

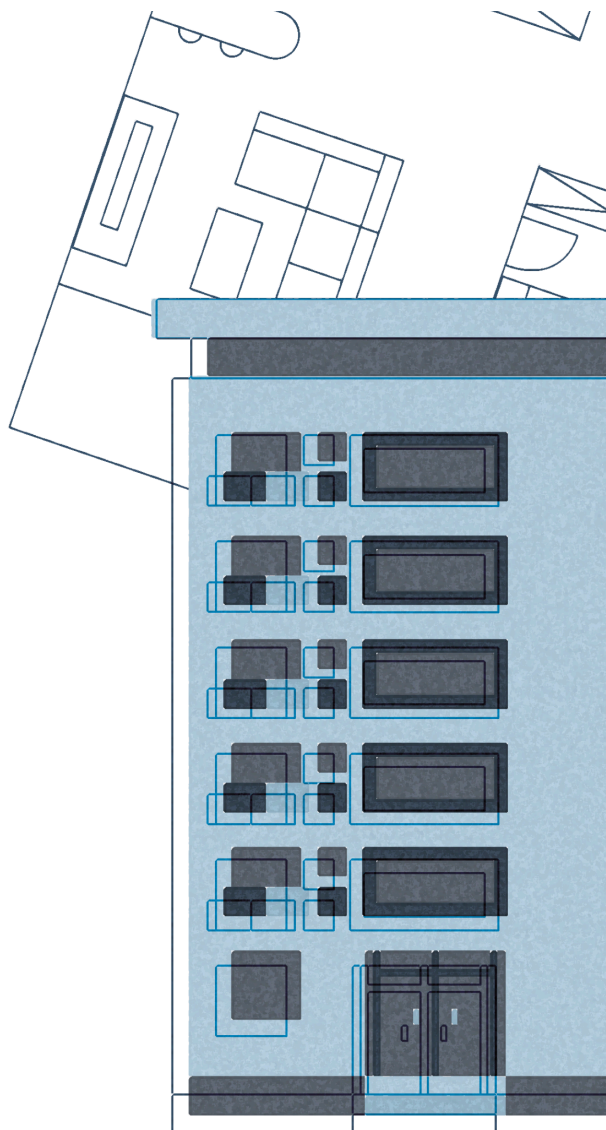
Žižkova 2369, Turnov 1, Česko



Odhad ceny k  
05.07.2024

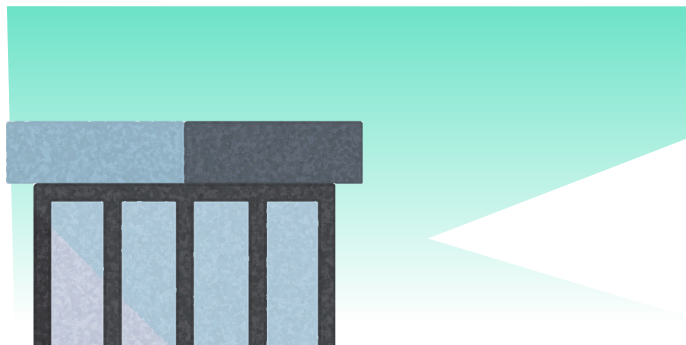


Číslo odhadu  
#2000405



BYT

**Žižkova 2369**



Václav Loužecký, +420607748422, [reality@financnispecialiste.cz](mailto:reality@financnispecialiste.cz)

Zpracováno na Valuo.cz dne 05.07.2024

valuo

# Žižkova 2369, Turnov 1, Česko



Odhad ceny k  
05.07.2024



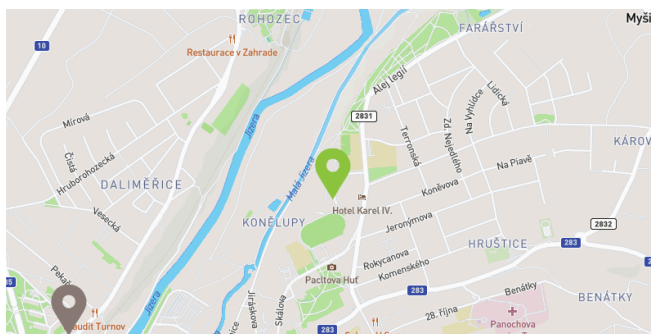
Číslo odhadu  
#2000405

Typ	Byt
Stav	Novostavba
Podlahová plocha	89m <sup>2</sup>
Započítatelná plocha	90.5m <sup>2</sup>
Konstrukce	Cihlová
Dispozice	3+kk
Vlastnictví	Osobní vl.
Podlaží	1
Sklep	3 m <sup>2</sup>
Shoda	Vysoká (77%)



