

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 016336/2026

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v České Lípě,
Mgr. Šárka Jihlavcová,
Hrnčířská 2985, 470 01 Česká Lípa

Číslo jednací: 12 D 905/2024 - 248

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Jihlavská č.p. 2590, Česká Lípa, okres Česká Lípa

Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: 03.03.2026

Zpracováno ke dni: 03.03.2026

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává elektronicky a písemně v jednom vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.03.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v České Lípě ze dne 13.2.2026, č.j. 12 D 905/2024-248 byl prostřednictvím ustanovené soudní komisařky Mgr. Šárky Jihlavcové, notářky se sídlem v České Lípě, Hrnčířská 2985, PSČ 470 01 ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k určení současné obvyklé ceny družstevního podílu v Okresním stavebním bytovém družstvu Česká Lípa, Barvířská 738/5, 470 01 Česká Lípa, IČO: 00005622, s nímž je spojeno právo nájmu bytové jednotky č. 2590/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 861/25024 na společných částech budovy č.p. 2590, 2591 a na pozemku parcelní č. 5825/192, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 5984, pro katastrální území Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Jindřišce Pálové, sp. zn.: 12 D 905/2024 - 248.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 2590/2 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Jihlavská č.p. 2590, Česká Lípa, okres Česká Lípa
Kraj: Liberecký kraj
Okres: Česká Lípa
Obec: Česká Lípa
Ulice: Jihlavská
Katastrální území: Česká Lípa
Počet obyvatel: 36 815

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 181,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 03.03.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti, Mgr. Zdeňka Křenková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Pavel Jihlavec - pověřen notářskou kanceláří.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa, Barvířská 738/5, 470 01 Česká Lípa, IČO: 00005622.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2590/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 861/25024 na společných částech budovy č.p. 2590, 2591, bytový dům (LV 5182) a na pozemku parcelní č. 5825/192 (LV 5182), bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 5984, pro katastrální území Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané, plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven odhadem v 80. letech 20. století. V roce 2007 proběhla revitalizace objektu, kdy došlo k celkové rekonstrukci těchto konstrukčních prvků: okna, zateplení pláště, vchodové dveře, výtah.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: zastaralý prvek
 vybavení: zastaralý prvek
 podlahy: zastaralý prvek
 okna: bez vad
 střecha: bez vad
 zdivo: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v družstevním vlastnictví. Anuita splacena. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 5+1.

| | | |
|------------------------------------|--------------|----------------------|
| 1. NP | | |
| Kuchyně | Kuchyně | 7,10 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 21,30 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 12,20 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 12,00 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 9,50 m ² |
| Ostatní prostory | Předsíň | 11,20 m ² |
| Kuchyně | Jídelna | 8,40 m ² |
| Koupelna, WC | Koupelna | 3,00 m ² |
| Koupelna, WC | WC | 1,40 m ² |
| Příslušenství | Lodžie | 4,10 m ² |
| Příslušenství | Sklepní kóje | 2,10 m ² |
| Podlahová plocha | | 86,10 m ² |
| Podlahová plocha vč. příslušenství | | 92,30 m ² |

Bytové jádro je zděné. Vnitřní omítky jsou vápenocementové, v kuchyni a v koupelně je sklokeramický obklad, v jídelně je obklad z dřevěných palubek. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie (chybí v obývacím pokoji). Obytné místnosti jsou orientované na východ a na západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové prosklené a náplňové plné, zárubně jsou ocelové, vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Další vybavení bytové jednotky tvoří vestavěná skříň v chodbě a digestoř v kuchyni.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: lino, koberce, keramická dlažba
chodba: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V – aktuálně pravděpodobně odpojena, která je jinak dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden - aktuálně pravděpodobně odpojen. Vytápění je centrální dálkové (kotel mimo stavbu), topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen centrálně.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: bez vad
zdívo: zastaralý prvek

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako původní stav před rekonstrukcí.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven na severovýchodním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti. Parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu. Obec se středním indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Bez zápisu.

Tabulkový popis

| | | | | |
|------------------------------------|--|----------------------------|---------|------|
| Popis bytového domu | Typ bytového domu | typový panelový bytový dům | | |
| | Počet nadzemních podlaží | 8 | | |
| | Počet podzemních podlaží | 1 | | |
| | Dům byl postaven v roce | 80. léta 20. století | | |
| | Rozsah rekonstrukce domu | Konstrukce | Rozsah | Rok |
| | | okna | celková | 2007 |
| | | zateplení pláště | celková | 2007 |
| | | vchodové dveře | celková | 2007 |
| | | výtah | celková | 2007 |
| | Základy | železobetonové izolované | | |
| | Konstrukce | panelová | | |
| | Stropy | železobetonové montované | | |
| | Střecha | rovná | | |
| | Krytina střechy | živičná lepenka | | |
| | Klempířské prvky | pozinkované | | |
| | Vnější omítky | škrábané | | |
| Vnitřní omítky | vápenocementové | | | |
| Společně užívané prostory | kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna | | | |
| Popis stavu bytového domu | dobrý | | | |
| Vady bytového domu | rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad | | | |

| | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Popis bytové jednotky | Dispozice bytové jednotky | 5+1 |
| | Podlaží bytové jednotky | 1 |
| | Bytové jádro | vyzděné |
| | Typ oken v jednotce | plastová s dvojsklem |
| | Orientace oken obytných místností | východ, západ |
| | Koupelna(y) | klasická vana, umyvadlo |
| | Toaleta(y) | klasická toaleta |
| | Vstupní dveře | dřevěné |

| | | | | |
|--|--|---|--------------|----------------------|
| | Typ zárubní | ocelové | | |
| | Vnitřní dveře | náplňové prosklené, náplňové plné | | |
| | Osvětlovací technika | lustry | | |
| | Popis místností a rozměry v m ² | I. NP | | |
| | | Kuchyně | Kuchyně | 7,10 m ² |
| | | Pokoj | Pokoj | 21,30 m ² |
| | | Pokoj | Pokoj | 12,20 m ² |
| | | Pokoj | Pokoj | 12,00 m ² |
| | | Pokoj | Pokoj | 9,50 m ² |
| | | Ostatní prostory | Předsíň | 11,20 m ² |
| | | Kuchyně | Jídlna | 8,40 m ² |
| | | Koupelna, WC | Koupelna | 3,00 m ² |
| | | Koupelna, WC | WC | 1,40 m ² |
| | | Příslušenství | Lodžie | 4,10 m ² |
| | | Příslušenství | Sklepní kóje | 2,10 m ² |
| | | Podlahová plocha | | 86,10 m ² |
| | | Podlahová plocha vč. příslušenství | | 92,30 m ² |
| | Elektrína | 230V – aktuálně pravděpodobně odpojena | | |
| | Vodovod | vodovod | | |
| | Svod splaškových vod | veřejná kanalizace | | |
| | Plynovod | ano – aktuálně pravděpodobně odpojen | | |
| | Řešení vytápění v bytě | centrální dálkové (kotel mimo stavbu) | | |
| | Topná tělesa | závěsné radiátory | | |
| | Řešení ohřevu vody v bytě | centrální | | |
| | Podlahy v bytě | ostatní: lino, koberce, keramická dlažba chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba | | |
| | Popis stavu bytové jednotky | původní stav před rekonstrukcí | | |
| | Vady bytové jednotky | rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad zdivo: zastaralý prvek | | |

| | | |
|----------------------|----------------|---------------|
| Popis pozemku | Trvalé porosty | bez porostů |
| | Sklon pozemku | mírně svažité |
| | Oplocení | neoploceno |

| | | |
|--|----------------------------|--|
| | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |
|--|----------------------------|--|

| | | |
|--------------------------|------------------------------|---|
| Širší vztahy | Popis okolí | zástavba bytovými domy |
| | Poloha v obci | severovýchodní okraj obce |
| | Vybavenost | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty |
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
| | Spojení a parkovací možnosti | zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu |
| | Sousedé a kriminalita | obec se středním indexem kriminality |
| Věcná práva, jiné | Věcná břemena | bez zápisu |
| | Další informace | --- |

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.03.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |

| | | |
|--|-----|-------|
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | -0,05 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,143}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Byt

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu: | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Česká Lípa |
| Stáří stavby: | 46 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 39 640,- Kč/m ² |

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

| | | |
|-----------------------------------|---------------|----------------------------|
| bytová jednotka: | 86,1 * 1,00 = | 86,10 m ² |
| lodžie: | 4,1 * 0,20 = | 0,82 m ² |
| sklepní kóje: | 2,1 * 0,10 = | 0,21 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | <u>87,13 m²</u> |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená | III | 0,00 |

| | | |
|---|-----|------|
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad | II | 0,00 |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu | II | 0,00 |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované | II | 0,00 |
| 5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled | II | 0,00 |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) | III | 0,00 |
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové | III | 0,00 |
| 9. Kritérium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 46 let:

$$s = 1 - 0,005 * 46 = \mathbf{0,770}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,655}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 39\,640,- \text{ Kč/m}^2 * 0,655 = 25\,964,20 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 87,13 \text{ m}^2 * 25\,964,20 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 2\,239\,638,14 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 239 638,14 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

