

CENOVÁ ANALÝZA PRO PRODEJ

Cenová analýza vaší nemovitosti

Připravili jsme pro vás odhad prodejní ceny vaší nemovitosti. Vychází z aktuálních tržních dat, srovnatelných nabídek a doporučení pro úspěšný prodej.

DOPORUČENÁ CENA

9 490 000 Kč

NEMOVITOST

Byt 2+kk - 53 m²

LOKALITA

Vršovická 1462/66, 101 00
Praha 10-Vršovice, Česko

DATUM ANALÝZY

26. dubna 2026

Jakou cenu doporučujeme nastavit pro prodej

DOPORUČENÁ CENA	ODHAD TRŽNÍ HODNOTY
9 490 000 Kč	9 300 000 Kč
CENA ZA M²	OBVYKLÁ DOBA INZERCE
160 000 Kč	110 dní

ZADANÉ ÚDAJE

Parametry, ze kterých odhad vychází

Níže uvádíme údaje, které máme k nemovitosti z vaší poptávky. Pokud jste něco zadali omylem, něco chybí nebo chcete údaje upřesnit, můžete poptávku upravit v klientském portálu.



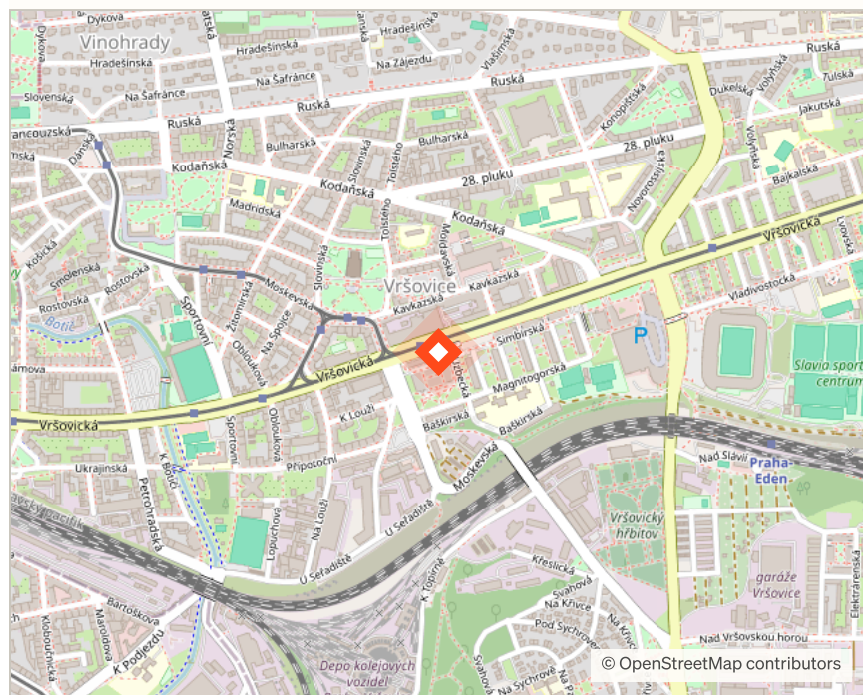
Upravit v klientském portálu

Naskenujte QR kód a přihlaste se do svého účtu.

klient.dreem.cz

TYP NEMOVITOSTI	DISPOZICE / PODTYP
Byt	2+kk
LOKALITA	STAV
Vršovická 1462/66, 101 00 Praha 10- Vršovice, Česko	Velmi dobrý
PLOCHY	PODLAŽÍ
Podlahová plocha: 53 m²	5 / 10
KONSTRUKCE A VLASTNICTVÍ	MÍSTNOSTI
Konstrukce: Panel - Vlastnictví: Osobní	Neuvedeno
PARKOVÁNÍ	VYBAVENÍ A PŘÍSTUP
Neuvedeno	Zařízeno: Ano - Výtah: Ano - Bezbariérový přístup: Ne
ENERGETICKÁ NÁROČNOST	VENKOVNÍ A DOPLŇKOVÉ PLOCHY
Neuvedeno	Lodžie: 7 m² - Sklep: 3 m²
DOPLŇUJÍCÍ POZNÁMKA	
Neuvedeno	

Kde se nemovitost nachází



ZADANÁ ADRESA

**Vršovická 1462/66, 101 00
Praha 10-Vršovice, Česko**

Lokalitu používáme jako výchozí bod pro porovnání podobných nabídek, tržních signálů a občanské vybavenosti v okolí.

