

Radhoštská 1623/22, Prague 3-Žižkov,
Czechia

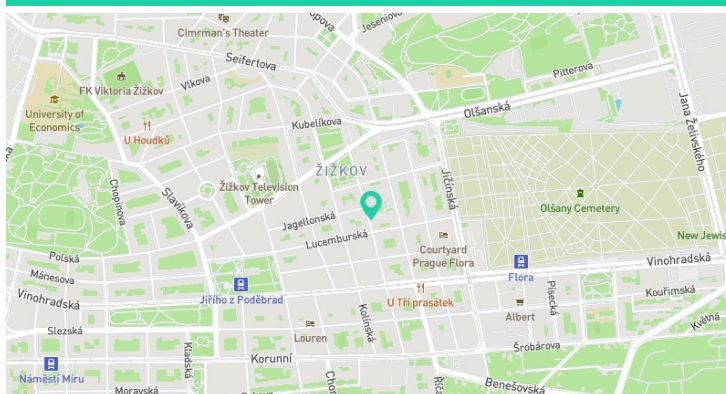
Typ:	Byt
Dispozice:	3+kk
Vlastnictví:	Osobní vl.
Stav:	Velmi dobrý
Podlahová plocha:	73 m ²

Údaje z katastru nemovitostí

Jan Novák, Radhoštská 1623/22, Praha 3

Omezení vlastnického práva

✓ Nejsou evidována žádná omezení



Zpracoval

Ing. Radek Šitera
radek@valuo.cz
+420 607 257 971

fb.com/valuo.cz
www.valuo.cz

O mně

Valuo při odhadech cen vychází z více než 500 000 nemovitostí, které se v posledních 3 letech veřejně nabízely na českém internetu. Při odhadu zohledňuje nejen parametry nemovitostí, jako jsou podlahová plocha, vlastnictví, lokalita ale i její stav. Každou nemovitost, kterou máme v databázi předtím zkontrolovali naši lidé.

Tento odhad je prováděn pouze na základě informací dodaných zákazníkem. Proto nemůže nahradit například odhad, který zpracovávají certifikovaní odhadci nebo soudní znalci.

Klient

Jan Novák
602 456 654
jan.novak@email.cz

Fotografie nemovitosti

Radhošská 1623/22, Prague 3-Žižkov, Czechia



Popis nemovitosti

Překrásný výhled, dostatek prostoru, klidná ulice a přesto jen 5 minut na metro. Pokud jsou toto vaše priority při hledání nového domova, tak se přijďte podívat na tento mezonetový byt. Nachází se v sedmém podlaží cihlového domu na Žižkově pouhých 400 metrů od obchodního centra Atrium Flora.

Dominantou celého bytu je obývací pokoj s kuchyní (34,31 m²), z jehož oken si budete moci užívat výhled na západ

slunce nad Prahou doplněný žižkovským vysílačem. Ve stejném patře se ze vstupní haly (9,10 m²) dostanete ještě do dalšího pokoje (17,60 m²), který může sloužit buď dětem, nebo jako pracovna; koupelny s WC (4,30 m²) a menší komory (1,70 m²), kde vedle kotle můžete uskladnit věci, které by neměly být běžně na očích.

