

2+1, 65 m² Uhelná, Švermov, Kladno

Nabídková cena **3 990 000 Kč** · 61 385 Kč/m² · v inzerci 2 dny · zpracováno 1. 8. 2026

Závěr rozboru: Za nabídkovou cenu je to podle dat výhodná koupě — hlavní riziko není cena, ale technický stav a právní čistota.

Doporučená první nabídka **3 705 000 Kč**, strop **3 910 200 Kč**.

-39 %

vůči mediánu okresu Kladno

6 569 875 Kč

cena odpovídající mediánu

5,7 %

hrubý výnos z nájmu

-2 803 Kč

cashflow / měs. při 80% LTV

1 · Shrnutí pro spěchající

Byt 2+1 o 65 m² v lokalitě Uhelná, Švermov, Kladno je nabízen za 3 990 000 Kč, tedy 61 385 Kč/m². Medián okresu Kladno je 101 075 Kč/m², nabídka je tedy **39 % pod** mediánem.

Při obvyklém nájmu 18 850 Kč měsíčně vychází hrubý výnos 5,7 % a čistý (po fondu oprav, dani a rezervě na neobsazenost) 4,3 %. S hypotékou na 80 % ceny při sazbě 4,9 % je splátka 16 941 Kč a měsíční cashflow -2 803 Kč.

Inzerát visí 2 dny a už 8 % zlevnil. Prodává majitel bez realitní kanceláře — jednáte přímo s tím, kdo rozhoduje.

2 · Cena vůči trhu

SROVNATELNÁ NABÍDKA	LOKALITA	PLOCHA	CENA	KČ/M ²
Prodej bytu 2+1, 58 m ² , Kladno-Kročehlavy	Kročehlavy, Kladno	58 m ²	4 790 000 Kč	82 586 Kč/m ²
Prodej bytu 3+1, 74 m ² , Kladno-Rozdělov	Rozdělov, Kladno	74 m ²	5 290 000 Kč	71 486 Kč/m ²
Prodej bytu 2+1, 61 m ² , Kladno-Švermov	Švermov, Kladno	61 m ²	4 350 000 Kč	71 311 Kč/m ²
Prodej bytu 2+kk, 52 m ² , Kladno-střed	Kladno	52 m ²	4 190 000 Kč	80 577 Kč/m ²
Prodej bytu 3+kk, 78 m ² , Kladno-Kročehlavy	Kročehlavy, Kladno	78 m ²	6 100 000 Kč	78 205 Kč/m ²

Kde v rozpětí trhu tahle nabídka leží

0 = nejlevnější v okrese · 101 075 Kč/m² = medián · pravý okraj = 140 % mediánu. Tahle nabídka: **61 385 Kč/m²**.

3 • Historie nabídky a chování prodávajícího

DATUM	CENA	ZMĚNA
2026-06-18	4 350 000 Kč	
2026-07-14	4 150 000 Kč	−200 000 Kč
2026-07-30	3 990 000 Kč	−160 000 Kč

Prodávající už jednou slevil — to je nejsilnější signál, že je ochotný jednat dál.

4 • Právní stav a katastr

Doplňuje analytik po nahlédnutí do katastru: číslo LV, vlastník a způsob nabytí, zástavní práva, věcná břemena, poznámky (exekuce, insolvence, předkupní právo), druh vlastnictví (osobní / družstevní), podíl na společných částech, případné rozestavěné stavby na pozemku.

Na co se u tohoto typu bytu ptáme vždy

Jestli je byt v osobním vlastnictví, nebo družstevní (u družstva nejde zastavit ve prospěch banky a převod schvaluje družstvo). Zda na listu vlastnictví není zástava, která přesahuje kupní cenu. Zda prodávající vlastní byt déle než 5 let (jinak řeší daň z příjmu a bývá cenově tvrdší). A jestli nejde o spoluvlastnický podíl místo celé jednotky — to je nejčastější past u „extrémně levných“ nabídek.