Obchody	0 m
Volný čas	0 m
Doprava	26 m
Zdravotnictví	91 m

INTERPRETACE

Proč doporučujeme tuto cenu

Shrnutí situace

Z údajů, které jste nám ve formuláři poskytli, vyplývá, že váš byt 2+kk o ploše 53 m² ve Vršovicích představuje velmi žádaný typ nemovitosti. Jde o osobní vlastnictví ve velmi dobrém stavu a velkou výhodou je praktická lodžie (7 m²) i přilehlý sklep (3 m²). Dům navíc disponuje výtahem, což významně rozšiřuje okruh potenciálních kupců.

Vršovice jsou momentálně velmi oblíbenou lokalitou s vynikající dopravní i občanskou vybaveností v bezprostředním okolí. Přestože je váš byt v panelovém domě, který trh většinou vnímá o něco levněji než klasickou cihlovou zástavbu, jeho vybavenost a perfektní lokalita hrají silně ve váš prospěch. Tento předběžný odhad vychází čistě z vašich zadaných parametrů. Pokud nám později upřesníte další detaily, jako je například přesný rozsah posledních úprav, rádi cenový odhad ještě zpřesníme.

Co říká odhad

Naše analýza zpracovala aktuální tržní data z okolí i vámi zadané parametry a stanovila objektivní hodnotu vaší nemovitosti.

- Odhadovaná tržní cena: Z výpočtů nám vychází jako nejvíce reálná tržní hodnota částka kolem 9 300 000 Kč.
- Rozmezí odhadu: Podle finálního zhodnocení přesného stavu a nálady konkrétního kupujícího se cena může pohybovat v širším okně od zhruba 8 do 10,5 milionu Kč.
- Cena za metr: Tržní cena vychází na zhruba 160 000 Kč za m², což dobře odpovídá udržovaným nemovitostem v této oblíbené pražské čtvrti.

Jak působí srovnatelné nemovitosti

Pro správné určení ceny jsme váš byt porovnali s aktuálně nabízenými nemovitostmi v bezprostředním okolí.

- Největší váhu mají podobně velké byty 2+kk v okolních ulicích (např. Slovinská nebo Oblouková), které se inzerují mezi 9,6 a 10,5 miliony Kč.
- Protože aktuálně pracujeme převážně s nabídkovými inzeráty, pečlivě sledujeme slevy. U řady okolních bytů vidíme zlevňování o zhruba 3 až 8 % z původní ceny.
- Váš byt má oproti některým konkurentům jasnou výhodu ve velkorysé lodžii a přítomnosti výtahu.
- Hlavní odlišností, která naopak drží cenu nepatrně níže oproti mnoha okolním nabídkám, je panelová konstrukce domu oproti typičtější cihlové zástavbě ve Vršovcích.

Co se děje na trhu v lokalitě

Pražský trh opět ožívá a Vršovice patří díky své skvělé poloze k těm nejdynamičtějším čtvrtím.

- Cenový trend je zde jednoznačně pozitivní, za poslední rok zaznamenala lokalita růst cen o téměř 13 %.
- Nabídka podobných nemovitostí je sice poměrně široká, poptávka po bytech 2+kk v dobrém stavu je však trvale silná, jak ze strany jednotlivců, tak i investorů.
- Průměrná doba prodeje podobné nemovitosti v této lokalitě se nyní pohybuje okolo 110 dní.

Cenové scénáře

Rychlý prodej

- Cena: 8 800 000 Kč
- Očekávaný čas na prodej: 1 až 2 měsíce
- Proč dává smysl: Ideální varianta, pokud tlačí čas a potřebujete co nejrychleji uvolnit hotovost na jiný projekt.
- Hlavní riziko: Zbytečně přijmete o stovky tisíc korun, které by byl trh při troše trpělivosti ochotný zaplatit.

Tržní cena

- Cena: 9 300 000 Kč
- Očekávaný čas na prodej: 3 až 4 měsíce
- Proč dává smysl: Zlatá střední cesta, která férově reflektuje aktuální poptávku, stav i dispozici bytu a maximalizuje váš výnos bez nekonečného protahování.
- Hlavní riziko: Tato cena nenechává příliš velký prostor pro ústupky, pokud se zájemce rozhodne tvrdě vyjednávat o slevě.