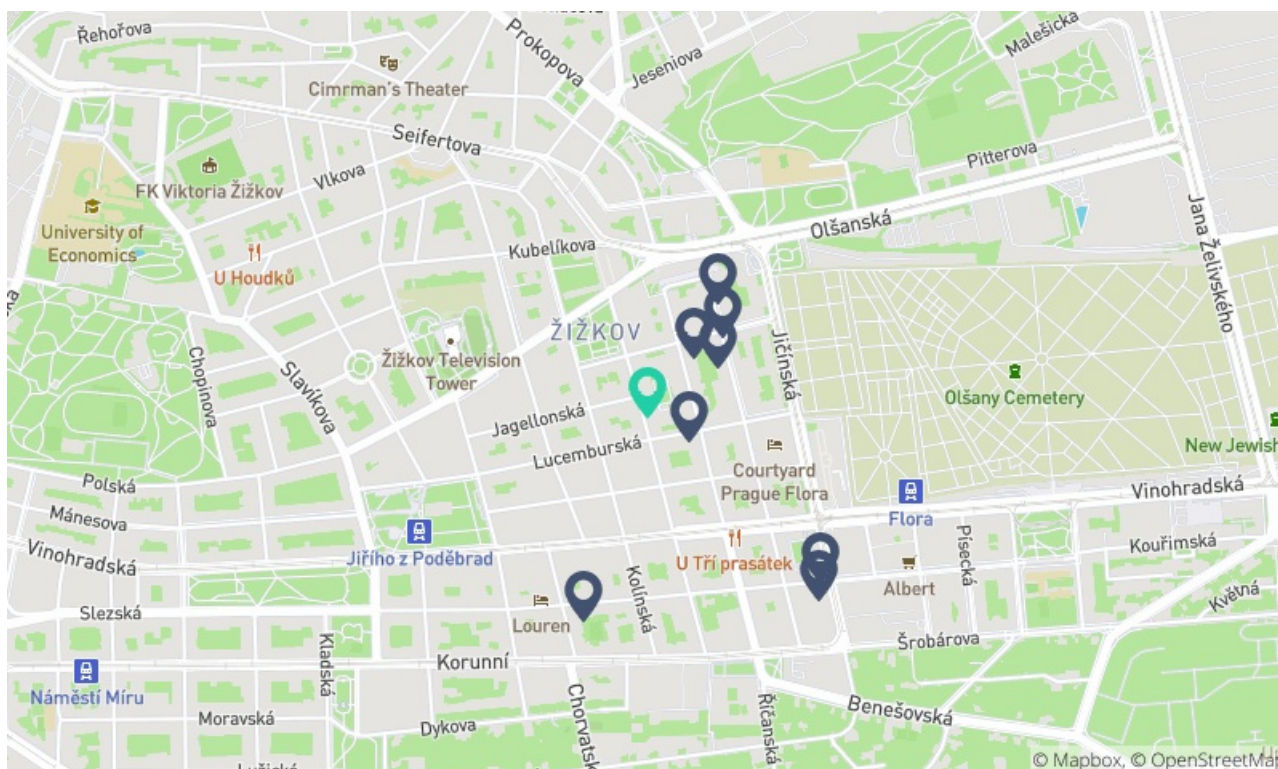
Nad schody v obývacím pokoji naleznete velkou ložnici (26,20 m²) s okny

orientovanými na východ. Dostatek světla je zde ještě umocněn dvěma střešními okny přímo nad postelí. Hned vedle ložnice se nachází komora (5,00 m²), kterou lze využívat jako šatnu nebo sklad.

