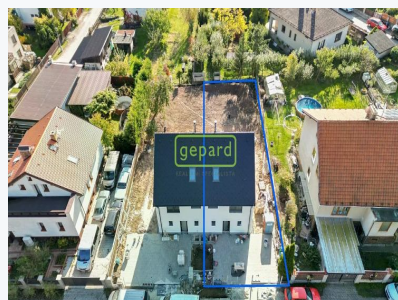
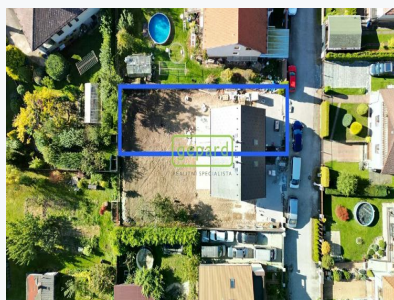
... velmi dobrý

📏 podlahová 179 m²

📏 pozemek 794 m²

📍 Sportovní, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

🏷️ 8 890 000,00 Kč



... novostavba

📏 podlahová 135 m²

📏 pozemek 400 m²

Srovnávané nemovitosti

Střednědobý horizont prodeje

📍 Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

🏷️ 6 990 000,00 Kč



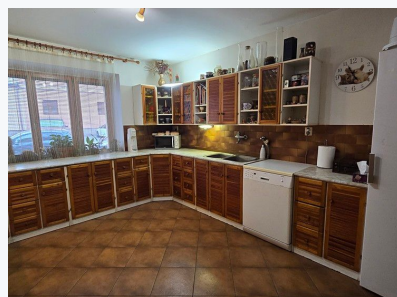
... dobrý

📐 podlahová 160 m²

📐 pozemek 444 m²

📍 Komenského, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

🏷️ 8 000 000,00 Kč



... po rekonstrukci

📐 podlahová 122 m²

📐 pozemek 326 m²

📍 náměstí Smiřických, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

🏷️ 22 000 000,00 Kč



... dobrý

📐 podlahová 331 m²

📐 pozemek 924 m²

Srovnávané nemovitosti

Střednědobý horizont prodeje

📍 Pražská, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

🏷️ 9 400 000,00 Kč



... novostavba

📐 podlahová 144 m²

📐 pozemek 800 m²

📍 Nerudova, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

🏷️ 14 200 000,00 Kč



... po rekonstrukci

📐 podlahová 170 m²

📐 pozemek 766 m²

📍 Českobrodská, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

🏷️ 10 000 000,00 Kč



... před rekonstrukcí

📐 podlahová 650 m²

📐 pozemek 579 m²

Srovnávané nemovitosti

Střednědobý horizont prodeje

📍 Nerudova, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

🏷️ 14 900 000,00 Kč



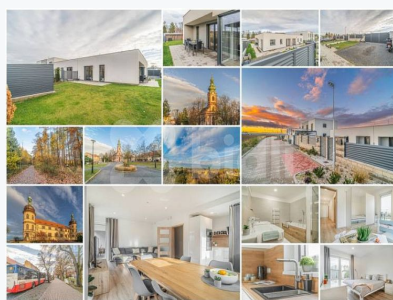
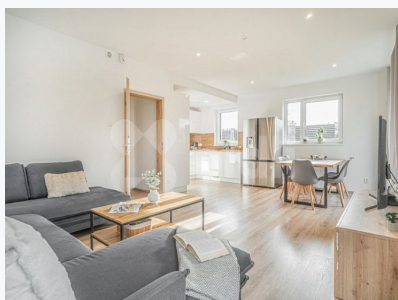
*** novostavba

📏 podlahová 170 m²

📏 pozemek 766 m²

📍 Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

🏷️ 9 600 000,00 Kč



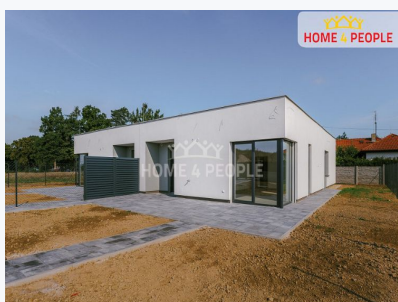
*** novostavba

📏 podlahová 98 m²

📏 pozemek 406 m²

📍 Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

🏷️ 8 700 000,00 Kč



*** novostavba

📏 podlahová 93 m²

📏 pozemek 382 m²

Srovnávané nemovitosti

Střednědobý horizont prodeje

📍 Příkrá, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

🏷️ 9 500 000,00 Kč



... novostavba



📏 podlahová 100 m²



📏 pozemek 400 m²