6

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum P_i = \mathbf{1,000}$$

i = 1

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 2 181,- | 0,990 | | 2 159,19 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 5825/192 | 429 | 2 159,19 | 926 292,51 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 429 | | 926 292,51 |

Pozemek - cena zjištěná celkem = 926 292,51 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 926 292,51 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 926 292,51 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 239 638,14 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 926 292,51 Kč

Spoluvlastnický podíl: 8 611 / 25 024

Hodnota spoluvlastnického podílu:

926 292,51 Kč * 8 611 / 25 024 = 318 746,20 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 318 746,20 Kč

Byt - cena zjištěná = 2 558 384,34 Kč

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

| | |
|--------------------|--------------------------|
| 1. Byt | 2 558 384,34 Kč |
| 1.1. Oceňovaný byt | 2 239 638,14 Kč |
| 1.2. Pozemek | 318 746,20 Kč |
| | = 2 558 384,34 Kč |

Cena zjištěná - celkem: 2 558 384,34 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 558 380,00 Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

| Bytová jednotka č. 2590/2, Jihlavská č.p. 2590, Česká Lípa, okres Česká Lípa | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - konstrukce | K4 - stav | K5 - umístění bytu v budově | K6 - vlastnictví bytu | K7 - příslušenství bytu |
| Oceňovaný objekt | Jihlavská č.p. 2590, Česká Lípa, okres Česká Lípa | 86 m ² | panelová | před rekonstrukcí | 1. NP | družstevní | lodžie, sklepní kóje |
| 1 | Norská č.p. 2574, Česká Lípa, okres Česká Lípa | 86 m ² | panelová | dobrý | 6. NP | osobní | lodžie, sklepní kóje/sklep |
| 2 | Kutnohorská č.p. 2643, Česká Lípa, okres Česká Lípa | 75 m ² | panelová | dobrý | 5. NP | osobní | lodžie, sklepní kóje/sklep |
| 3 | Alexandrovská č.p. 2454/7, Česká Lípa, okres Česká Lípa | 70 m ² | panelová | velmi dobrý | 4. NP | osobní | zasklená lodžie, sklepní kóje/sklep |
| 4 | Na Výsluní č.p. 2636, Česká Lípa, okres Česká Lípa | 75 m ² | panelová | dobrý | 3. NP | osobní | lodžie, sklepní kóje/sklep |
| 5 | Bardějovská č.p. 2463/24, Česká Lípa, okres Česká Lípa | 70 m ² | panelová | dobrý | 5. NP | osobní | lodžie, sklepní kóje/sklep |
| 6 | Vladimířská č.p. 2510, Česká Lípa, okres Česká Lípa | 70 m ² | panelová | dobrý | 4. NP | osobní | zasklená lodžie, sklepní kóje/sklep |
| 7 | Sluneční č.p. 2484, Česká Lípa, okres Česká Lípa | 70 m ² | panelová | dobrý | 6. NP | osobní | lodžie, sklepní kóje/sklep |

Tabulka provedených korekcí

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 konstrukce | K4 stav | K5 umístění bytu v budově | K6 vlastnictví bytu | K7 příslušenství bytu | K1 x ... x K7 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------------|---------------|---------|---------------------------|---------------------|-----------------------|---------------|---|
| 1 | 38 255,81 Kč | 1 | 38 255,81 Kč | 1 | 1 | 1 | 1.05 | 1.01 | 1.1 | 1 | 1.16655 | 32 793,97 Kč |
| 2 | 39 986,67 Kč | 1 | 39 986,67 Kč | 1 | 1.06 | 1 | 1.05 | 1.01 | 1.1 | 1 | 1.236543 | 32 337,47 Kč |
| 3 | 39 285,71 Kč | 1 | 39 285,71 Kč | 1 | 1.08 | 1 | 1.13 | 1.01 | 1.1 | 1.01 | 1.36942304 | 28 687,78 Kč |
| 4 | 39 866,67 Kč | 1 | 39 866,67 Kč | 1 | 1.06 | 1 | 1.08 | 1.01 | 1.1 | 1 | 1.2718728 | 31 344,86 Kč |
| 5 | 43 071,43 Kč | 1 | 43 071,43 Kč | 1 | 1.08 | 1 | 1.06 | 1.01 | 1.1 | 1 | 1.2718728 | 33 864,57 Kč |
| 6 | 39 142,86 Kč | 1 | 39 142,86 Kč | 1 | 1.08 | 1 | 1.06 | 1.01 | 1.1 | 1.01 | 1.284591528 | 30 471,06 Kč |
| 7 | 38 571,43 Kč | 1 | 38 571,43 Kč | 1 | 1.08 | 1 | 1.05 | 1.01 | 1.1 | 1 | 1.259874 | 30 615,31 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 31 445,00 Kč | |
| Minimum | | | | | | | | | | | 28 687,78 Kč | |
| Maximum | | | | | | | | | | | 33 864,57 Kč | |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | | 1 718,52 Kč | |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 29 726,48 Kč | |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 33 163,52 Kč | |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | | |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší | | | | | | | | | | | | |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). | | | | | | | | | | | | |

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodeju = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v umístění bytu v budově (obtížnější zpeněžitelnost bytů umístěných v 1. PP a 1.NP). K6 diferencuje případné rozdíly ve vlastnictví jednotky. K7 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, komora, sklep apod.).

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

31 445,00 Kč/m²

* 86 m²

= 2 704 270,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 704 000,00 Kč

E. REKAPITULACE

| | |
|------------------------------------|------------------------|
| Výsledek dle oceňovacího předpisu: | 2 558 380,00 Kč |
| Výsledek dle porovnávací metody: | 2 704 000,00 Kč |

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v České Lípě ze dne 13.2.2026, č.j. 12 D 905/2024-248 byl prostřednictvím ustanovené soudní komisařky Mgr. Šárky Jihlavcové, notářky se sídlem v České Lípě, Hrnčířská 2985, PSČ 470 01 ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k určení současné obvyklé ceny družstevního podílu v Okresním stavebním bytovém družstvu Česká Lípa, Barvířská 738/5, 470 01 Česká Lípa, IČO: 00005622, s nímž je spojeno právo nájmu bytové jednotky č. 2590/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 861/25024 na společných částech budovy č.p. 2590, 2591 a na pozemku parcelní č. 5825/192, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 5984, pro katastrální území Česká Lípa, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaného družstevního podílu určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

2 700 000,00 Kč

Slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Mgr. Zdeňka Křenková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.03.2026



.....
Mgr. Zdeňka Křenková

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., vyhláška o znalečném.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 016336/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

| | |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky | 2590/2 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití: | byt |
| Budova: | č. p. 2590, 2591 |
| Katastrální území: | Česká Lípa [621382] |
| Číslo LV: | 5984 |
| Podíl na společných částech: | 861/25024 |

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa, Barviřská 738/5, 47001 Česká Lípa | |

Způsob ochrany nemovitosti


Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Informace o stavbě

| | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Stavba: | č. p. 2590, 2591 |
| Obec: | Česká Lípa [561380] |
| Část obce: | Česká Lípa [406899] |
| Katastrální území: | Česká Lípa [621382] |
| Číslo LV: | 5182 |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 5825/192 |
| Typ stavby: | budova s číslem popisným |
| Způsob využití: | bytový dům |



Vymezené jednotky

[2590/1, 2590/2, 2590/3, 2590/4, 2590/5, 2590/6, 2590/7, 2590/8, 2590/9, 2590/10, 2590/11, 2590/12, 2590/13, 2590/14, 2590/15, 2590/16, 2591/17, 2591/18, 2591/19, 2591/20, 2591/21, 2591/22, 2591/23, 2591/24, 2591/25, 2591/26, 2591/27, 2591/28, 2591/29, 2591/30, 2591/31, 2591/32](#)

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 5825/192 |
| Obec: | Česká Lípa [561380] |
| Katastrální území: | Česká Lípa [621382] |
| Číslo LV: | 5182 |
| Výměra [m ²]: | 429 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | č. p. 2590, 2591 |



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|------------|
| Baunova Olena Anatoljivna MUDr., Sportovní 2718/8, 27601 Mlíník | 703/25024 |
| Burian Marek, Jihlavská 2591, 47006 Česká Lípa | 703/25024 |
| Čáhrina Iryna Arkadjivna, Jihlavská 2590, 47006 Česká Lípa | 861/25024 |
| Hromádka Jakub, Jihlavská 2590, 47006 Česká Lípa | 861/25024 |
| Korbelová Petra Ing., Jihlavská 2590, 47006 Česká Lípa | 703/25024 |
| Kozlová Drahomíra, Jihlavská 2591, 47006 Česká Lípa | 703/25024 |
| Krčmářová Dita, Brněnská 2680, 47006 Česká Lípa | 703/25024 |
| Si Lenzion Tomáš a Lenzionová Martina, Jihlavská 2591, 47006 Česká Lípa | 861/25024 |
| Mielke Andrea, Úlehlova 845/61, 69145 Podivín | 703/25024 |
| Mrázek Petr, Jihlavská 2591, 47006 Česká Lípa | 861/25024 |
| Nováková Alena, Jihlavská 2590, 47006 Česká Lípa | 703/25024 |
| Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa, Barvišská 738/5, 47001 Česká Lípa | 6335/12512 |
| Pilař Pavel, č. p. 102, 54472 Dolní Brusnice | 861/25024 |
| Pipková Veronika, Jihlavská 2590, 47006 Česká Lípa | 703/25024 |
| Štěrbová Andrea, Jihlavská 2591, 47006 Česká Lípa | 861/25024 |
| Velová Eva, Jihlavská 2591, 47006 Česká Lípa | 861/25024 |
| Vonostránský Aleš, Jihlavská 2591, 47006 Česká Lípa | 703/25024 |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

