

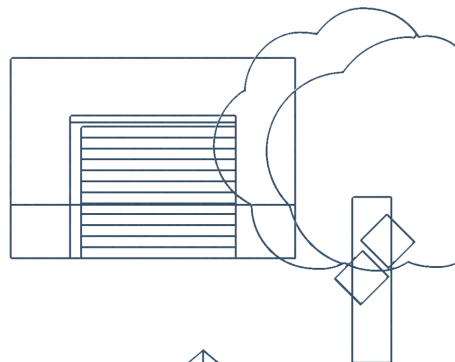
Hvězdova 1280/27, Praha 4-
Nusle, Česko



Odhad ceny k
25.09.2024



Číslo odhadu
#2154615



DŮM

Hvězdova 27

Praha 4



Hvězdova 1280/27, Praha 4- Nusle, Česko

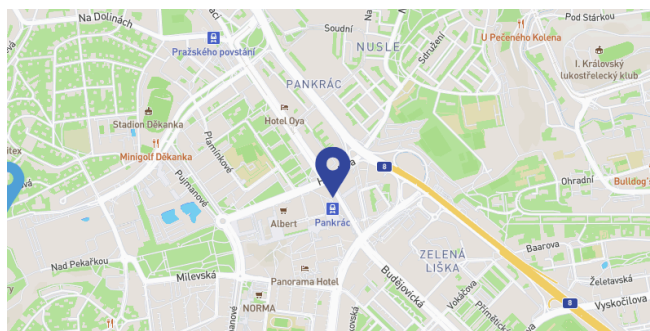


Odhad ceny k
25.09.2024



Číslo odhadu
#2154615

Typ	Rodinný dům
Stav	Průměrný
Podlahová plocha	924m ²
Započítatelná plocha	924m ²
Konstrukce	Cihlová
Shoda	Nízka (51%)



Zpracoval



richard schwarz

richard@iduteam.com
+420602815267

[O mně](#)

Hvězdova 1280/27, Praha 4- Nusle, Česko



Odhad ceny k
25.09.2024



Číslo odhadu
#2154615

Výsledek odhadu

Odhad ceny na základě srovnávaných nemovitostí

83 984 208 Kč 90 892 Kč/m²

Minimální cena	77 348 Kč/m ²	71 469 552 Kč
Maximální cena	104 436 Kč/m ²	96 498 864 Kč
Průměrná doba inzerce prodeje		177 dní



Srovnávané nemovitosti

	Plocha m ²	Plocha pozemku m ²	Cena	Cena pro výpočet	Adresa / Vzdálenost	Stáří
Rodinný dům , Pozemek 719 m ² , Průměrný, Cihlová Konstrukce Průměrný	378 m ²	719 m ²	40 990 000 Kč 108 439 Kč/m ²	1.00 40 953 109 Kč 108 341 Kč/m ²	Nad Pískovnou 1697/12, Krč, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika 1630 m	87 dní od 01.09.2023 do 27.11.2023
Rodinný dům 476m ² , Pozemek 520 m ² , Před rekonstrukcí, Cihlová Konstrukce Před rekonstrukcí	476 m ²	520 m ²	36 000 000 Kč 75 630 Kč/m ²	1.04 37 364 400 Kč 78 496 Kč/m ²	K Habrovce, Krč, Praha 4, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika 1491 m	62 dní od 23.03.2024 do 25.05.2024
Rodinný dům , Pozemek 719 m ² , Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce Velmi dobrý	378 m ²	719 m ²	37 990 000 Kč 100 502 Kč/m ²	0.98 37 218 803 Kč 98 462 Kč/m ²	Nad Pískovnou 1697/12, Krč, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika 1630 m	154 dní od 27.11.2023 do 30.04.2024
Rodinný dům , Pozemek 501 m ² , Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce Velmi dobrý	402 m ²	501 m ²	44 000 000 Kč 109 452 Kč/m ²	0.98 43 106 800 Kč 107 230 Kč/m ²	U Krčské vodárny, Krč, Praha 4, Hlavní město Praha, Hlavní město Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika, Europe 1409 m	47 dní od 16.03.2024 do 03.05.2024
Rodinný dům 378m ² , Pozemek 90 m ² , Velmi dobrý, Jiná Konstrukce Velmi dobrý	378 m ²	90 m ²	25 990 000 Kč 68 756 Kč/m ²	0.99 25 714 506 Kč 68 027 Kč/m ²	Nová cesta, Krč, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika 1510 m	72 dní od 31.10.2023 do 11.01.2024
Rodinný dům 357m ² , Pozemek 594 m ² , Velmi dobrý, Smíšená Konstrukce Velmi dobrý	357 m ²	594 m ²	29 900 000 Kč 83 753 Kč/m ²	0.97 29 003 000 Kč 81 240 Kč/m ²	Krčská 2014/19, Krč, Praha 4, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika 1644 m	360 dní od 10.06.2023 do 05.06.2024
Rodinný dům 332m ² , Pozemek 655 m ² , Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce Velmi dobrý	332 m ²	655 m ²	34 000 000 Kč 102 409 Kč/m ²	0.94 31 936 200 Kč 96 193 Kč/m ²	Peroutkova 1762/23, Smíchov, Praha 5, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15000, Česká republika 3998 m	329 dní od 12.05.2023 do 05.04.2024

