

Srovnávací vyhledávání a podklad pro ocenění

Identifikační číslo protokolu Lux PI: 958df92d-09fe-4bdf-bab1-1e03d22875e6 Identifikační číslo ocenění odběratele: E545713
 Datum, čas a místo: 21.11.2022 14:28:46 Ústí nad Labem Vypracoval: Petra Cechnerová
 Interní poznámka k odhadu:

Adresa nemovitosti: Stavbařů 2855 Katastrální území: Ústí nad Labem (774871)
 Započitatelná plocha bytu: 60 m² Dispozice bytu: 2+1

- 58 m² - podlahová plocha obytných místností včetně souvisejících místností (např. sociálního zařízení)
- 4 m² - podlahová plocha balkónu, lodžie, terasy, pochozí střechy apod.

Technický stav bytu: výborně udržovaný Konstrukční materiál domu: panel
 Číslo bytové jednotky: 2855/14

Nalezené srovnatelné nemovitosti

Datum odhadu	Katastrální území	Konstrukční materiál	Dispozice	Započitatelná plocha	Technický stav bytu	Tržní hodnota	Tržní hodnota na m ²	Kupní cena
28.3.2022	Ústí nad Labem (774871)	panel	2+1	59 m ²	výborně udržovaný	2 305 000 Kč	39 068 Kč	
19.6.2022	Ústí nad Labem (774871)	panel	2+1	48 m ²	dobře udržovaný	2 400 000 Kč	49 803 Kč	
23.5.2022	Ústí nad Labem (774871)	panel	2+1	52 m ²	dobře udržovaný	2 700 000 Kč	52 214 Kč	2 950 000 Kč
17.5.2022	Ústí nad Labem (774871)	panel	2+1	59 m ²	dobře udržovaný	2 750 000 Kč	46 610 Kč	
19.4.2022	Ústí nad Labem (774871)	panel	2+1	59 m ²	dobře udržovaný	2 500 000 Kč	42 230 Kč	

Orientační odhad tržní hodnoty

Odhad tržní hodnoty: **2 520 000 Kč** Odhad tržní hodnoty na m²: **42 000 Kč**
 Diskontovaný odhad tržní hodnoty dle Lux PI: **2 470 000 Kč** Diskontovaný odhad tržní hodnoty dle odběratele: **2 270 000 Kč**
 Riziko způsobené heterogenitou: nízké Riziko prostorové odchylky odhadu: nízké

Srovnatelná nemovitost 1

Datum odhadu	28.3.2022	Identifikační číslo protokolu Lux PI	958df92d-09fe-4bdf-bab1-1e03d22875e6
Název ulice:	Pod parkem	Katastrální území:	Ústí nad Labem (774871)
Dispozice bytu:	2+1	Započitatelná plocha bytu:	59 m ²
Počet garáží/garážových stání:	0	Podlahová plocha balkónu/terasy/lodžie:	2,0 m ²
Konstrukční materiál domu:	panel	Podlahová plocha sklepa/příslušenství mimo byt:	1,1 m ²
Počet podlaží domu:	7	Podlaží, kde se nachází byt:	2
Technický stav domu:	výborně udržovaný	Technický stav bytu:	výborně udržovaný
Rok kolaudace:	-	Opotřebení:	28 %
Rok celkové rekonstrukce:	-	Rok dílčí rekonstrukce:	-
Poloha v obci:	okrajová část-sídlištní zástavba	Způsob vytápění:	dálkové/zdroj mimo budovu
Dostupnost MHD - do 10 minut pěšky:	ANO	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem:	ANO
Napojení na sítě:	elektro vodovod kanalizace plynovod kabelová síť (telefon) zpevněný příjezd	Rizika:	

Srovnatelná nemovitost 2

Datum odhadu	19.6.2022	Identifikační číslo protokolu Lux PI	958df92d-09fe-4bdf-bab1-1e03d22875e6
Název ulice:	Burianova	Katastrální území:	Ústí nad Labem (774871)
Dispozice bytu:	2+1	Započítatelná plocha bytu:	48 m ²
Počet garáží/garážových stání:	0	Podlahová plocha balkónu/terasy/lodžie:	0,0 m ²
Konstrukční materiál domu:	panel	Podlahová plocha sklepa/příslušenství mimo byt:	1,2 m ²
Počet podlaží domu:	8	Podlaží, kde se nachází byt:	1
Technický stav domu:	dobře udržovaný	Technický stav bytu:	dobře udržovaný
Rok kolaudace:	1981	Opotřebení:	20 %
Rok celkové rekonstrukce:	2012	Rok dílčí rekonstrukce:	2021
Poloha v obci:	okrajová část-sídlištní zástavba	Způsob vytápění:	dálkové/zdroj mimo budovu
Dostupnost MHD - do 10 minut pěšky:	ANO	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem:	ANO
Napojení na síť:	elektro vodovod kanalizace plynovod kabelová síť (telefon) zpevněný příjezd	Rizika:	

