

TRŽNÍ POSOUZENÍ NEMOVITOSTI

Prodej, byt 2+kk, 55 m²

Typ:	Byt / Prodej
Adresa:	tupolevova 713, praha
Atributy:	Balkón, Výtah
Plocha užitná:	55 m ²
Podlaží:	5
Kategorie:	2+kk
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Vlastnictví:	Osobní

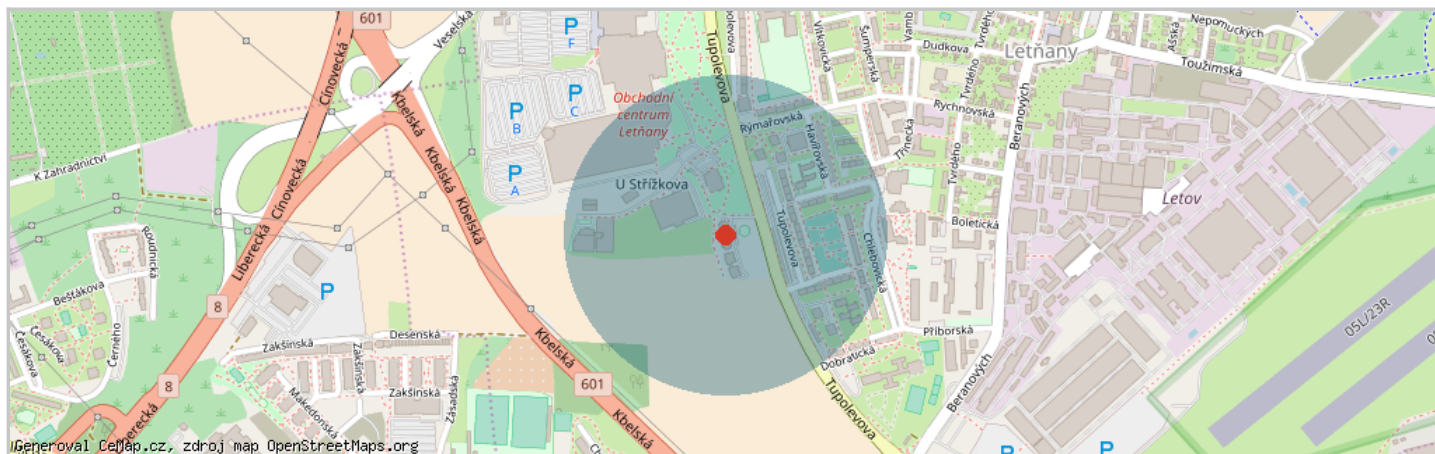
Porovnávací kritéria

Typ:	Byt / Prodej
V okolí:	0.55 km od tupolevova 713, praha
V okolí:	0.4 km od Místecká, praha
V okolí:	0.3 km od Kadečkové
Plocha užitná:	od 50 m ² do 60 m ²

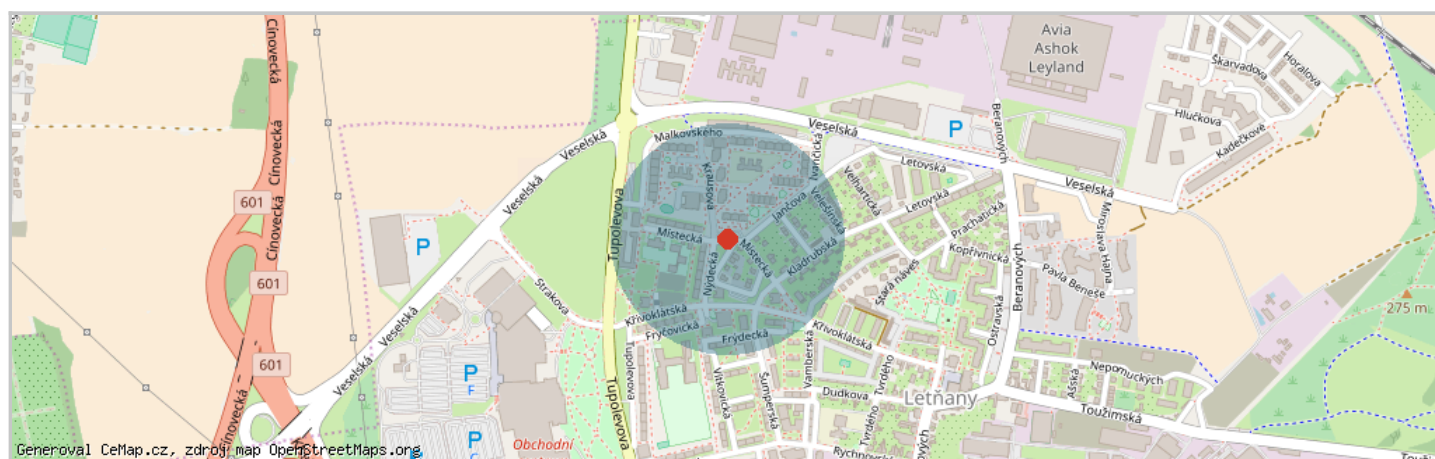
Podlaží:	od 3 do 6
Kategorie:	2+1, 2+kk
Budova:	Cihlová, Smíšená, Montovaná
Stav objektu:	Po rekonstrukci, Dobrý, Novostavba
Vlastnictví:	Osobní