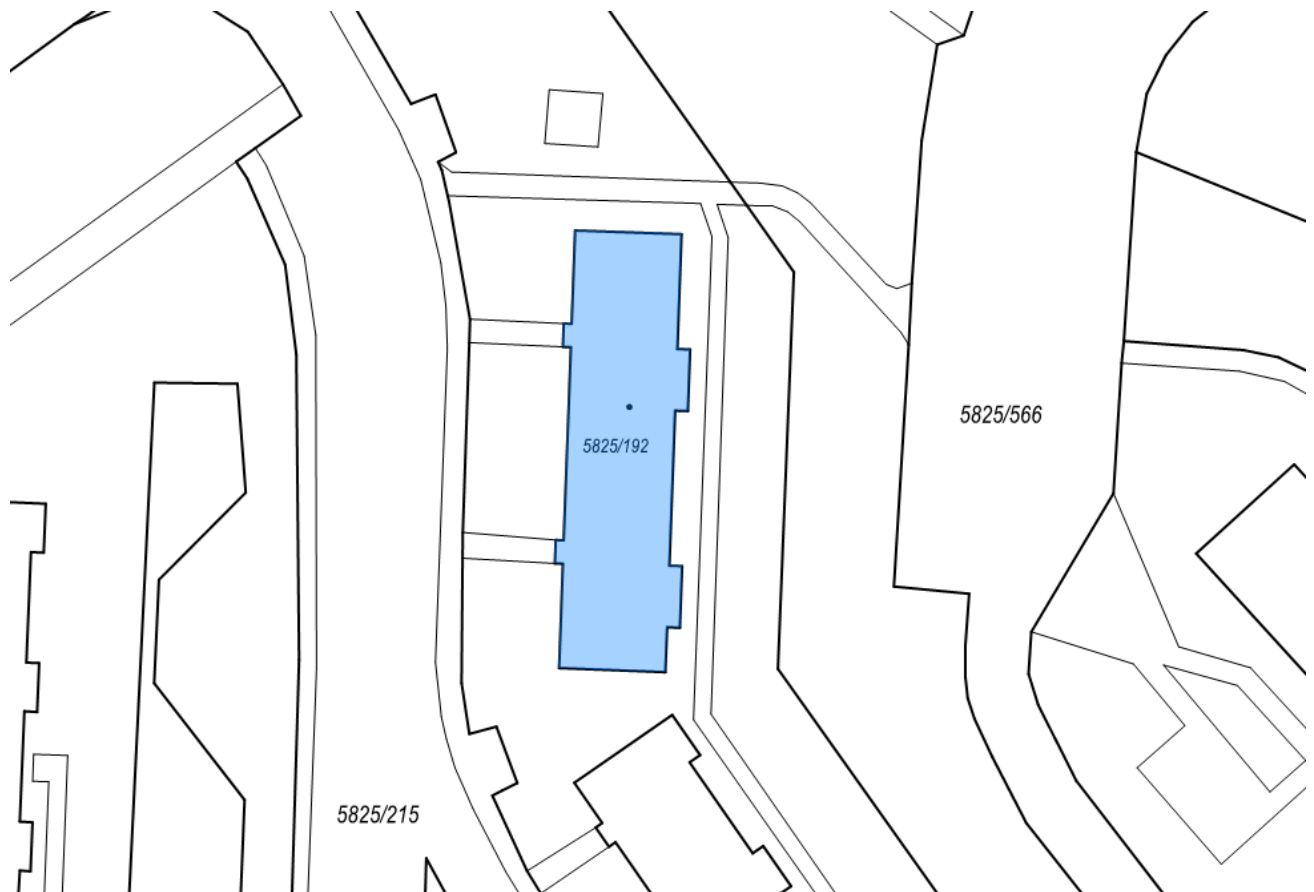
Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

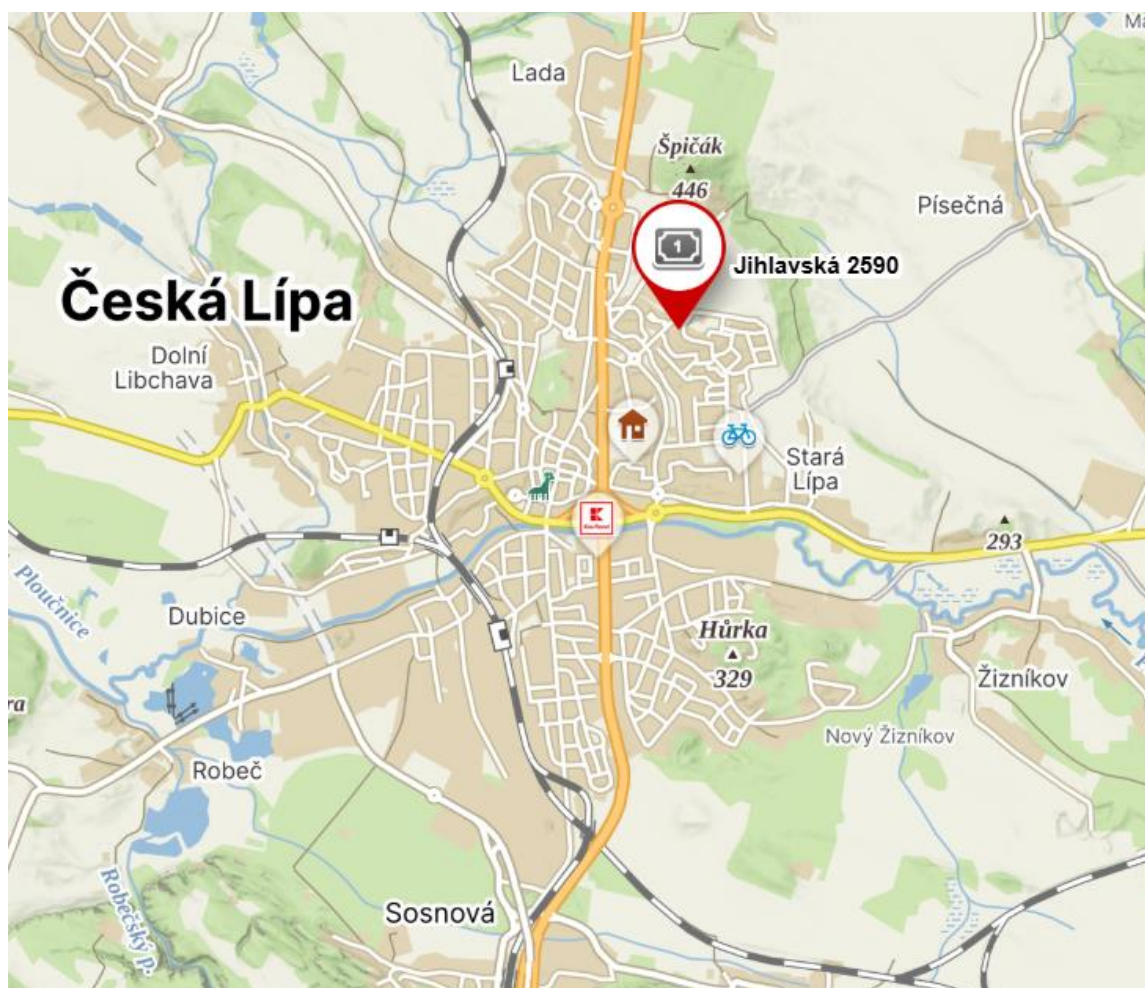
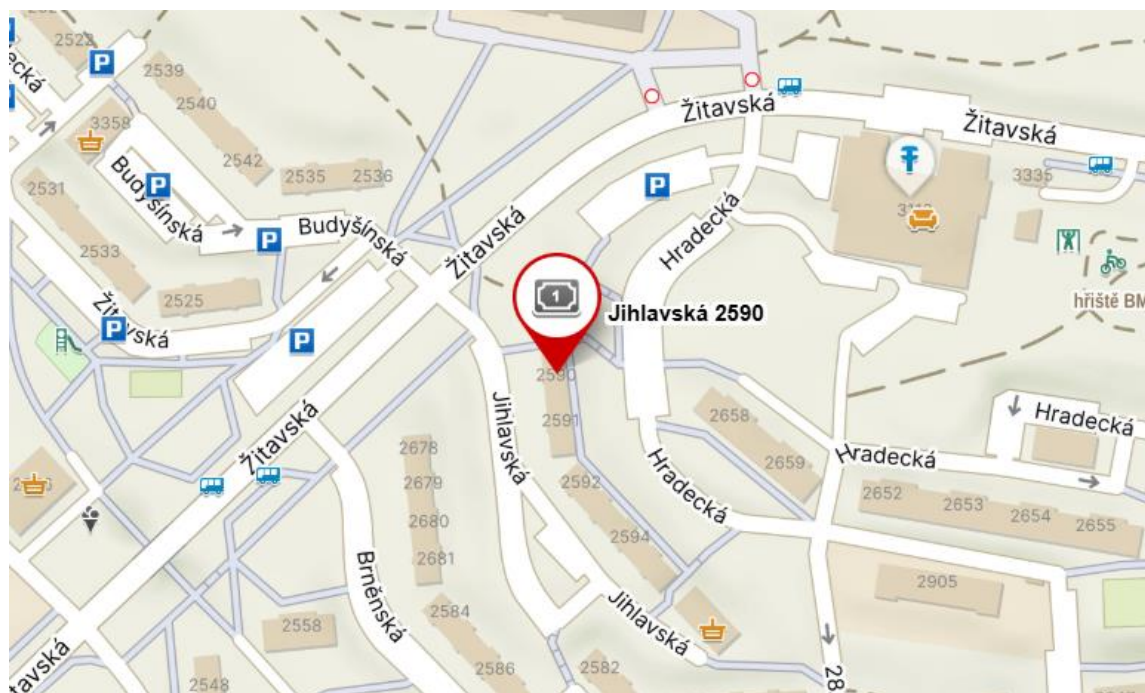
řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