Ambiciózní cena

- Cena: 9 700 000 Kč
- Očekávaný čas na prodej: 5 a více měsíců
- Proč dává smysl: Dává bezpečný prostor vyzkoušet, zda se nenajde zájemce, který hledá přesně tuto lokalitu a ocení prostornou lodžii.
- Hlavní riziko: Byt může působit vůči konkurenci jako předražený, stát se ležákem a nakonec vás donutit k razantnímu snížení ceny.

Doporučení

Pro váš byt doporučujeme začít prodej mírně nad odhadovanou tržní hodnotou. Vytvoříme tím dostatečný polštář pro vyjednávání s vážnými zájemci, ale zároveň nevybočíme z reálných mantinelů dnešního trhu.

- doporučená inzertní cena: 9 490 000 Kč
- očekávaný vyjednávací prostor: Zhruba 190 000 Kč, čímž se po dohodě se zájemcem plynule dostanete na férovou tržní cenu 9 300 000 Kč.
- Pokud po 3 týdnech inzerce neproběhnou alespoň 3 fyzické prohlídky s reálnými zájemci, doporučujeme cenu snížit blíže k čisté tržní úrovni.

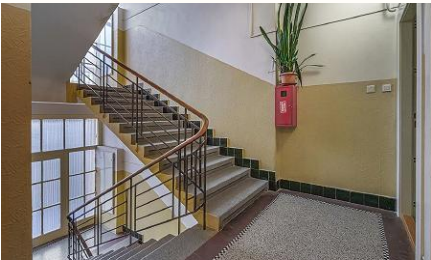
Podobné nemovitosti v okolí



Taškentská 1416/2

Byt, 2+1, 63 m² · Stav: Velmi dobrý · Inzerovaná cena

PLOCHA 63 m²	PŮVODNÍ CENA 8 460 000 Kč	POSLEDNÍ CENA 7 990 000 Kč	CENA/M² 126 825 Kč
KONSTRUKCE Panel	VLASTNICTVÍ Osobní	DNÍ NA TRHU 48 dní	ZMĚNA CENY -5,6 %



Slovinská 765/15

Byt, 2+kk, 55 m² · Stav: Velmi dobrý · Inzerovaná cena

PLOCHA 55 m²	PŮVODNÍ CENA 10 990 000 Kč	POSLEDNÍ CENA 10 590 000 Kč	CENA/M² 192 545 Kč
KONSTRUKCE Cihla	VLASTNICTVÍ Osobní	DNÍ NA TRHU 76 dní	ZMĚNA CENY -3,6 %



Na Spojce 511/9

Byt, 2+kk, 55 m² · Stav: Velmi dobrý · Inzerovaná cena

PLOCHA 55 m²	PŮVODNÍ CENA 11 249 000 Kč	POSLEDNÍ CENA 10 490 000 Kč	CENA/M² 190 727 Kč
KONSTRUKCE Cihla	VLASTNICTVÍ Osobní	DNÍ NA TRHU 155 dní	ZMĚNA CENY -6,7 %



Oblouková 951/12

Byt, 2+kk, 61 m² · Stav: Velmi dobrý · Inzerovaná cena

PLOCHA 61 m²	PŮVODNÍ CENA 9 900 000 Kč	POSLEDNÍ CENA 9 900 000 Kč	CENA/M² 162 295 Kč
KONSTRUKCE Cihla	VLASTNICTVÍ Osobní	DNÍ NA TRHU 28 dní	ZMĚNA CENY Neuvedeno



Oblouková 956/2

Byt, 2+kk, 59 m² · Stav: Velmi dobrý · Inzerovaná cena

PLOCHA 59 m²	PŮVODNÍ CENA 10 190 000 Kč	POSLEDNÍ CENA 9 690 000 Kč	CENA/M² 164 237 Kč
KONSTRUKCE Cihla	VLASTNICTVÍ Osobní	DNÍ NA TRHU 154 dní	ZMĚNA CENY -4,9 %