Lokalita

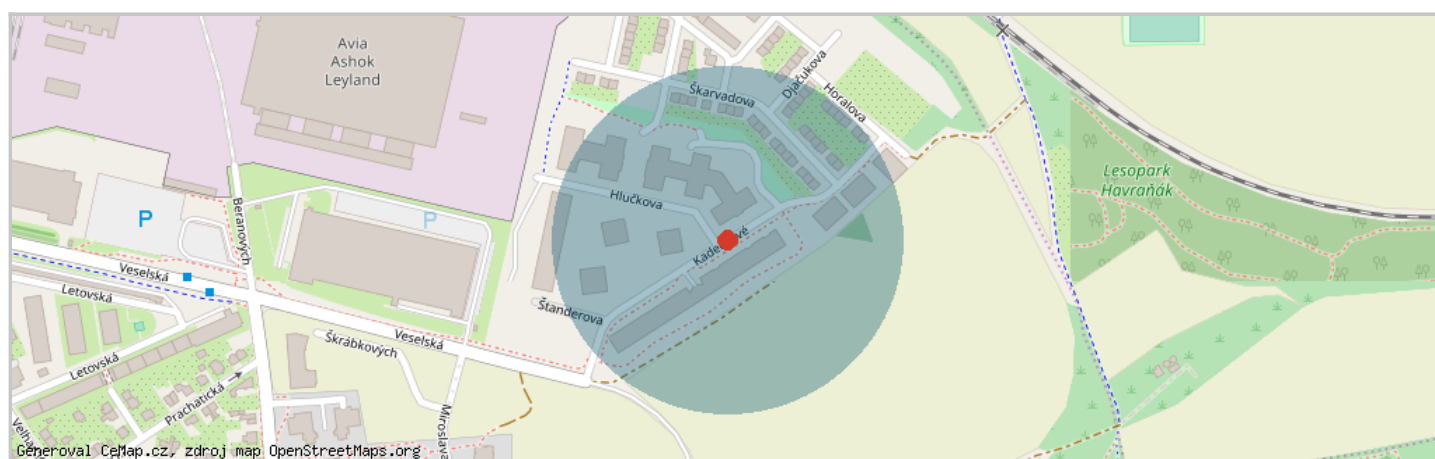
550 m od tupolevova 713, praha



400 m od Místecká, praha



300 m od Kadečkové



Tržní data

Data odpovídají období od 02/2020 do 02/2021

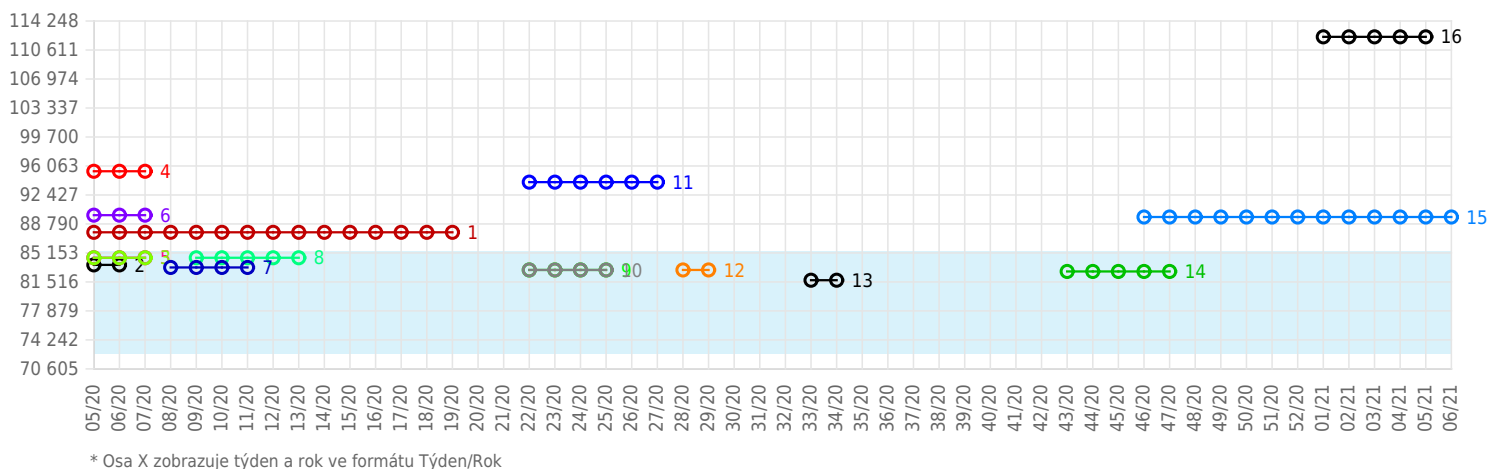
	Nemovitost	Adresa	Cena	Cena/m ²	Plocha užitná	Patro	Kategorie	Budova	Stav	Vlastnictví	Doba nabíz.	Změna ceny
1	Prodej bytu 2+kk, 57,93 m ² , novostavba, Praha Letňany	Tupolevova 505, Praha	5 001 319 Kč	87 742 Kč	57 m ²	4	2+kk	Smíšená	Novostavba	Osobní	281 dní	0%
2	Prodej bytu 2+kk + balkon	Kbelská, Praha - Letňany	4 350 000 Kč	83 654 Kč	52 m ²	4	2+kk	Smíšená	Novostavba	Osobní	84 dní	0%
3	Prodej bytů 2+kk/L/GS, 58m ² , OV, novostavba, Tupolevova, Praha 9	Tupolevova, Praha - Letňany	4 903 713 Kč	84 547 Kč	58 m ²	3	2+kk	Smíšená	Novostavba	Osobní	75 dní	0%
4	Prodej bytu 2+kk 50 m ²	Tupolevova, Praha - Letňany	4 770 000 Kč	95 400 Kč	50 m ²	4	2+kk	Smíšená	Novostavba	Osobní	71 dní	-4%
5	Prodej, byt 2+kk, 58 m ² , Praha 9 - Letňany	Fryčovická, Praha - Letňany	4 904 000 Kč	84 552 Kč	58 m ²	4	2+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní	65 dní	0%

6	ELEMENT LETŇANY- poslední byt přímo od developerů	Tupolevova, Praha - Letňany	4 494 694 Kč	89 894 Kč	50 m ²	4	2+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní	13 dní	0%
7	Prodej bytu 2+1 51 m ²	Šumperská 356, Praha	4 250 000 Kč	83 333 Kč	51 m ²	3	2+1	Cihlová	Dobrý	Osobní	22 dní	0%