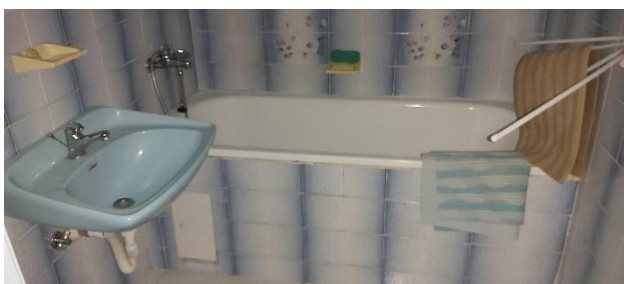
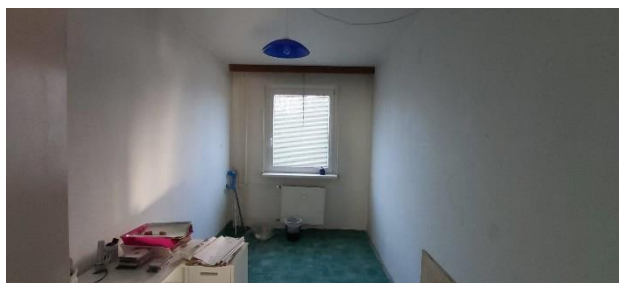
Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

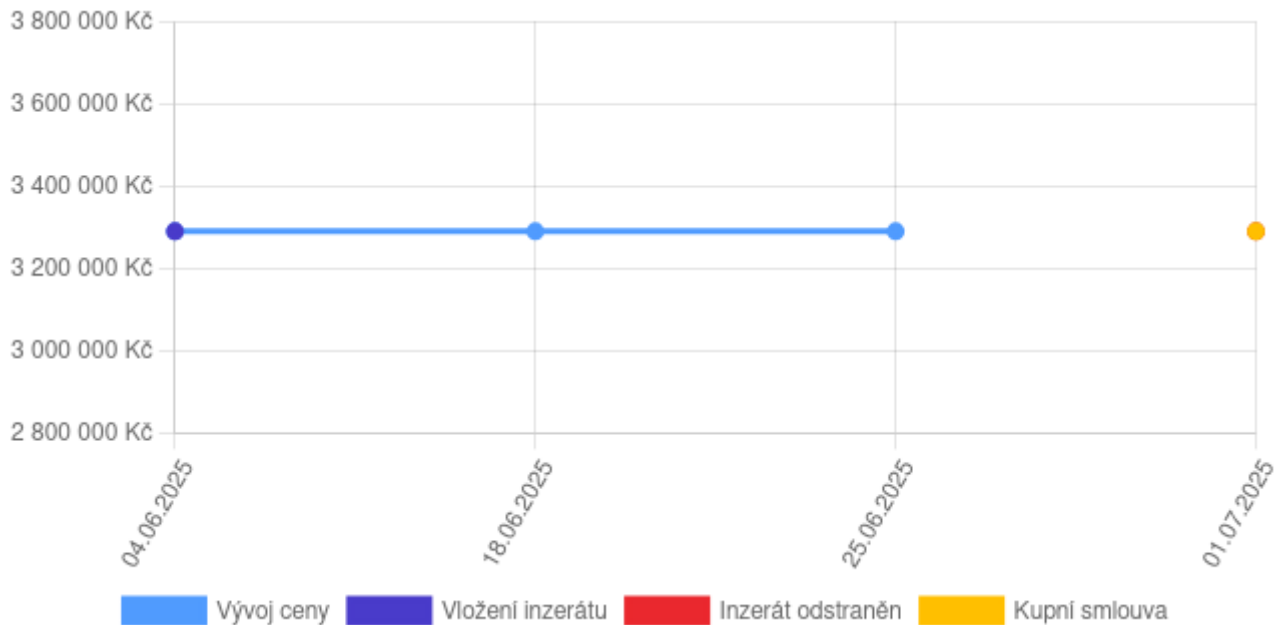
| | | | |
|----------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------|
| Lokalita | Norská č.p. 2574, Česká Lípa, okres Česká Lípa | Cena dle KS | 3 290 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 01.07.2025 | Číslo řízení | V-3708/2025-501 |
| Vlastnictví | Osobní | Vybaveno | Ne |
| Sklep | Ano | Počet nadzemních podlaží domu | 8 |
| Lodžie | Ano | Výtah | Ano |
| Energetický štítek (PENB) | G - Mimořádně ne hospodárná | Stav | Dobrý |
| Konstrukce | Panelová | Užitná plocha | 86 m ² |
| Dispozice | 5+kk | Podlaží bytu | 6 |

Hledáte bydlení, kde má každý svůj kout, ale přitom zůstáváte spolu? Nabízím prostorný byt 5+1 v jedné z nejoblíbenějších částí České Lípy na Špičáku, konkrétně v klidné a zelené ulici Norská. Byt je jako dělaný pro rodinu, která nechce dělat kompromisy mezi soukromím a společným prostorem. Dispozice je doslova parádní – žádné stísněné pokojíčky nebo nelogické průchody. Každý člen domácnosti tu najde místo jen pro sebe, ale zároveň zůstává dost prostoru pro společné chvíle. Byt je ve velmi zachovalém stavu, plně funkční a připravený k okamžitému nastěhování. Pokud máte chuť popustit uzdu fantazii, můžete ho snadno modernizovat a posunout na ještě vyšší úroveň komfortu, ale není to nutnost, spíše možnost. Špičák je známý svou výbornou občanskou vybaveností – školy, školky, obchody, zdravotní střediska i MHD jsou doslova za rohem. A když se chcete projít nebo vyvenčit psa, lesoparky a příroda jsou jen pár minut chůze. Lokalita je oblíbená právě pro svou kombinaci městského pohodlí a klidného bydlení. Tato nabídka je jako stvořená pro ty, kteří hledají skutečný domov, nejen adresu. Zavolejte, napište, stavte se. Tenhle byt stojí za to vidět naživo. Těším se na prohlídku, realitní makléř Milan Kaňkovský. V případě více zájemců o nemovitost, si majitel vyhrazuje právo prodat nemovitost zájemci s nejvyšší nabídkou.

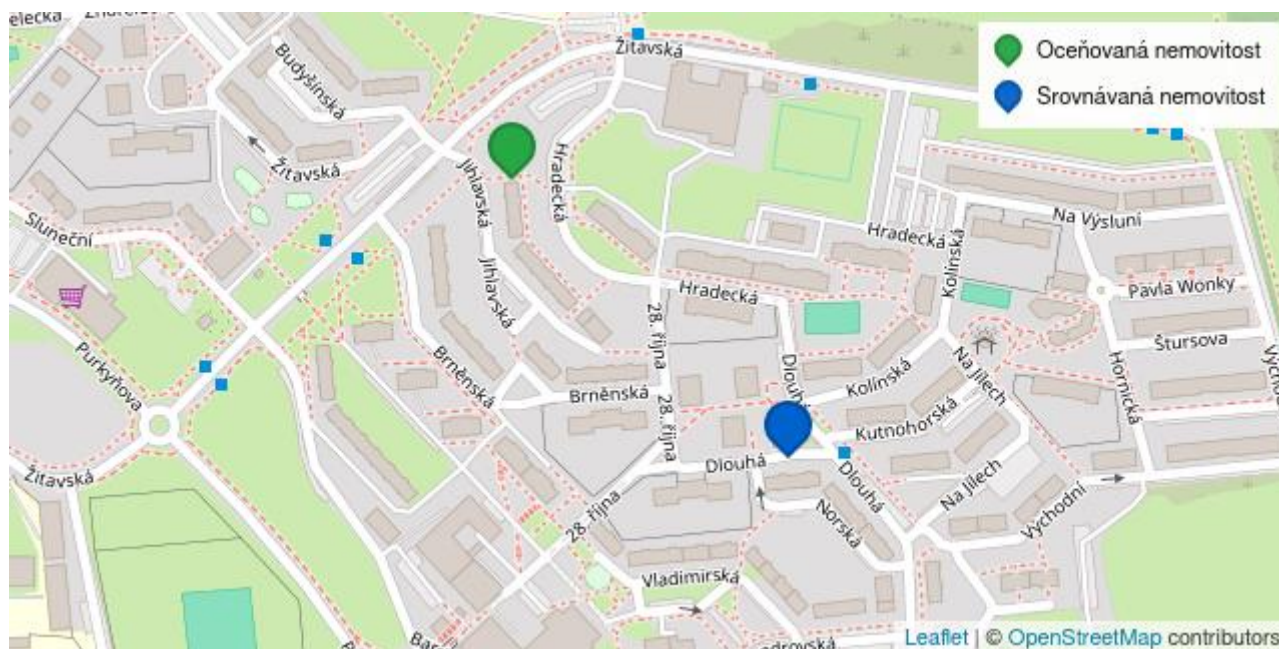
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