## Údaje z katastru nemovitostí

✓ Nejsou evidována žádná omezení



REALITNÍ SPECIALISTA

Václav Loužecký, +420607748422, reality@financnispecialiste.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 05.07.2024

valuo



## Zpracoval



### Václav Loužecký

reality@financnispecialiste.cz

+420607748422

Dr. Milady Horákové 391/1, Liberec V, 46005

www.financnispecialiste.cz

<https://www.facebook.com/Financnispecialiste>

<https://www.instagram.com/financnispecialiste.cz/>

## O mně

# Realitní služby od Specialistů

Realitní franšíza partnerské firmy „**GEPARD REALITY**“ vznikla na pevných základech, a to spojením zkušených realitních a hypotečních makléřů s letitou praxí a dobrým jménem. Za úspěch nepovažujeme nabízet mnoho nemovitostí s poloviční péčí, ale být při prodeji Vaší nemovitosti spolehlivým partnerem, který Vám je vždy k dispozici a rádi se k němu budete vracet.



REALITNÍ SPECIALISTA



Specialisté na Bydlení s.r.o.  
Domov s láskou

Proč si vybrat právě nás?



REALITNÍ SPECIALISTA

Václav Loužecký, +420607748422, reality@financnispecialiste.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 05.07.2024

valuo



V oboru se pohybujeme již od roku 2016, máme tudíž za sebou spoustu úspěšných prodejů a spokojených klientů. Svou práci děláme komplexně, nezabýváme se pouhým prodejem nemovitostí, ale zároveň Vám pomůžeme s vysněnou rekonstrukcí či modernizací. Můžete se na nás obrátit také s veškerým financováním Vašich snů, spolupracujeme totiž s většinou českých finančních institucí a proto dokážeme přijít s tím nejlepším řešením právě pro Vás.

Vzhledem k naší spolupráci se společnostmi z oblasti energií, alternativních zdrojů energií či stavebnictví, Vám pomůžeme ušetřit náklady tak, aby co nejméně zatížily Váš rodinný rozpočet.

Při prezentaci nemovitostí používáme ty nejmodernější nástroje a snažíme se přijít vždy s něčím netradičním navíc. 3D prohlídky, homestaging, prohlídkové dny, prostě vše, co zaručí úspěšný prodej Vaši nemovitosti.

### Naše Provozovny:

Specialisté na Bydlení s.r.o.

Apeiron Office Center

Sokolovská 192/79

186 00 Praha 8 - Karlín

Finanční specialisté s.r.o.

Dr. Milady Horákové 391/1

460 01 Liberec

tel.: +420 725 772 410

Žižkova 2369, Turnov 1, Česko



Odhad ceny k  
05.07.2024



Číslo odhadu  
#2000405



Václav Loužecký, +420607748422, reality@financnispecialiste.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 05.07.2024

valuo



### Výsledek odhadu

Odhad ceny na základě srovnávaných nemovitostí

**6 326 855 Kč** 69 910 Kč/m<sup>2</sup>

Minimální cena	62 526 Kč/m <sup>2</sup>	<b>5 658 603 Kč</b>
Maximální cena	77 294 Kč/m <sup>2</sup>	<b>6 995 107 Kč</b>
Průměrná doba inzerce prodeje		<b>123 dní</b>

### Doporučená cena makléřem

#### Vyjádření makléře



REALITNÍ SPECIALISTA

Václav Loužecký, +420607748422, reality@financnispecialiste.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 05.07.2024