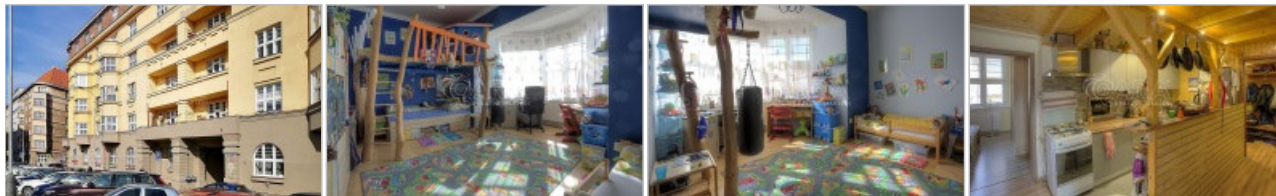
Srovnávané nemovitosti

		Plocha	Cena	Cena pro výpočet	Adresa	Podlaží	Vlastnictví	Stáří	Shoda
838730	Byt, 3+1 Velmi dobrý	79 m²	8 850 000 Kč (112 025 Kč/m²)	1.00 8 850 000 Kč (112 025 Kč/m²)	1739/105, Slezská, Vinohrady, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika, Europe q ⁹ 481 m	4. z 5	osobní	od 04.03.2021 do 15.03.2021 11 dní	86%
764261	Byt, 2+1 Velmi dobrý	70 m²	7 390 000 Kč (105 571 Kč/m²)	1.00 7 390 000 Kč (105 571 Kč/m²)	1636/35, Sudoměřská, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika, Europe q ⁹ 164 m	4. z 6	osobní	od 18.11.2020 do 15.02.2021 88 dní	84%
864336	Byt, 3+1 Velmi dobrý	85 m²	9 475 000 Kč (111 470 Kč/m²)	1.00 9 475 000 Kč (111 470 Kč/m²)	1579/15, Baranova, Žižkov, Praha, Hlavní město Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika, Europe q ⁹ 94 m	3. z 5	osobní	od 16.03.2021 do 26.04.2021 40 dní	83%
558675	Byt, 4+kk Velmi dobrý	80 m²	9 390 000 Kč (117 375 Kč/m²)	1.00 9 390 000 Kč (117 375 Kč/m²)	906/44, Sudoměřská, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika, Europe q ⁹ 208 m	3. z 5	osobní	od 15.10.2020 do 16.02.2021 123 dní	82%
543755	Byt, 2+1 Velmi dobrý	80 m²	9 900 000 Kč (123 750 Kč/m²)	1.00 9 900 000 Kč (123 750 Kč/m²)	1655/63, Slezská, Vinohrady, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika, Europe q ⁹ 411 m	3. z 5	osobní	od 28.08.2020 do 29.01.2021 154 dní	82%
557397	Byt, 3+kk Velmi dobrý	72 m²	9 050 000 Kč (125 694 Kč/m²)	1.00 9 050 000 Kč (125 694 Kč/m²)	643/9, Křišťanova, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika, Europe q ⁹ 145 m	3. z 7	osobní	od 04.12.2020 do 06.02.2021 145 dní	80%
778561	Byt, 3+kk Průměrný	69 m²	6 800 000 Kč (98 550 Kč/m²)	1.05 7 140 000 Kč (103 478 Kč/m²)	893/52, Sudoměřská, Žižkov, Praha, Hlavní město Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika, Europe q ⁹ 253 m	6. z 8	osobní	od 15.12.2020 do 06.02.2021 53 dní	79%
776191	Byt, 3+kk Velmi dobrý	99 m²	10 990 000 Kč (111 010 Kč/m²)	1.00 10 990 000 Kč (111 010 Kč/m²)	1747/3, Jičínská, Vinohrady, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika, Europe q ⁹ 458 m	6. z 6	osobní	od 10.12.2020 do 20.02.2021 71 dní	79%

Lokalita



Detail srovnávané nemovitosti

#838730 Prodej bytu 3+1, 78 m²

Slezská 1739/105, Vinohrady, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika

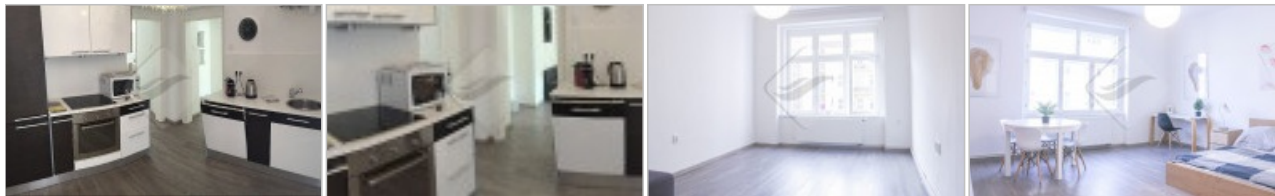
Typ nemovitosti:	byt	Podlahová plocha:	78 m ²
Dispozice:	3+1	Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	4. z 5	Celkem podlaží:	5
Příslušenství:	sklep (2m ²)	Plocha sklepa:	2 m ²
Stav:	velmi dobrý	GPS:	50.076888, 14.460933