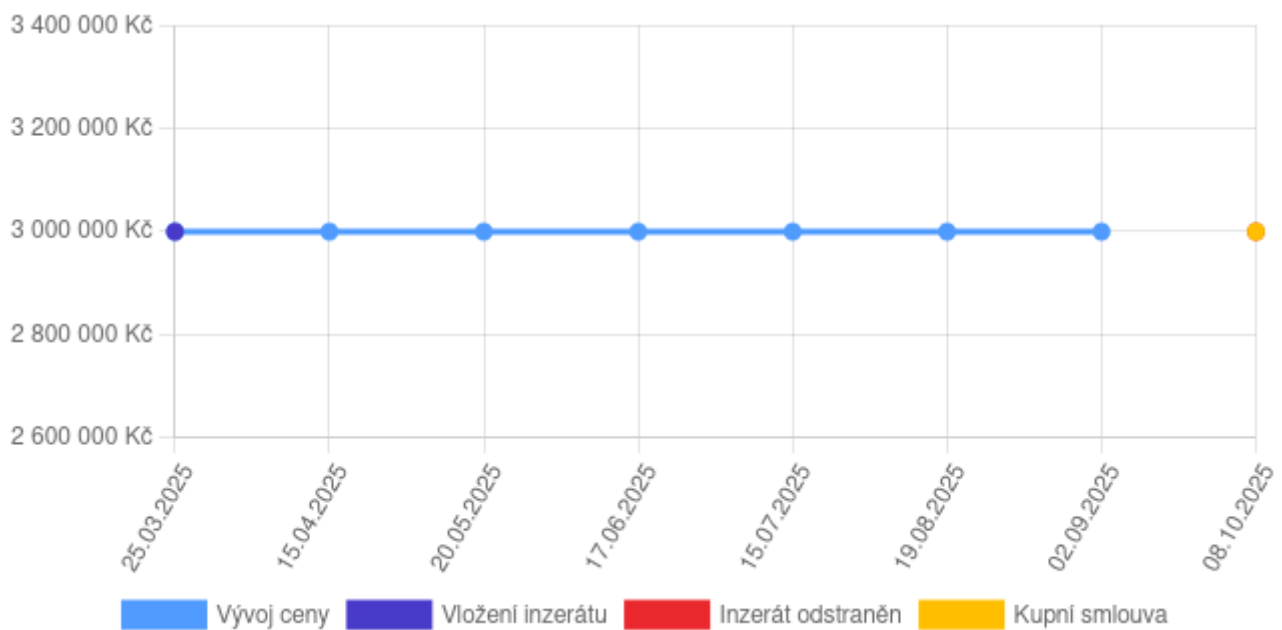
| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------------------|-----------------|
| Lokalita | Kutnohorská č.p. 2643, Česká Lípa, okres Česká Lípa | Cena dle KS | 2 999 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 08.10.2025 | Číslo řízení | V-5859/2025-501 |
| Poznámka k ceně | Měsíční poplatky pro 1 osobu 7006,- Kč + elektřina a plyn. Cena včetně právního servisu a provize RK. Financování smluvním partnerem zajistíme. | Vlastnictví | Osobní |
| Vybaveno | Částečně | Sklep | Ano |
| Počet nadzemních podlaží domu | 9 | Výtah | Ano |
| Energetický štítek (PENB) | E - Nehospodárná | Stav | Dobrý |
| Stav objektu | Po rekonstrukci | Konstrukce | Panelová |
| Užitná plocha | 75 m ² | Dispozice | 3+1 |
| Podlaží bytu | 5 | Poloha nemovitosti | Rušná část obce |

Prodej zrekonstruovaného bytu s lodžii ve třetím patře revitalizovaného panelového domu s výtahem v Kutnohorské ulici. Po rekonstrukci má byt zděné jádro, koupelnu, obloženou keramickými obklady, nově vymalováno a nové bezpečnostní dveře. Kuchyň je vybavena vestavěnými spotřebiči a volně stojící myčkou nádobí. Podlahy jsou v kombinaci PVC, dlažby a koberce. Vytápění i ohřev zajišťuje dálkový rozvod. K bytu dále náleží sklepní kóje. Mezi hlavní výhody patří veškerá občanská vybavenost v bezprostřední blízkosti. Financování smluvním partnerem zajistíme. Třída energetické náročnosti - E.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

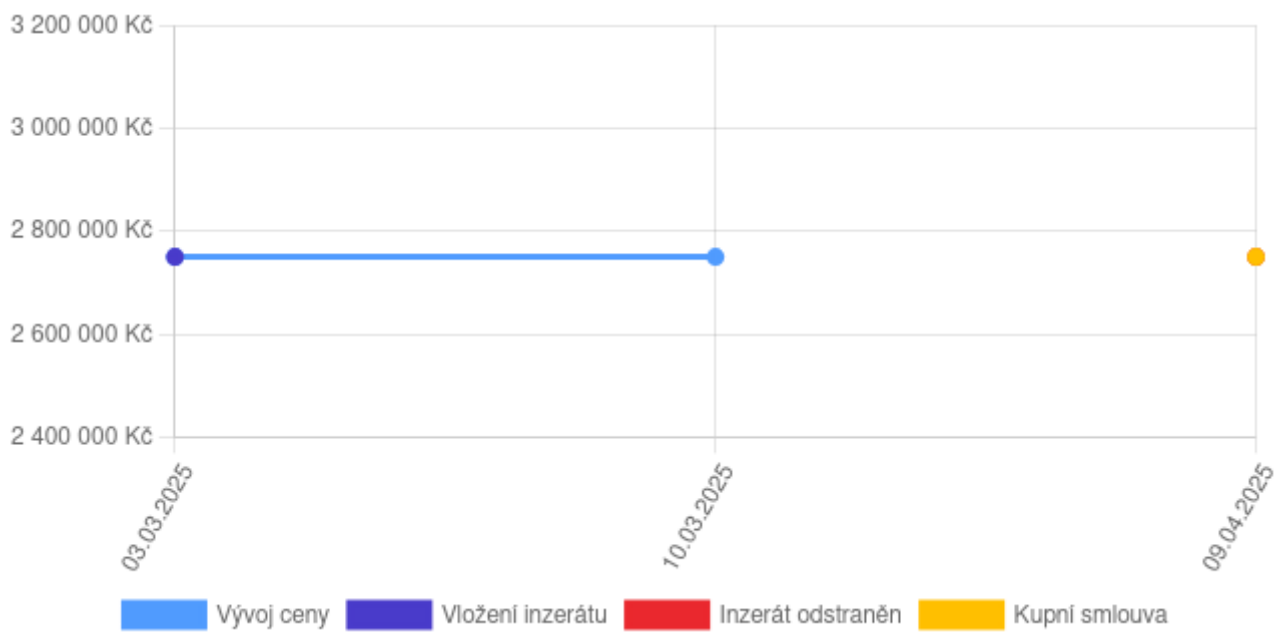
| | | | |
|--------------------------------------|--|----------------------------------|-------------------|
| Lokalita | Alexandrovská č.p. 2454/7, Česká Lípa, okres Česká Lípa | Cena dle KS | 2 750 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 09.04.2025 | Číslo řízení | V-2026/2025-501 |
| Vlastnictví | Osobní | Voda | Vodovod |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Vybaveno | Ano |
| Garáž | Ne | Parkovací místo | Ne |
| Počet nadzemních podlaží domu | 8 | Výtah | Ano |
| Elektřina | 230V | Energetický štítek (PENB) | C - Úsporná |
| Plyn | Plynovod | Stav | Velmi dobrý |
| Konstrukce | Panelová | Užitná plocha | 70 m ² |
| Podlahová plocha | 70 m ² | Dispozice | 3+1 |
| Podlaží bytu | 4 | Příjezdová cesta | Asfaltová |

Hledáte velký byt v osobním vlastnictví na sídlišti Špičák v České Lípě? Nabízíme k prodeji velmi pěkný byt 3+1 o výměře 70,3 m², v ulici Alexandrovská, na sídlišti Špičák v České Lípě. Dům byl rekonstruován, je zateplený, nový výtah, byt má zasklenou lodžii. Sídlíště Špičák je velmi vyhledávanou lokalitou, veškeré služby a obchody jsou v blízkosti, jezdí sem pravidelné linky MHD, školy a školky jsou v docházkové vzdálenosti. Vyhledávanou lokalitou není jen dostupností veškerých služeb ale i blízkostí do přírody směrem na Písečnou, nejen pro pěší ale je zde i cyklostezka. K bytu náleží sklepní kóje a k dispozici je společná kolárna, parkoviště před domem. Byt se nachází ve 4.NP s dispozicí: Předstíň, kuchň, obývací pokoj se zasklenou lodžii, dětský pokoj, ložnice, koupelna a WC. Předpis měsíčních úhrad: 1.183,- Kč tvoří fond oprav, platby spojené se správou domu a úvěr: 1.423,- Kč. Zálohové platby na teplo, teplou vodu a vodné a stočné je závislé na počtu osob v bytě. Pokud Vás tato nabídka zaujala, kontaktujte makléře nabídky. Financování koupě Vám v případě potřeby zajistíme.