5 • Technický stav a náklady

Doplňuje analytik: stav domu a společných částí, rok poslední rekonstrukce, plánované investice a výše fondu oprav, stav rozvodů a oken, vlhkost, orientace a hluk.

POLOŽKA	ODHAD	POZNÁMKA
Nutná rekonstrukce (kosmetická)	390 000 Kč	malby, podlahy, drobné opravy
Rekonstrukce jádra a rozvodů	1 170 000 Kč	když je byt v původním stavu
Fond oprav a služby (ročně)	35 100 Kč	orientačně 45 Kč/m²/měs.
Daň z nemovitosti (ročně)	2 600 Kč	orientačně

6 · Výnos a financování

UKAZATEL	HODNOTA
Obvyklý nájem v lokalitě	18 850 Kč / měs.
Hrubý výnos	5,7 %
Čistý výnos (po nákladech 25 %)	4,3 %
Hypotéka 80 % LTV, 4,9 %, 30 let	16 941 Kč / měs.
Vlastní zdroje	798 000 Kč
Měsíční cashflow	-2 803 Kč
Úvěr, při kterém je cashflow nulové	2 663 800 Kč (67 % ceny)
Návratnost vlastních zdrojů (cash-on-cash)	-4,2 %

Při plné hypotéce je měsíční cashflow záporné — to je při dnešních sazbách u většiny českých bytů normální a neznamená to špatnou koupi. Nulové cashflow nastává při úvěru 2 663 800 Kč, tedy s vlastními zdroji 1 326 200 Kč. Výnos v tomhle případě stojí na rozdílu mezi cenou a trhem, ne na měsíčním přebytku.

7 · Argumenty do vyjednávání

Tohle je část, kvůli které si rozbor lidé objednávají. Věty jsou napsané tak, aby se daly použít doslova.

1. Srovnání, které nejde rozporovat

„V Kladno se srovnatelné byty nabízejí za 101 075 Kč za metr. U vás je to 61 385 Kč. Nejde o to, že bych chtěl slevu — jde o to, za kolik se to tady reálně prodává.“

2. Čas na trhu

„Inzerát visí 2 dny, a už jste jednou slevil. Každý další měsíc vás stojí náklady na držení a vyjednávací pozici. Já umím podepsat tento týden.“

3. Náklady, které kupující musí dát navíc

„Počítám 390 000 Kč až 1 170 000 Kč do stavu bytu. O tu částku se snižuje to, co jsem schopný dát za samotnou nemovitost.“

4. Rychlost a jistota

„Financování mám připravené, nepotřebuji čekat na prodej vlastního bytu. Za jistotu a rychlost obvykle prodávající něco dá — a to je přesně ten rozdíl v ceně.“

5. Kotva

První nabídka 3 705 000 Kč (7 % pod inzerátem), připravený ústupek na 3 807 600 Kč a strop 3 910 200 Kč. Nad strop nejít — nad ním přestává dávat smysl výnos i prostor na zhodnocení.

8 · Co udělat jako další krok

Ověřit na místě technický stav a hluk, vyžádat si vyúčtování služeb za poslední dva roky a zápis z poslední schůze SVJ, ověřit list vlastnictví ke dni jednání (ne starší výpis) a teprve pak podat nabídku. Rezervační smlouvu nepodepisovat dřív, než je potvrzené financování.

Prostor pro osobní komentář analytika — co bych na téhle nabídce hlídal především a co by mě od koupě odradilo.

Zpracoval DealRadar 1. 8. 2026 · podklad: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/atypicky/kladno/1780805708>

Rozbor vychází z veřejně dostupných dat, vlastní cenové historie radaru a odhadů obvyklého nájmu v lokalitě. **Není znaleckým posudkem ani investičním doporučením** — je to podklad, se kterým se rozhodujete a vyjednáváte vy. Čísla o nabídce odpovídají stavu ke dni zpracování; inzerce se mění denně.