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
● Stažení inzerátu	15.03.2021	8 850 000 Kč	
● Vytvoření inzerátu	04.03.2021	8 850 000 Kč	
Původní cena		112 025 Kč/m ²	8 850 000 Kč
Výsledná úprava ceny		0 %	tj. 0 Kč
Upravená cena		112 025 Kč/m ²	8 850 000 Kč

Detail srovnávané nemovitosti

#764261 Prodej bytu 2+1, 65 m²



Sudoměřská 1636/35, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika

Typ nemovitosti:	byt	Podlahová plocha:	65 m ²
Dispozice:	2+1	Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	4. z 6	Celkem podlaží:	6
Příslušenství:	balkón (2m ²), sklep (8m ²)	Plocha balkónu:	2 m ²
Plocha sklepa:	8 m ²	Stav:	velmi dobrý

GPS: 50.080879, 14.458202

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
● Stažení inzerátu	15.02.2021	7 390 000 Kč	
● Zlevněno	11.02.2021	7 390 000 Kč	-110 000 Kč (-1%)
● Zlevněno	07.01.2021	7 500 000 Kč	-200 000 Kč (-3%)
● Vytvoření inzerátu	18.11.2020	7 700 000 Kč	

Původní cena	105 571 Kč/m ²	7 390 000 Kč
Výsledná úprava ceny	0 %	tj. 0 Kč
Upravená cena	105 571 Kč/m ²	7 390 000 Kč

Detail srovnávané nemovitosti

#864336 Prodej bytu 3+1, 84 m²



Baranova 1579/15, Žižkov, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika

Typ nemovitosti:	byt	Podlahová plocha:	84 m ²
Dispozice:	3+1	Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	3. z 5	Celkem podlaží:	5
Příslušenství:	sklep (2m ²)	Plocha sklepa:	2 m ²
Stav:	velmi dobrý	GPS:	50.079596, 14.457444

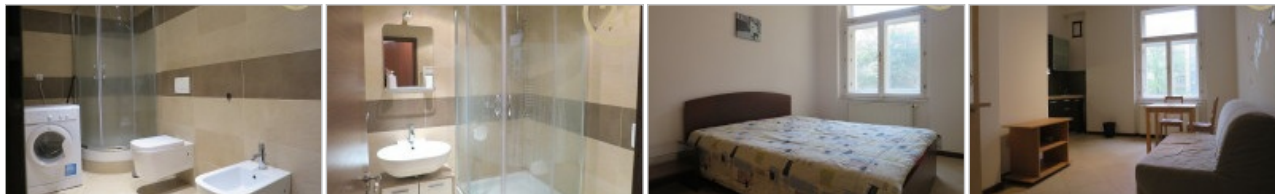
Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
● Stažení inzerátu	26.04.2021	9 475 000 Kč	
● Zdraženo	11.04.2021	9 475 000 Kč	+9 475 000 Kč (100%)
● Vytvoření inzerátu	16.03.2021	0 Kč	

Původní cena	111 470 Kč/m ²	9 475 000 Kč
Výsledná úprava ceny	0 %	tj. 0 Kč
Upravená cena	111 470 Kč/m ²	9 475 000 Kč

Detail srovnávané nemovitosti

#558675 Prodej bytu 4+kk, m²



Sudoměřská 906/44, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika

Typ nemovitosti:	byt	Podlahová plocha:	80 m ²
Dispozice:	4+kk	Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	3. z 5	Celkem podlaží:	5
Příslušenství:	nic	Stav:	velmi dobrý
GPS:	50.081385, 14.458328		