valuo



## Srovnávané nemovitosti

	Plocha m <sup>2</sup>	Cena	Cena pro výpočet	Adresa / Vzdálenost	Podlaží	Vlastnictví	Stáří
Byt 3+kk, 78m <sup>2</sup> , Osobní, Velmi dobrý, Jiná Konstrukce <span>Novostavba</span>	86 m <sup>2</sup>	7 950 000 Kč 92 441 Kč/m <sup>2</sup>	0.76 6 042 000 Kč 70 255 Kč/m <sup>2</sup>	Slunečná 2303, U Tří Svatých, Turnov, Semily, Liberecký kraj, Severovýchod, 51101, Česká republika 1541 m	2. z 3	osobní	<b>7 dní</b> od 30.05.2024 do 06.06.2024
Byt 3+kk, , Osobní, Velmi dobrý, Jiná Konstrukce <span>Novostavba</span>	98 m <sup>2</sup>	7 950 000 Kč 81 122 Kč/m <sup>2</sup>	0.76 6 042 000 Kč 61 653 Kč/m <sup>2</sup>	Slunečná 2303, U Tří Svatých, Turnov, Semily, Liberecký kraj, Severovýchod, 51101, Česká republika 1541 m	2. z 3	osobní	<b>265 dní</b> od 04.09.2023 do 27.05.2024
Byt 3+kk, , Osobní, Velmi dobrý, Jiná Konstrukce <span>Novostavba</span>	86 m <sup>2</sup>	6 995 000 Kč 81 337 Kč/m <sup>2</sup>	0.76 5 316 200 Kč 61 816 Kč/m <sup>2</sup>	Slunečná 2303, U Tří Svatých, Turnov, Semily, Liberecký kraj, Severovýchod, 51101, Česká republika 1541 m	3. z 3	osobní	<b>288 dní</b> od 13.08.2023 do 27.05.2024
Byt 3+1, , Osobní, Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce <span>Velmi dobrý</span>	84 m <sup>2</sup>	4 250 000 Kč 50 595 Kč/m <sup>2</sup>	1.14 4 826 528 Kč 57 458 Kč/m <sup>2</sup>	Ohrazenice u Turnova, Ohrazenice, Semily, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika 2492 m	4. z 5	osobní	<b>32 dní</b> od 28.11.2023 do 31.12.2023
Byt 3+1, 60m <sup>2</sup> , Osobní, Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce <span>Velmi dobrý</span>	64 m <sup>2</sup>	4 250 000 Kč 66 406 Kč/m <sup>2</sup>	1.13 4 782 419 Kč 74 725 Kč/m <sup>2</sup>	Družstevní 1440, Turnov, Semily, Liberecký kraj, Severovýchod, 51101, Česká republika 1103 m	2. z 3	osobní	<b>9 dní</b> od 31.01.2024 do 09.02.2024
Byt 3+kk, 64m <sup>2</sup> , Osobní, Velmi dobrý, Jiná Konstrukce <span>Novostavba</span>	72 m <sup>2</sup>	6 995 000 Kč 97 152 Kč/m <sup>2</sup>	0.76 5 316 200 Kč 73 836 Kč/m <sup>2</sup>	Slunečná 2303, U Tří Svatých, Turnov, Semily, Liberecký kraj, Severovýchod, 51101, Česká republika 1541 m	3. z 3	osobní	<b>7 dní</b> od 30.05.2024 do 06.06.2024
Byt 3+1, , Osobní, Průměrný, Cihlová Konstrukce <span>Průměrný</span>	82 m <sup>2</sup>	4 100 000 Kč 50 000 Kč/m <sup>2</sup>	1.57 6 422 349 Kč 78 321 Kč/m <sup>2</sup>	Ohrazenice 226, Semily, Liberecký kraj, Severovýchod, 51101, Česká republika 2778 m	3. z 4	osobní	<b>250 dní</b> od 23.03.2023 do 28.11.2023

Žižkova 2369, Turnov 1, Česko



Odhad ceny k  
05.07.2024



Číslo odhadu  
#2000405





Detail srovnávané nemovitosti  
#1452150 Prodej bytu 3+1, 60 m<sup>2</sup>

Družstevní 1440, 51101 Turnov

Podlahová plocha:	60 m <sup>2</sup>	Plocha balkónu:	2 m <sup>2</sup>
Dispozice:	3+1	Plocha sklepa:	7 m <sup>2</sup>
Vlastnictví:	osobní	Stav:	velmi dobrý
Podlaží:	2. z 3	GPS:	50.589057038305, 15.146715863187
Celkem podlaží:	3	Zadáno v:	27.03.2024
Příslušenství:	balkón (2m <sup>2</sup> ), sklep (7m <sup>2</sup> )	Číslo vkladu:	V-1453/2024-608

## Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	27.03.2024	od 4,2 do 4,4 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	27.03.2024	4 250 000 Kč Číslo řízení: V-1453/2024-608	-100 000 Kč (-2 %)
Stažení inzerátu	09.02.2024	4 350 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	31.01.2024	4 350 000 Kč za nemovitost	

## Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Novostavba	Velmi dobrý	Lepší	+15 % (637 500 Kč)
Podlaží	1/3	2. z 3/3	Horší	-5 % (212 500 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				+3 % (127 500 Kč)