Orelská 511/9

Byt, 2+kk, 54 m² · Stav: Velmi dobrý · Inzerovaná cena

PLOCHA 54 m²	PŮVODNÍ CENA 9 199 000 Kč	POSLEDNÍ CENA 9 199 000 Kč	CENA/M² 170 352 Kč
KONSTRUKCE Cihla	VLASTNICTVÍ Osobní	DNÍ NA TRHU 5 dní	ZMĚNA CENY Neuvedeno

TRŽNÍ SIGNÁLY

Co říká lokální trh

+12,8 %

Růst cen za 1 rok

+19,4 %

Růst cen za 3 roky

+53,7 %

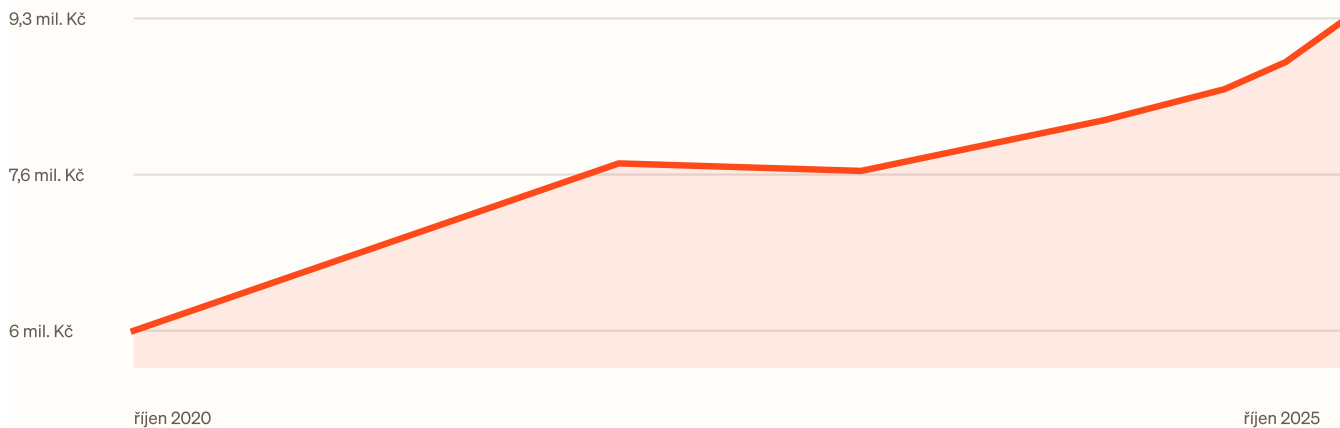
Růst cen za 5 let

GRAFY

Vývoj cen v lokalitě

Cenový index

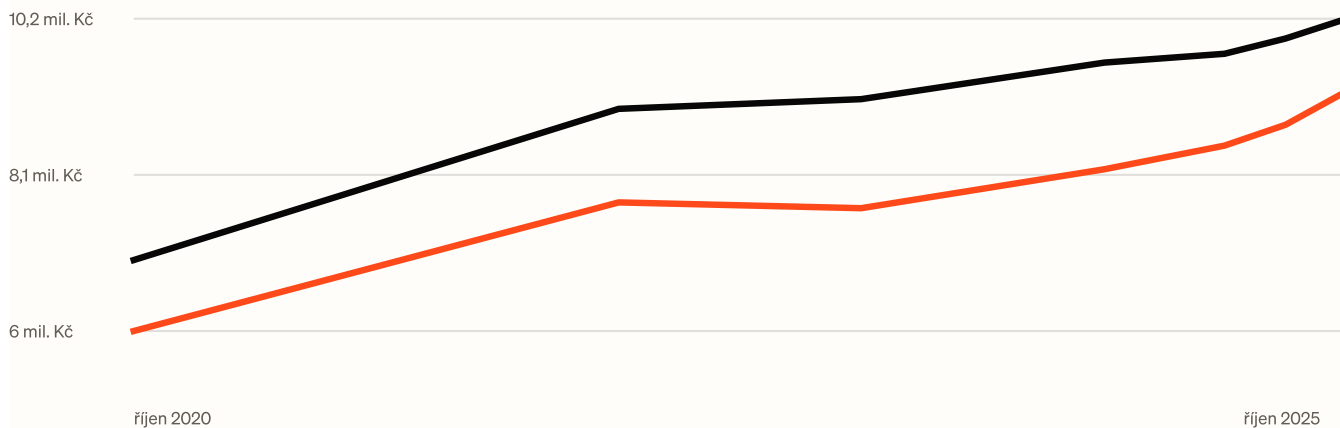
Historický vývoj transakčních cen pro podobný typ nemovitosti v lokalitě.