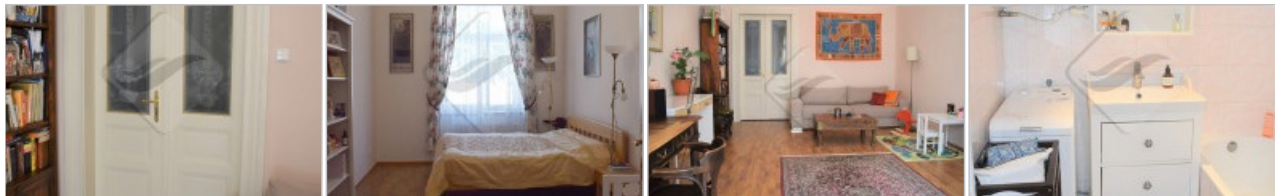
Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
● Stažení inzerátu	16.02.2021	9 390 000 Kč	
● Zlevněno	22.11.2020	9 390 000 Kč	-300 000 Kč (-3%)
● Vytvoření inzerátu	15.10.2020	9 690 000 Kč	

Původní cena	117 375 Kč/m ²	9 390 000 Kč
Výsledná úprava ceny	0 %	tj. 0 Kč
Upravená cena	117 375 Kč/m ²	9 390 000 Kč

Detail srovnávané nemovitosti

#543755 Prodej bytu 2+1, 80 m²



Slezská 1655/63, Vinohrady, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika

Typ nemovitosti:	byt	Podlahová plocha:	80 m ²
Dispozice:	2+1	Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	3. z 5	Celkem podlaží:	5
Příslušenství:	nic	Stav:	velmi dobrý
GPS:	50.076507, 14.454624		

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
● Stažení inzerátu	29.01.2021	9 900 000 Kč	
● Zdraženo	13.09.2020	9 900 000 Kč	+300 000 Kč (3%)
● Vytvoření inzerátu	28.08.2020	9 600 000 Kč	

Původní cena	123 750 Kč/m ²	9 900 000 Kč
Výsledná úprava ceny	0 %	tj. 0 Kč
Upravená cena	123 750 Kč/m ²	9 900 000 Kč

Detail srovnávané nemovitosti

#557397 Prodej bytu 3+kk, 71 m²



Křišťanova 643/9, Žižkov, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika

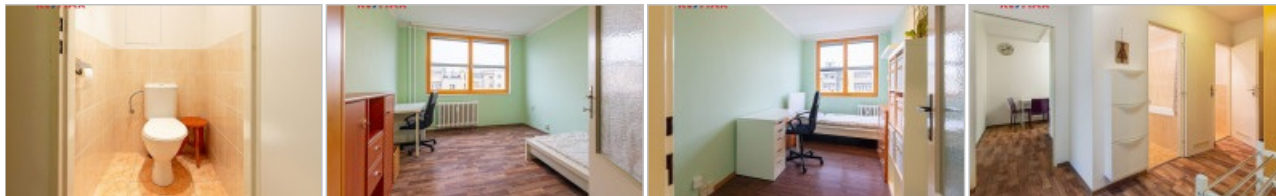
Typ nemovitosti:	byt	Podlahová plocha:	71 m ²
Dispozice:	3+kk	Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	3. z 7	Celkem podlaží:	7
Příslušenství:	balkón (3m ²)	Plocha balkónu:	3 m ²
Stav:	velmi dobrý	GPS:	50.081051, 14.457580

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
● Trvá	29.04.2021		
● Zdraženo	07.01.2021	9 050 000 Kč	+60 000 Kč (1%)
● Vytvoření inzerátu	04.12.2020	8 990 000 Kč	

Původní cena	125 694 Kč/m ²	9 050 000 Kč
Výsledná úprava ceny	0 %	tj. 0 Kč
Upravená cena	125 694 Kč/m ²	9 050 000 Kč