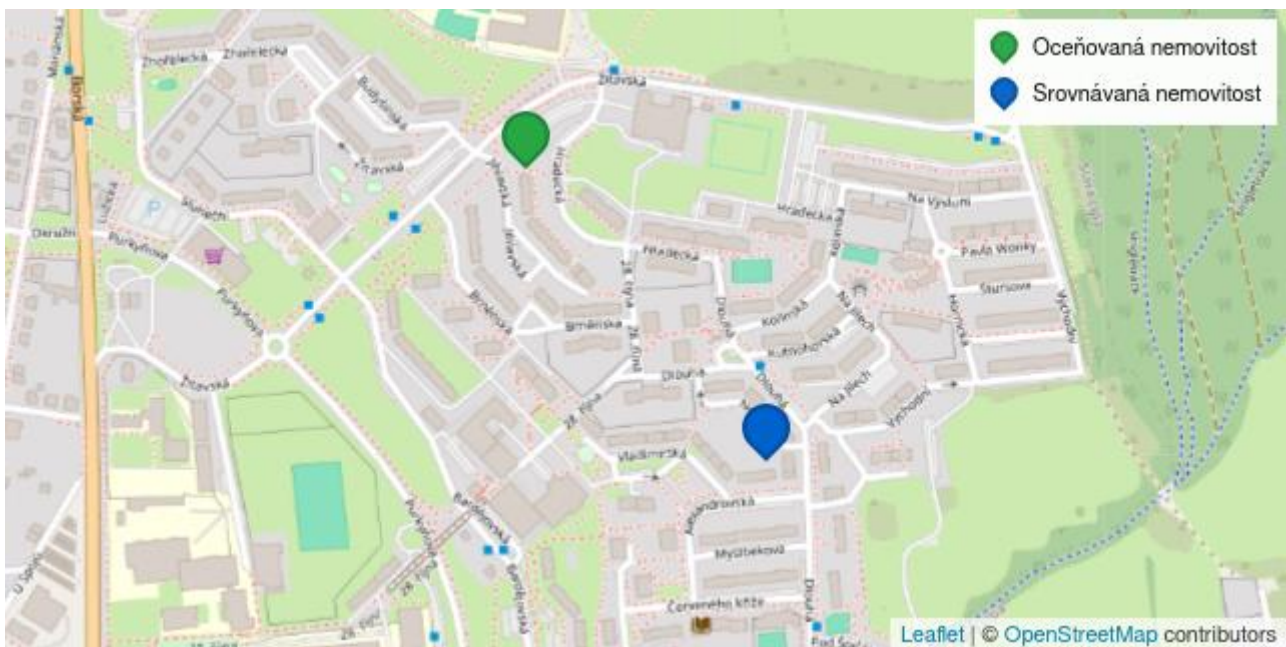
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



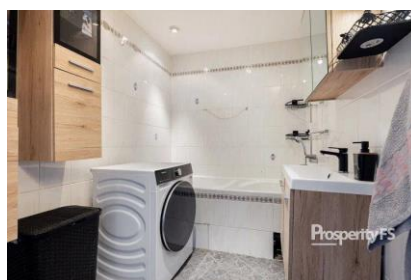
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------------------------------|--------------------|
| Lokalita | Na Výsluní č.p. 2636, Česká Lípa, okres Česká Lípa | Cena dle KS | 2 990 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 27.05.2025 | Číslo řízení | V-2901/2025-501 |
| Poznámka k ceně | včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK | Vlastnictví | Osobní |
| Voda | Vodovod | Kanalizace | Veřejná kanalizace |
| Vybaveno | Částečně | Garáž | Ne |
| Parkovací místo | Ne | Počet nadzemních podlaží domu | 1 |
| Lodžie | Ano | Výtah | Ano |
| Elektřina | 230V | Energetický štítek (PENB) | C - Úsporná |
| Plyn | Ano | Stav | Dobrý |
| Konstrukce | Panelová | Užitná plocha | 75 m ² |
| Podlahová plocha | 75 m ² | Dispozice | 3+1 |
| Vytápění | Ústřední vytápění | Podlaží bytu | 3 |
| Poloha nemovitosti | Okraj obce | Příjezdová cesta | Asfaltová |
| Dostupnost dopravy | Silnice, Autobus | | |

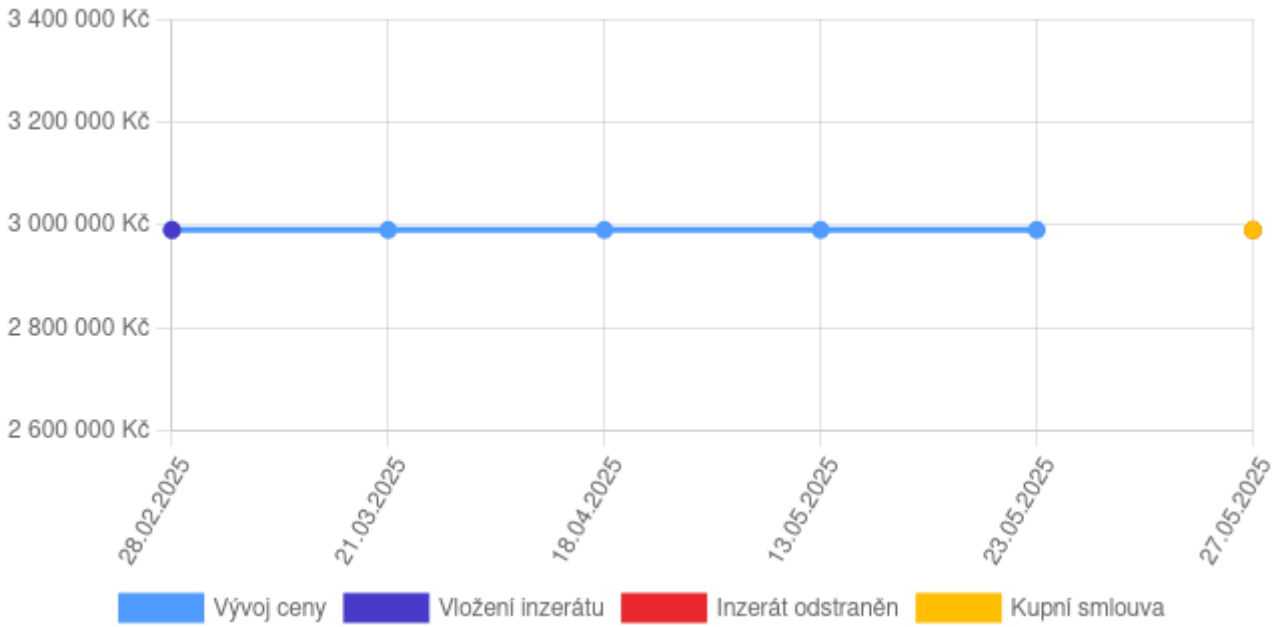
Hledáte útulné a pohodlné bydlení v klidné a dobře dostupné části České Lípy? Tento světlý a prostorný byt 3+1 s lodžii se nachází v žádané lokalitě v ulici Na Výsluní, která nabízí nejen výbornou občanskou vybavenost, ale také pohodlné spojení s centrem města. Sídliště Špičák patří k největším a nejvyhledávanějším sídlištím v České Lípě. Nachází se zde školy, školky, obchody, zdravotnická zařízení, sportoviště i dětská hřiště, což z něj činí ideální místo pro rodinné bydlení. Výhodou je také blízkost přírody, která nabízí možnosti k relaxaci a volnočasovým aktivitám. Ulice Na Výsluní se nachází právě v této atraktivní lokalitě a je oblíbená pro klidné prostředí, dobrou dostupnost služeb a příjemné bydlení. Jedná se o místo, které spojuje praktické městské zázemí s přírodou na dosah ruky. Byt o dispozici 3+1 se nachází ve 3. patře panelového domu a nabízí téměř 75 m² obytné plochy. Praktické uspořádání zahrnuje kuchyni, obývací pokoj, ložnici, dětský pokoj, zděnou koupelnu a samostatné WC. Prostorná chodba a komora poskytují dostatek úložného prostoru. Lodžie s výhledem na dětské hřiště dodává bytu příjemnou atmosféru a možnost venkovního posezení. K bytu náleží také sklep a v domě je k dispozici společná sušárna. Dům se nachází v klidné části sídliště, kde je veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. Zastávka MHD je vzdálená pouhou minutu chůze, což zajišťuje rychlé spojení s centrem města. Tento byt je ideální volbou pro ty, kteří hledají pohodlné a prostorné bydlení v atraktivní lokalitě s výbornou dostupností služeb i přírody. Pokud vás tato nabídka zaujala, neváhejte nás kontaktovat pro více informací nebo domluvení osobní prohlídky.