Hvězdova 1280/27, Praha 4- Nusle, Česko



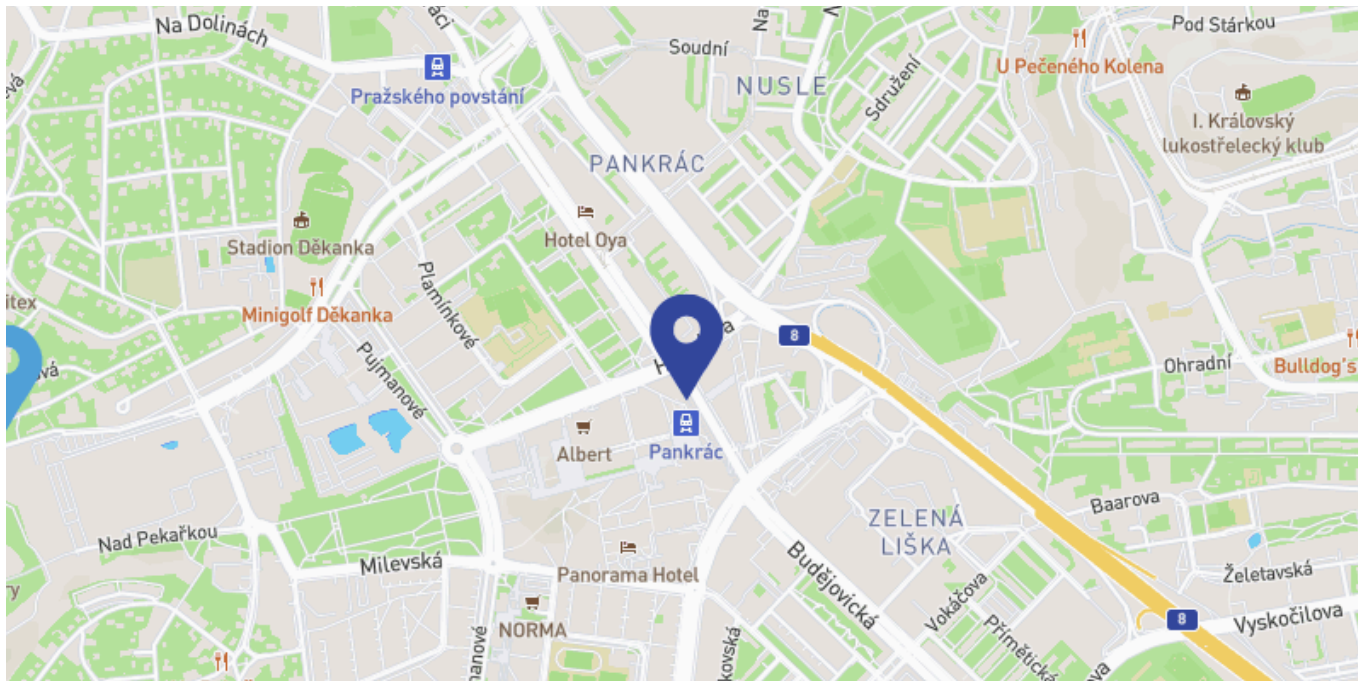
Odhad ceny k
25.09.2024



Číslo odhadu
#2154615

	Plocha m ²	Plocha pozemku m ²	Cena	Cena pro výpočet	Adresa / Vzdálenost	Stáří
Rodinný dům 550m ² , Pozemek 1617 m ² , Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce	550 m ²	1617 m ²	44 900 000 Kč 81 636 Kč/m ²	0.97 43 553 000 Kč 79 187 Kč/m ²	Vápencová, Podolí, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14700, Česká republika 1230 m	302 dní od 03.10.2023 do 01.08.2024

Velmi dobrý



Hvězdova 1280/27, Praha 4- Nusle, Česko

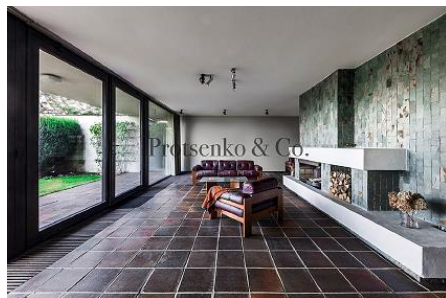


Odhad ceny k
25.09.2024



Číslo odhadu
#2154615

Detail srovnávané nemovitosti #1369544 Prodej domu m²



Nad Pískovnou 1697/12, Krč, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika

Podlahová plocha:	378 m ²	Příslušenství:	nic
Dispozice:		Stav:	průměrný
Plocha pozemku:	719 m ²	GPS:	50.039549, 14.450837
Celkem podlaží:			

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	27.11.2023	40 990 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	01.09.2023	40 990 000 Kč za nemovitost	

Úprava pomocí koeficientů

Předpokládaná sleva na základě doby inzerce	-3 % (1 229 700 Kč)