Transakční a nabídkové ceny

Rozdíl mezi tím, za kolik se nemovitosti nabízejí, a cenami, které trh skutečně potvrzuje.

— Transakční ceny — Nabídkové ceny



Proč prodávat s DREEM?

DREEM není tradiční realitní kancelář. Jsme moderní digitální realitní služba, která spojuje vlastní systém, chytrou automatizaci, umělou inteligenci a zkušené lidi. Rutinní práce se zrychluje díky automatizaci, takže se tým může soustředit na strategii, komunikaci a bezpečné dotažení prodeje.

Váš prodej nestojí na jednom makléři, ale na týmu: prodejní partner vede spolupráci s vámi, specialista zajišťuje prohlídky a každý případ má zástupce pro nemoc nebo dovolenou. Díky jasným rolím, termínům a úkolům dostáváte vysoký standard služby, přehled a férovou provizi 2 % až po dokončeném prodeji.

Tým místo jednoho makléře

Každý člověk má jasnou roli a zodpovědnost.

Automatizace rutinní práce

Systém šetří čas na administrativě a hlídá další kroky.

Klientský portál

Přehled o průběhu, dokumentech a komunikaci máte na jednom místě.

Jak vypadá moderní realitní služba

DREEM přináší nový standard realitních služeb na český trh.

Běžná realitní kancelář

- ✗ **Vše závisí na jednom člověku**
Pokud jeden člověk nestíhá, vše se zpomaluje.
- ✗ **Na informace musíte čekat nebo se připomínat**
Aktuality nejsou pravidelné.
- ✗ **Nejasný průběh prodeje**
Nevíte, co se děje a co bude dál.
- ✗ **Důležité informace se ztrácí v komunikaci**
Hledání v e-mailu nebo chatu zabírá čas.
- ✗ **Automatické zprávy bez kontextu**
Šablony místo skutečné komunikace.
- ✗ **Nejasný stav po prohlídce**
Zpětná vazba chybí nebo přijde pozdě.

DREEM

- ✓ **Dedikovaný tým pro váš prodej**
Každý má jasno v odpovědnosti a úkolech.
- ✓ **Pravidelné a proaktivní aktualizace**
Vždy víte, co se děje a co následuje.
- ✓ **Prodej řízený systémem a jasnými kroky**
Proces má strukturu, termíny i kontrolu.
- ✓ **Vše přehledně v klientském portálu**
Dokumenty, komunikace i timeline na jednom místě.
- ✓ **Jasná zpětná vazba po každé prohlídce**
Přesně víte, jak zájemci reaguji na vaši nemovitost.
- ✓ **Jasná doporučení a další kroky**
Víte, co dává smysl a co bude dál.

7 kroků řízeného prodeje

Od první konzultace po předání. DREEM řídí prodej bytu, domu nebo pozemku v jasných krocích a vy vždy víte, kdo je váš kontakt v dané fázi.