2. Fotodokumentace

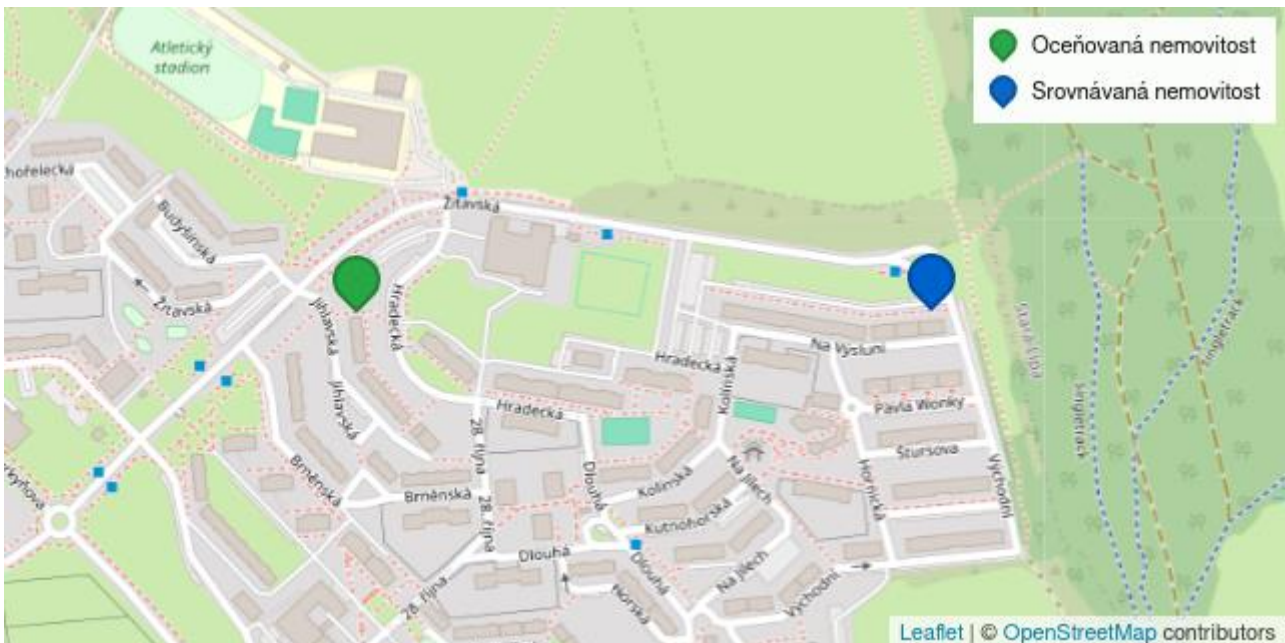




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

| | | | |
|--------------------------------------|--|---------------------------|------------------------|
| Lokalita | Bardějovská č.p. 2463/24, Česká Lípa, okres Česká Lípa | Cena dle KS | 3 015 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 05.12.2025 | Číslo řízení | V-7234/2025-501 |
| Poznámka k ceně | včetně provize RK | Vlastnictví | Osobní |
| Voda | Vodovod | Kanalizace | Veřejná kanalizace |
| Vybaveno | Ne | Garáž | Ne |
| Parkovací místo | Ano | Sklep | Ano |
| Počet nadzemních podlaží domu | 8 | Lodžie | Ano |
| Výtah | Ano | Elektřina | 230V |
| Energetický štítek (PENB) | G - Mimořádně nevhodná | Plyn | Ano |
| Stav | Dobrý | Konstrukce | Panelová |
| Užitná plocha | 70 m ² | Podlahová plocha | 70 m ² |
| Dispozice | 3+1 | Vytápění | Ústřední vytápění |
| Podlaží bytu | 5 | Poloha nemovitosti | Sídlště |
| Příjezdová cesta | Asfaltová | Dostupnost dopravy | Autobus, Silnice, Vlak |

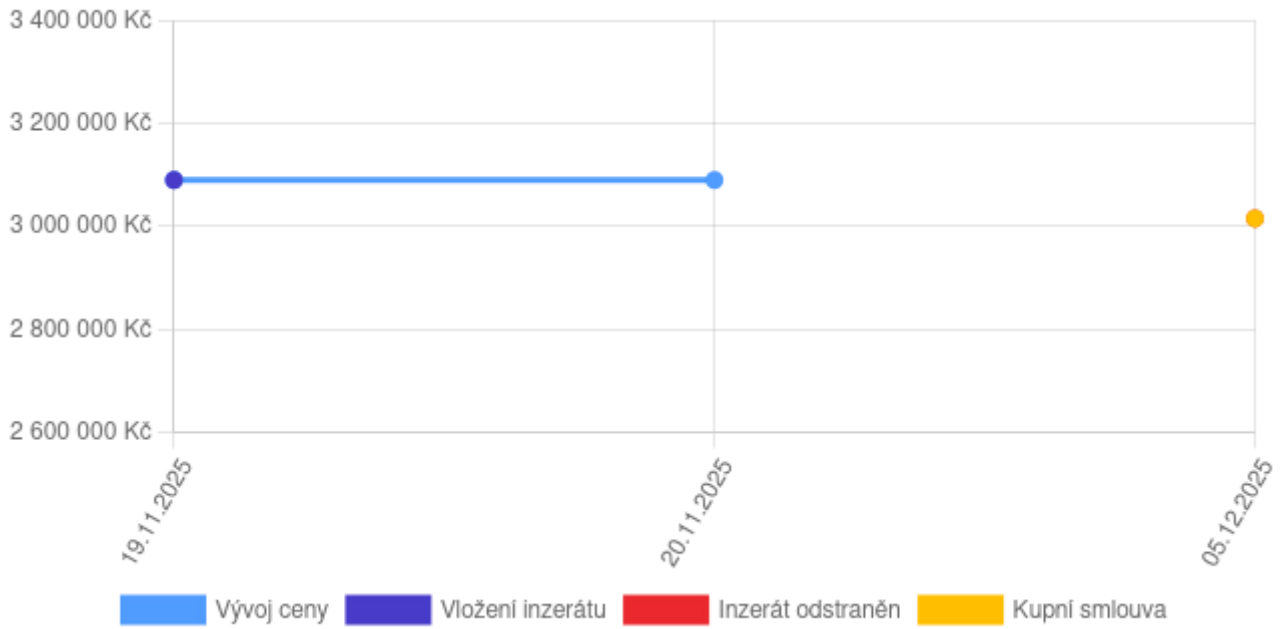
Nabízíme k prodeji středový prosluněný byt 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví v ul. Bardějovská na Špičáku v České Lípě. Tento byt s užitnou plochou 70 m² se nachází ve 4. patře osmipodlažního kompletně revitalizovaného a zatepleného panelového domu s výtahem. Byt je v dobrém udržovaném stavu s plastovými okny, rozvody vody a odpadu v plastu, zděné jádro, v koupelně nové obklady a vana, toaleta je samostatně. K dispozici je také lodžie, kde si můžete vychutnat krásný výhled na okolí. Nezmeškejte tuto skvělou příležitost k získání svého vlastního útulného domova s vynikající dostupností služeb a obchodů v blízkosti. Koupě lze financovat hypotékou. Financování zajistíme vlastním partnerem za nejlepších podmínek na trhu. Z důvodu, že před zadáním do inzercce nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G. Nenechte si tuto nabídku ujít.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------------------|-------------------|
| Lokalita | Vladimírská č.p. 2510, Česká Lípa, okres Česká Lípa | Cena dle KS | 2 740 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 05.08.2025 | Číslo řízení | V-4464/2025-501 |
| Poznámka k ceně | včetně provize RK | Vlastnictví | Osobní |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Vybaveno | Ne |
| Garáž | Ne | Parkovací místo | Ne |
| Sklep | Ano | Plocha sklepa | 2 m ² |
| Počet nadzemních podlaží domu | 9 | Lodžie | Ano |
| Plocha lodžie | 3 m ² | Výtah | Ano |
| Energetický štítek (PENB) | E - Nehospodárná | Plyn | Plynovod |
| Stav | Dobrý | Konstrukce | Panelová |
| Užitná plocha | 70 m ² | Podlahová plocha | 70 m ² |
| Dispozice | 3+1 | Vytápění | Ústřední vytápění |
| Podlaží bytu | 4 | Poloha nemovitosti | Sídlště |