Zohlednění stáří prodeje	+3 % (1 229 700 Kč)

Výsledná cena

Původní cena 108 439 Kč/m ² 40 990 000 Kč	Výsledná úprava ceny 0 % / tj. 0 Kč	Upravená cena 108 439 Kč/m ² 40 990 000 Kč
--	---	---

Hvězdova 1280/27, Praha 4- Nusle, Česko



Odhad ceny k
25.09.2024



Číslo odhadu
#2154615

Detail srovnávané nemovitosti #1484176 Prodej domu 476 m²



K Habrovce, Krč, Praha 4, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika

Podlahová plocha:	476 m ²	Příslušenství:	zahrada (264m ²)
Dispozice:		Plocha zahrady:	264 m ²
Plocha pozemku:	520 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Celkem podlaží:		GPS:	50.041576, 14.452113

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	25.05.2024	36 000 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	23.03.2024	36 000 000 Kč za nemovitost	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Průměrný	Před rekonstrukcí	Lepší	+7 % (2 520 000 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-3 % (1 080 000 Kč)

Výsledná cena

Původní cena 75 630 Kč/m ² 36 000 000 Kč	Výsledná úprava ceny 4 % / tj. 1 440 000 Kč	Upravená cena 78 655 Kč/m ² 37 440 000 Kč
---	---	--

Hvězdova 1280/27, Praha 4-Nusle, Česko

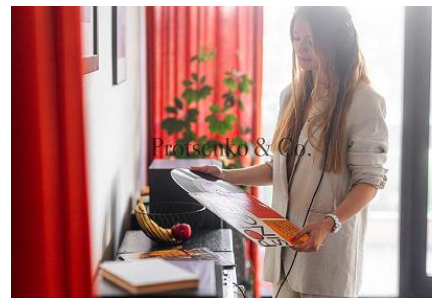
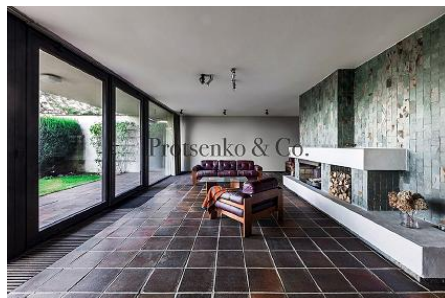