Detail srovnávané nemovitosti

#778561 Prodej bytu 3+kk, 69 m²


Sudoměřská 893/52, Žižkov, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika

Typ nemovitosti:	byt	Podlahová plocha:	69 m ²
Dispozice:	3+kk	Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	6. z 8	Celkem podlaží:	8
Příslušenství:	nic	Stav:	průměrný
GPS:	50.081963, 14.458192		

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
● Stažení inzerátu	06.02.2021	6 800 000 Kč	
● Zlevněno	23.01.2021	6 800 000 Kč	-190 000 Kč (-3%)
● Zlevněno	14.01.2021	6 990 000 Kč	-360 000 Kč (-5%)
● Vytvoření inzerátu	15.12.2020	7 350 000 Kč	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Velmi dobrý	Průměrný	Lepší	+5 % (340 000 Kč)

Původní cena	98 550 Kč/m ²	6 800 000 Kč
Výsledná úprava ceny	5 %	tj. 340 000 Kč
Upravená cena	103 478 Kč/m ²	7 140 000 Kč

Detail srovnávané nemovitosti

#776191 Prodej bytu 3+kk, m²



Jičínská 1747/3, Vinohrady, Praha 3, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 13000, Česká republika

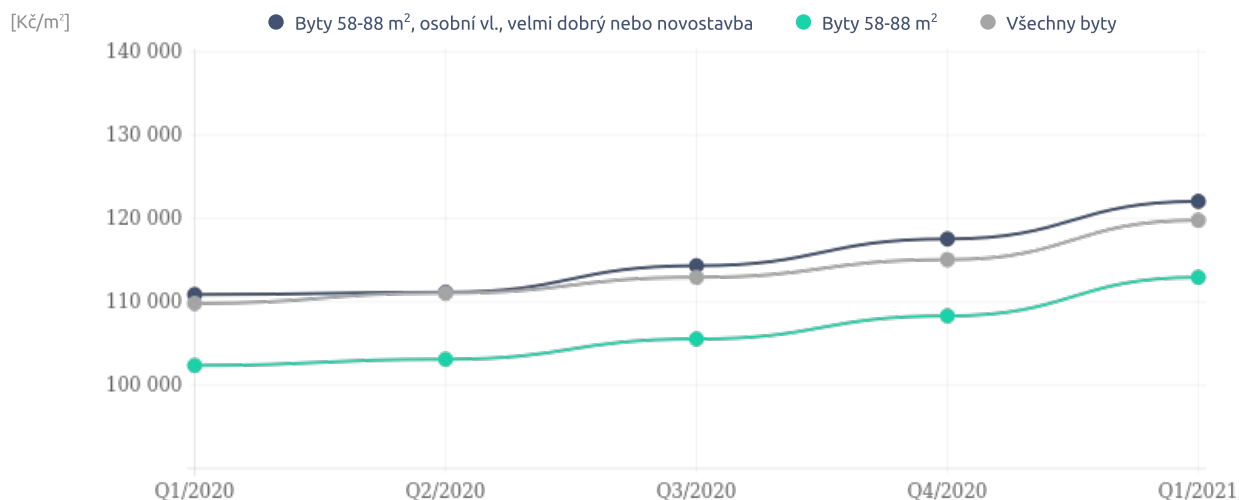
Typ nemovitosti:	byt	Podlahová plocha:	99 m ²
Dispozice:	3+kk	Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	6. z 6	Celkem podlaží:	6
Příslušenství:	nic	Stav:	velmi dobrý
GPS:	50.077193, 14.460963		

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
● Stažení inzerátu	20.02.2021	10 990 000 Kč	
● Vytvoření inzerátu	10.12.2020	10 990 000 Kč	

Původní cena	111 010 Kč/m ²	10 990 000 Kč
Výsledná úprava ceny	0 %	tj. 0 Kč
Upravená cena	111 010 Kč/m ²	10 990 000 Kč