8	Prodej bytu 2+kk/L/GS, 58m ² , OV, novostavba, Tupolevova, Praha 9	Tupolevova, Praha - Letňany	4 903 713 Kč	84 547 Kč	58 m ²	3	2+kk	Smíšená	Novostavba	Osobní	28 dní	0%
9	Prodej bytu 2+kk 53 m ²	Tupolevova, Praha - Letňany	4 400 000 Kč	83 019 Kč	53 m ²	4	2+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní	21 dní	0%
10	Prodej bytu 2+kk, 51m ² , Praha 9 - Letňany	Tupolevova, Praha - Letňany	4 400 000 Kč	83 019 Kč	53 m ²	3	2+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní	21 dní	0%
11	Prodej bytu 2+kk 57 m ²	Tupolevova, Praha - Letňany	5 359 999 Kč	94 035 Kč	57 m ²	3	2+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní	33 dní	0%
12	Prodej bytu 2+kk 53 m ²	Tupolevova, Praha - Letňany	4 400 000 Kč	83 019 Kč	53 m ²	4	2+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní	8 dní	0%
13	Prodej bytu 2+1 52 m ²	Šumperská 356, Praha	4 250 000 Kč	81 731 Kč	52 m ²	3	2+1	Cihlová	Dobrý	Osobní	10 dní	0%
14	Prodej bytu 2+1 53 m ²	Frydecká 402, Praha	4 390 000 Kč	82 830 Kč	53 m ²	3	2+1	Cihlová	Po rekonstrukci	Osobní	27 dní	0%
15	Prodej bytu 2+kk 59 m ²	Tupolevova, Praha - Letňany	5 290 000 Kč	89 661 Kč	59 m ²	3	2+kk	Cihlová	Novostavba	Osobní	94 dní ¹	0%
16	Prodej bytu 2+kk 53 m ²	Křivoklátská 436, Praha	5 950 000 Kč	112 264 Kč	53 m ²	6	2+kk	Smíšená	Novostavba	Osobní	27 dní	0%