Odhad ceny k
25.09.2024



Číslo odhadu
#2154615

Detail srovnávané nemovitosti #1421163 Prodej domu m²



Nad Pískovnou 1697/12, Krč, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika

Podlahová plocha:	378 m ²	Příslušenství:	nic
Dispozice:		Stav:	velmi dobrý
Plocha pozemku:	719 m ²	GPS:	50.039549, 14.450837
Celkem podlaží:			

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	30.04.2024	37 990 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	27.11.2023	37 990 000 Kč	

za nemovitost; včetně provize a veškerých právních služeb

Úprava pomocí koeficientů

Předpokládaná sleva na základě doby inzerce	-3 % (1 139 700 Kč)
Zohlednění stáří prodeje	+1 % (379 900 Kč)

Výsledná cena

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
100 502 Kč/m ² 37 990 000 Kč	-2 % / tj. -759 800 Kč	98 492 Kč/m ² 37 230 200 Kč

Hvězdova 1280/27, Praha 4- Nusle, Česko



Odhad ceny k
25.09.2024



Číslo odhadu
#2154615

Detail srovnávané nemovitosti #1479383 Prodej domu m²



U Krčské vodárny, Krč, Praha 4, Hlavní město Praha, Hlavní město Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika, Europe

Podlahová plocha:	402 m ²	Příslušenství:	zahrada (322m ²)
Dispozice:		Plocha zahrady:	322 m ²
Plocha pozemku:	501 m ²	Stav:	velmi dobrý
Celkem podlaží:		GPS:	50.040885, 14.448169

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	03.05.2024	44 000 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	16.03.2024	44 000 000 Kč za nemovitost (k jednání)	

Úprava pomocí koeficientů

Předpokládaná sleva na základě doby inzerce	-3 % (1 320 000 Kč)
Zohlednění stáří prodeje	+1 % (440 000 Kč)

Výsledná cena

Původní cena 109 452 Kč/m ² 44 000 000 Kč	Výsledná úprava ceny -2 % / tj. -880 000 Kč	Upravená cena 107 263 Kč/m ² 43 120 000 Kč
--	---	---

Hvězdova 1280/27, Praha 4- Nusle, Česko

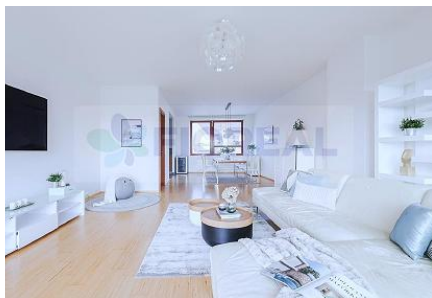


Odhad ceny k
25.09.2024



Číslo odhadu
#2154615

Detail srovnávané nemovitosti #1405491 Prodej domu 378 m²



Nová cesta, Krč, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika

Podlahová plocha:	378 m ²	Příslušenství:	zahrada (90m ²)
Dispozice:		Plocha zahrady:	90 m ²
Plocha pozemku:	90 m ²	Stav:	velmi dobrý
Celkem podlaží:		GPS:	50.038999, 14.435576

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	11.01.2024	25 990 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	31.10.2023	25 990 000 Kč za nemovitost	

Úprava pomocí koeficientů

Předpokládaná sleva na základě doby inzerce	-3 % (779 700 Kč)
Zohlednění stáří prodeje	+2 % (519 800 Kč)

Výsledná cena

Původní cena 68 756 Kč/m ² 25 990 000 Kč	Výsledná úprava ceny -1 % / tj. -259 900 Kč	Upravená cena 68 068 Kč/m ² 25 730 100 Kč
---	---	--

Hvězdova 1280/27, Praha 4- Nusle, Česko



Odhad ceny k
25.09.2024



Číslo odhadu
#2154615

Detail srovnávané nemovitosti #1324084 Prodej domu 357 m²



Krčská 2014/19, Krč, Praha 4, Hlavní město Praha, Praha, 14000, Česká republika

Podlahová plocha:	357 m ²	Příslušenství:	zahradka (154m ²)
Dispozice:		Plocha zahrady:	154 m ²
Plocha pozemku:	594 m ²	Stav:	velmi dobrý
Celkem podlaží:		GPS:	50.037979, 14.445215