Vývoj ceny bytů v okruhu 5 km



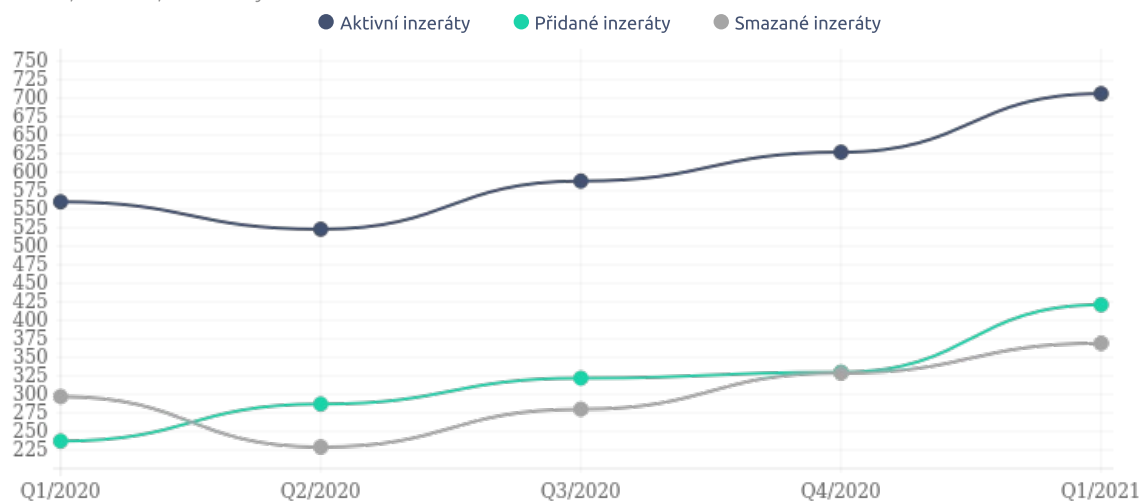
Průměrná doba inzerce u bytů v okruhu 5 km

	Q1/2020	Q2/2020	Q3/2020	Q4/2020	Q1/2021
Byty 58-88 m², osobní vl., velmi dobrý nebo novostavba	108 dní	93 dní	89 dní	79 dní	70 dní
Byty 58-88 m²	99 dní	86 dní	82 dní	75 dní	81 dní
Všechny byty	105 dní	87 dní	100 dní	87 dní	93 dní

Vývoj počtu bytů v nabídce v okruhu 5 km

Byty 58-88 m², osobní vl., velmi dobrý nebo novostavba

[Nabídek]



Vývoj počtu nemovitostí v nabídce v okruhu 5 km

Byty 58-88 m², osobní vl., velmi dobrý nebo novostavba

	Q1/2020	Q2/2020	Q3/2020	Q4/2020	Q1/2021
Aktivní inzeráty	560	523	588	627	706
Přidané inzeráty	237	287	322	330	421
Smazané inzeráty	297	229	280	329	369

Byty 58-88 m²

	Q1/2020	Q2/2020	Q3/2020	Q4/2020	Q1/2021
Aktivní inzeráty	980	981	1101	1154	1121
Přidané inzeráty	476	564	594	600	611
Smazané inzeráty	535	443	533	627	627

Všechny byty

	Q1/2020	Q2/2020	Q3/2020	Q4/2020	Q1/2021
Aktivní inzeráty	3518	3611	3878	4006	3845
Přidané inzeráty	1677	1911	1945	1984	2035
Smazané inzeráty	1750	1600	1795	2133	2181

Výsledek odhadu

Odhad ceny na základě srovnávaných nemovitostí

8 305 648 Kč

Minimální cena

106 370 Kč/m²**7 765 010 Kč**

Maximální cena

121 182 Kč/m²**8 846 286 Kč**

Průměrná doba inzerce prodeje

86 dní