¹ Takto označená nemovitost je stále v nabídce

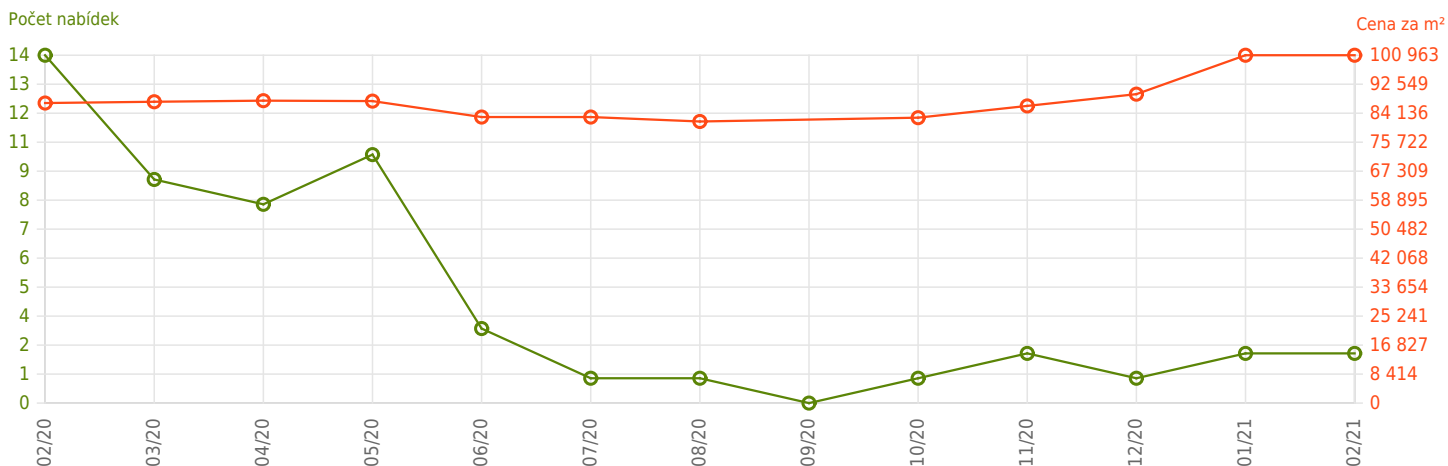
Graf vývoje cen

Graf zobrazuje změnu ceny jednotlivých nemovitostí v nabídce za dobu nabízení.



Graf trendu

Graf zobrazuje trend změny ceny a počtu nabídek daného typu nemovitostí v dotazované lokalitě.



Pozorované období	02/2020 - 02/2021
Změna počtu nabídek v období	- 86 %
Změna ceny v období	+ 16 %
Průměrná cena ke konci období	100 963,- Kč / m ²

Výpočtová část

Průměrná cena za m²: **85 399 Kč**

Opravný koeficient nadhodnocení: -10 %

Upravená hodnota: **76 859 Kč**

Opravný koeficient nadhodnocení: -15 %

Upravená hodnota: **72 589 Kč**

Konečná vypočtená hodnota

Minimum **3 992 391 Kč**

Optimum **4 227 238 Kč**

Maximum **4 696 931 Kč**