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	05.06.2024	29 900 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	10.06.2023	29 900 000 Kč za nemovitost	

Úprava pomocí koeficientů

Předpokládaná sleva na základě doby inzerce	-3 % (897 000 Kč)
--	--------------------------

Výsledná cena

Původní cena 83 753 Kč/m ² 29 900 000 Kč	Výsledná úprava ceny -3 % / tj. -897 000 Kč	Upravená cena 81 240 Kč/m ² 29 003 000 Kč
---	---	--

Hvězdova 1280/27, Praha 4- Nusle, Česko



Odhad ceny k
25.09.2024



Číslo odhadu
#2154615

Detail srovnávané nemovitosti #1301586 Prodej domu 332 m²



Peroutkova 1762/23, Smíchov, Praha 5, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15000, Česká republika

Podlahová plocha:	332 m ²	Příslušenství:	zahrada (400m ²)
Dispozice:		Plocha zahrady:	400 m ²
Plocha pozemku:	655 m ²	Stav:	velmi dobrý
Celkem podlaží:		GPS:	50.064080, 14.386883

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	01.08.2024	34 000 000 Kč Číslo řízení: V-44741/2024-101	-5 000 000 Kč (-13 %)
Stažení inzerátu	05.04.2024	39 000 000 Kč	
Zlevněno	02.11.2023	39 000 000 Kč za nemovitost	-6 000 000 Kč (-13 %)
Vytvoření inzerátu	12.05.2023	45 000 000 Kč za nemovitost	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Průměrný	Velmi dobrý	Horší	-7 % (2 380 000 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				+1 % (340 000 Kč)

Výsledná cena

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
102 409 Kč/m ² 34 000 000 Kč	-6 % / tj. -2 040 000 Kč	96 264 Kč/m ² 31 960 000 Kč

Hvězdova 1280/27, Praha 4- Nusle, Česko



Odhad ceny k
25.09.2024



Číslo odhadu
#2154615

Detail srovnávané nemovitosti #1388389 Prodej domu 550 m²



Vápencová, Podolí, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14700, Česká republika

Podlahová plocha:	550 m ²	Příslušenství:	zahrada (1397m ²)
Dispozice:		Plocha zahrady:	1397 m ²
Plocha pozemku:	1617 m ²	Stav:	velmi dobrý
Celkem podlaží:		GPS:	50.051796, 14.422499

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	01.08.2024	44 900 000 Kč	
Zlevněno	30.07.2024	44 900 000 Kč za nemovitost; včetně provize a právního servisu	-800 000 Kč (-2 %)
Zlevněno	26.06.2024	45 700 000 Kč za nemovitost; včetně provize a právní...	-1 000 000 Kč (-2 %)
Zlevněno	21.05.2024	46 700 000 Kč za nemovitost; včetně provize a právní...	-3 100 000 Kč (-6 %)
Zlevněno	06.02.2024	49 800 000 Kč za nemovitost; včetně provize a právní...	-2 000 000 Kč (-4 %)
Zlevněno	16.01.2024	51 800 000 Kč za nemovitost; včetně provize a právní...	-2 000 000 Kč (-4 %)
Zlevněno	30.11.2023	53 800 000 Kč za nemovitost; včetně provize a právní...	-1 200 000 Kč (-2 %)
Vytvoření inzerátu	03.10.2023	55 000 000 Kč za nemovitost; včetně provize a právního servisu	

Úprava pomocí koeficientů

Předpokládaná sleva na základě doby inzerce	-3 % (1 347 000 Kč)
--	----------------------------

Hvězdova 1280/27, Praha 4- Nusle, Česko



Odhad ceny k
25.09.2024



Číslo odhadu
#2154615

Výsledná cena

Původní cena

81 636 Kč/m² 44 900 000 Kč

Výsledná úprava ceny

-3 % / tj. -1 347 000 Kč

Upravená cena

79 187 Kč/m² 43 553 000 Kč