## Výsledná cena

## Původní cena

66 406 Kč/m<sup>2</sup> 4 250 000 Kč

## Výsledná úprava ceny

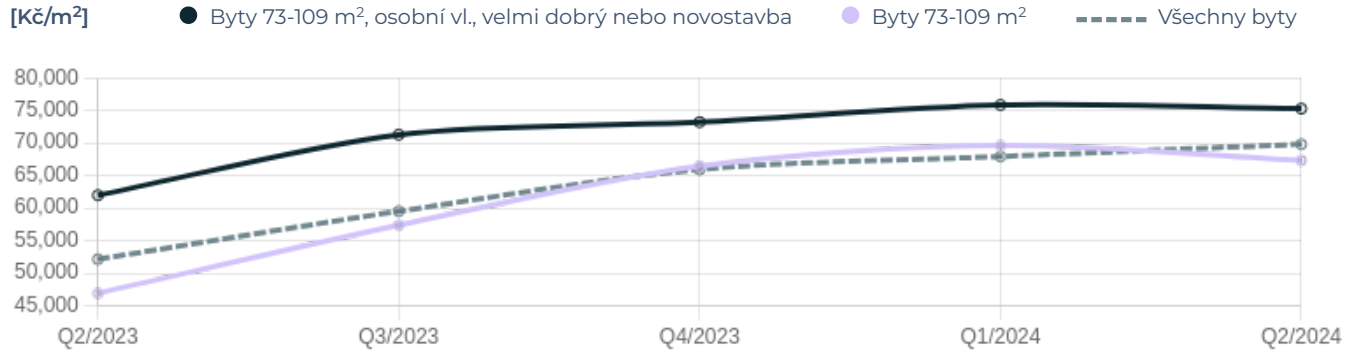
13 % / tj. 552 500 Kč

## Upravená cena

75 039 Kč/m<sup>2</sup> 4 802 500 Kč



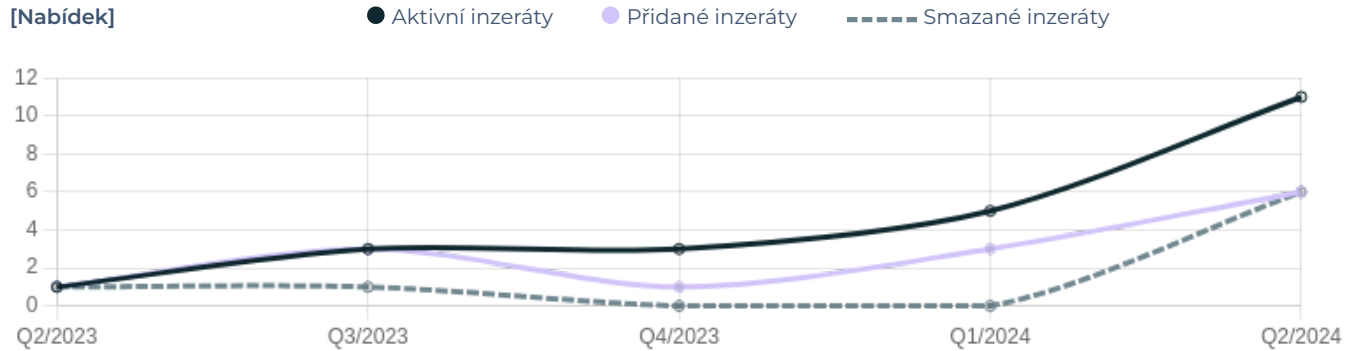
### Vývoj ceny bytů v okruhu 5 km



### Průměrná doba inzerce u bytů v okruhu 5 km

	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024
Byty 73-109 m <sup>2</sup> , osobní vl., velmi dobrý nebo novostavba	8 dní	13 dní	dní	dní	98 dní
Byty 73-109 m <sup>2</sup>	14 dní	210 dní	250 dní	202 dní	65 dní
Všechny byty	52 dní	141 dní	59 dní	72 dní	70 dní

### Vývoj počtu bytů v nabídce v okruhu 5 km



### Vývoj počtu nemovitostí v nabídce v okruhu 5 km

Byty 73-109 m<sup>2</sup>, osobní vl., velmi dobrý nebo novostavba

	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024
Aktivní inzeráty	1	3	3	5	11
Přidané inzeráty	1	3	1	3	6
Smazané inzeráty	1	1	0	0	6

Byty 73-109 m<sup>2</sup>

	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024
Aktivní inzeráty	4	7	5	7	16
Přidané inzeráty	2	5	1	4	10
Smazané inzeráty	2	3	1	1	10

Všechny byty

	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024
Aktivní inzeráty	21	23	22	25	35
Přidané inzeráty	14	15	12	16	19
Smazané inzeráty	13	13	12	9	20