Srovnatelná nemovitost 3

Datum odhadu	23.5.2022	Identifikační číslo protokolu Lux PI	958df92d-09fe-4bdf-bab1-1e03d22875e6
Název ulice:	Svojsikova	Katastrální území:	Ústí nad Labem (774871)
Dispozice bytu:	2+1	Započítatelná plocha bytu:	52 m ²
Počet garáží/garážových stání:	0	Podlahová plocha balkónu/terasy/lodžie:	0,0 m ²
Konstrukční materiál domu:	panel	Podlahová plocha sklepa/příslušenství mimo byt:	3,6 m ²
Počet podlaží domu:	8	Podlaží, kde se nachází byt:	1
Technický stav domu:	dobře udržovaný	Technický stav bytu:	dobře udržovaný
Rok kolaudace:	1972	Opotřebení:	50 %
Rok celkové rekonstrukce:	2012	Rok dílčí rekonstrukce:	2015
Poloha v obci:	okrajová část- ostatní	Způsob vytápění:	dálkové/zdroj mimo budovu
Dostupnost MHD - do 10 minut pěšky:	ANO	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem:	NE
Napojení na síť:	elektro vodovod kanalizace	Rizika:	



Srovnatelná nemovitost 4

Datum odhadu	17.5.2022	Identifikační číslo protokolu Lux PI	958df92d-09fe-4bdf-bab1-1e03d22875e6
Název ulice:	Švestková	Katastrální území:	Ústí nad Labem (774871)
Dispozice bytu:	2+1	Započítatelná plocha bytu:	59 m ²
Počet garáží/garážových stání:	0	Podlahová plocha balkónu/terasy/lodžie:	0,0 m ²
Konstrukční materiál domu:	panel	Podlahová plocha sklepa/příslušenství mimo byt:	0,0 m ²
Počet podlaží domu:	8	Podlaží, kde se nachází byt:	4
Technický stav domu:	výborně udržovaný	Technický stav bytu:	dobře udržovaný
Rok kolaudace:	1980	Opotřebení:	15 %
Rok celkové rekonstrukce:	-	Rok dílčí rekonstrukce:	-
Poloha v obci:	okrajová část-sídlištní zástavba	Způsob vytápění:	dálkové/zdroj mimo budovu
Dostupnost MHD - do 10 minut pěšky:	ANO	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem:	ANO
Napojení na sítě:	elektro vodovod kanalizace plynovod zpevněný příjezd	Rizika:	

Srovnatelná nemovitost 5

Datum odhadu	19.4.2022	Identifikační číslo protokolu Lux PI	958df92d-09fe-4bdf-bab1-1e03d22875e6
Název ulice:	Pincova	Katastrální území:	Ústí nad Labem (774871)
Dispozice bytu:	2+1	Započitatelná plocha bytu:	59 m ²
Počet garáží/garážových stání:	0	Podlahová plocha balkónu/terasy/lodžie:	3,1 m ²
Konstrukční materiál domu:	panel	Podlahová plocha sklepa/příslušenství mimo byt:	1,5 m ²
Počet podlaží domu:	8	Podlaží, kde se nachází byt:	7
Technický stav domu:	dobře udržovaný	Technický stav bytu:	dobře udržovaný
Rok kolaudace:	1979	Opotřebení:	10 %
Rok celkové rekonstrukce:	2010	Rok dílčí rekonstrukce:	2017
Poloha v obci:	širší centrum-smíšená zástavba	Způsob vytápění:	dálkové/zdroj mimo budovu
Dostupnost MHD - do 10 minut pěšky:	ANO	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem:	NE
Napojení na síť:	elektro vodovod kanalizace plynovod kabelová síť (telefon)	Rizika:	