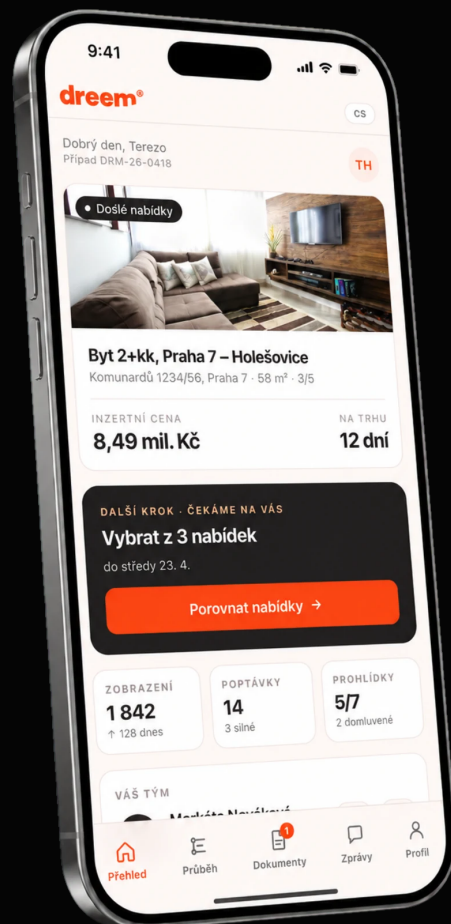
01 Konzultace Setkáte se s Prodejním partnerem. Pochopí důvod prodeje, vlastnický stav, cíle a časový rámec a navrhne realistický postup.	02 Příprava a prezentace Prodejní partner drží strategii, přípravu, prezentaci a zveřejnění nabídky. Inzerát spouštíme zpravidla do 48 hodin od dodání podkladů.	03 Předání do prohlídek Po zveřejnění inzerátu přebírá Specialista na prohlídky běžnou komunikaci. Domlouvá zájemce, termíny a drží zpětnou vazbu v systému.	04 Prohlídky a zpětná vazba Specialista na prohlídky vede každou prohlídku osobně, sbírá reakce zájemců a dává vám jasný výstup místo neurčitého „ozveme se“.
05 Nabídky a vyjednávání Specialista na prohlídky přináší kvalifikované zájemce. Nabídky pak vyhodnocujeme podle ceny, financování, podmínek i pravděpodobnosti dotažení.	06 Kupní smlouva Po přijetí nabídky sladíme smlouvy, úschovu, platby, katastr a termíny. Prodejní partner drží obchodní rámec, Specialista na prohlídky předává kontext od kupujícího.	07 Předání a uzavření případu Dohlédneme na předání, protokol, navazující podklady a závěrečné shrnutí. Cílem je, aby prodej neskončil chaosem po podpisu.	

KLIENTSKÝ PORTÁL

Váš případ vždy pod kontrolou

Klientský portál je praktická vrstva nad celým procesem. Vidíte aktuální stav prodeje, zprávy, dokumenty, prohlídky i doporučené další kroky.

Timeline prodeje	Přehledně vidíte, co už proběhlo a co následuje.
Dokumenty a zprávy	Důležité podklady a komunikace jsou na jednom místě.
Rozhodnutí bez chaosu	Nabídky, změny ceny a další kroky máte jasné připravené ke schválení.



Kolik stojí prodej s DREEM

Odměna DREEM je navázaná na výsledek. Platíte až ve chvíli, kdy je obchod úspěšně dokončený, ne za sliby předem.

2 %

z dosažené kupní ceny + DPH

Platíte až po dokončeném prodeji.

Minimální odměna

130 000 Kč bez DPH / 157 300 Kč včetně DPH.

Když kupujícího přivedete vy

Pokud kupujícího přivedete sami a DREEM pomůže obchod bezpečně dotáhnout, odměna je 1,5 % + DPH (1,815 % včetně DPH), minimálně 97 500 Kč bez DPH.

Co je v odměně

Cenová strategie, marketingová příprava, inzerce, prohlídky, vyjednávání, právní koordinace, úschova, katastr a předání.

Při doporučené ceně **9 490 000 Kč** vychází orientační odměna DREEM **189 800 Kč** bez DPH / **229 658 Kč** včetně DPH. Konečná částka se počítá z dosažené kupní ceny.

Bez platby předem

Odměna je splatná až po splnění podmínek úspěšného prodeje.

Bez vašeho souhlasu cenu nesnížíme

Změny ceny, nabídky, rezervaci i klíčové kroky vždy potvrzujete vy.

Bez skrytých nákladů

Dodatečné výdaje řešíme jen po předchozím výslovném odsouhlasení.

Jasně nastavení spolupráce

Standardní doba spolupráce je 6 měsíců, bez automatického prodloužení.

DALŠÍ KROK

Pojďme z odhadu udělat konkrétní plán prodeje

Váš prodejní partner s vámi projde doporučenou cenu, načasování, přípravu nemovitosti a postup, který dává pro vaši situaci největší smysl.

Zavolejte nebo napište svému prodejnímu partnerovi. Projděte spolu doporučenou cenu, vyjednávací prostor a konkrétní postup pro prodej.



Daniel Helcl

PRODEJNÍ PARTNER

TELEFON

+420 602 111 151

E-MAIL

daniel.helcl@dreem.cz

Cenová analýza je orientační doporučení pro rozhodování o prodeji. Nenahrazuje znalecký posudek, bankovní odhad ani právní nebo daňové poradenství.