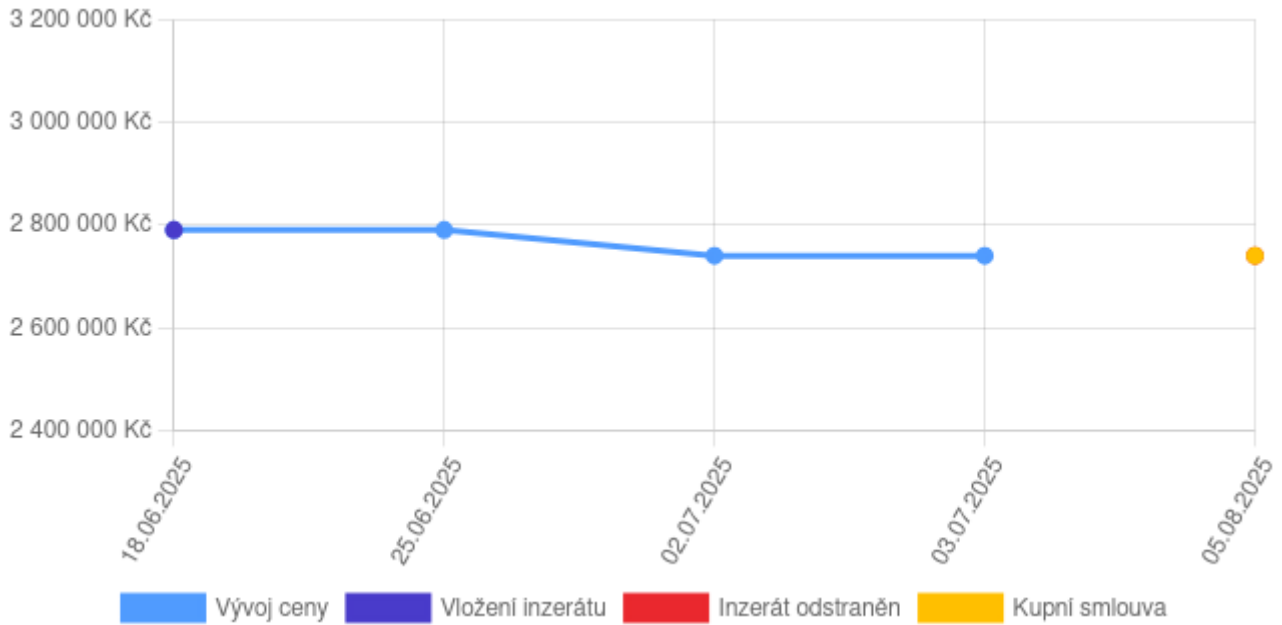
Předmětem prodeje je byt o dispozici 3+1 s lodžii s užitnou plochou 70,3 m² (v tom nezapočítána lodžie 3,5 m²) umístěný ve 4. nadzemním podlaží panelového domu v ulici Vladimírská v České Lípě. Nemovitost se nachází uprostřed sídliště Špičák, které nabízí veškerou občanskou vybavenost v místě a snadnou dostupnost MHD. Byt je v osobním vlastnictví, jeho nespornou výhodou je ideální orientace na světové strany (obývací místnosti směrem na JZ) a středová poloha v domě, díky čemuž má nízké náklady na bydlení. V bytě plastová okna, zasklená lodžie, zděné bytové jádro (samostatné WC, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, místem pro pračku, obklady a dlažbou), na betonových podlahách linoleum. Dispozici bytu tvoří předsíň, ze které vede vstup do dvou pokojů včetně obývacího, koupelny, WC a kuchyně vybavené kuchyňskou linkou s kombinovaným sporákem (plynová varná deska, elektrická trouba), myčkou na nádobí a digestoří. Z obývacího pokoje potom vede vstup do ložnice a na lodžii. K bytu ještě patří sklepní kóje umístěná v suterénu domu. Bytový dům prošel revitalizací spočívající v jeho zateplení, výměně výtahových kabin a stoupacího vedení vody a odpadů i rekonstrukci vchodů. více

2. Fotodokumentace

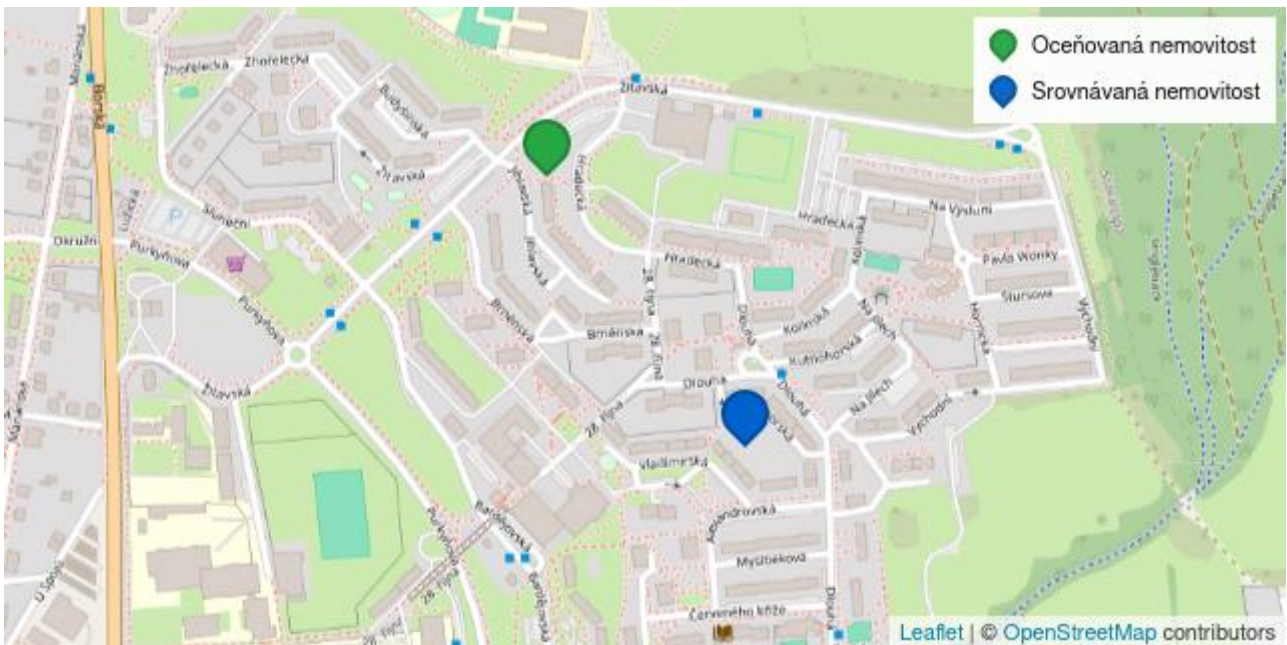




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



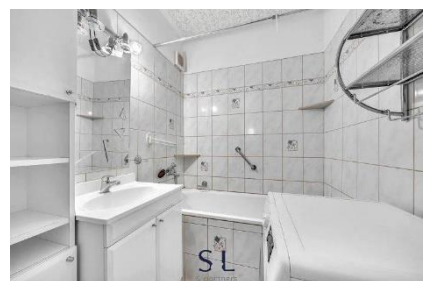
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 7

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

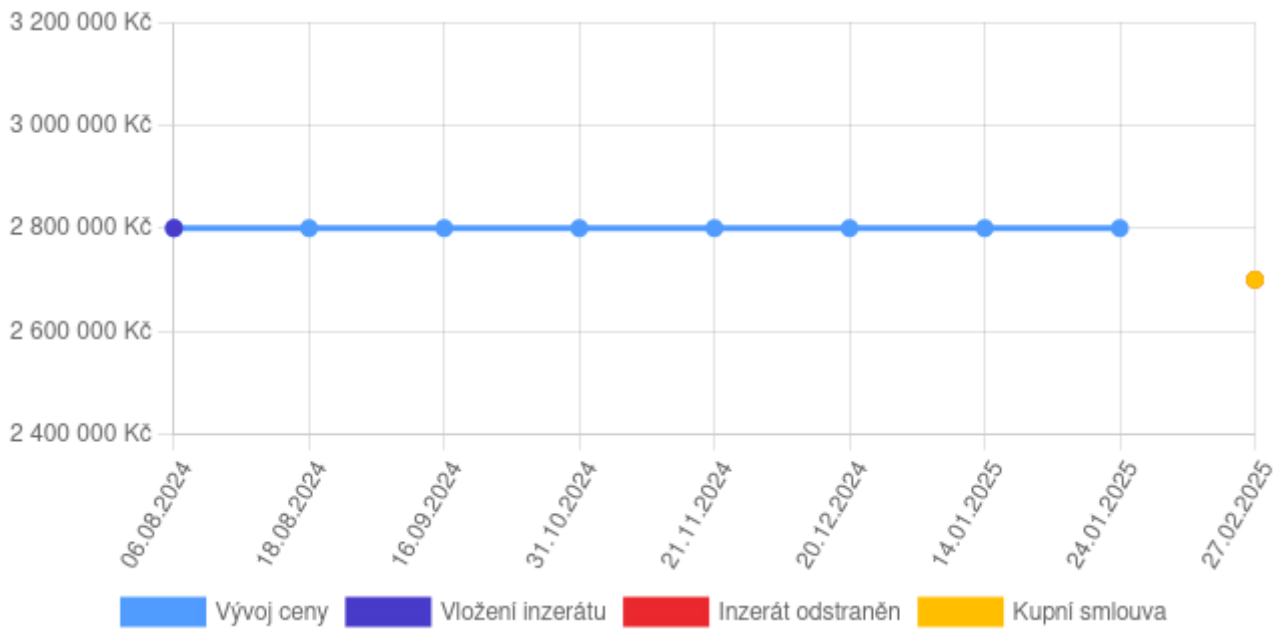
| | | | |
|--------------------------------------|--|----------------------------------|------------------------|
| Lokalita | Sluneční č.p. 2484, Česká Lípa, okres Česká Lípa | Cena dle KS | 2 700 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 27.02.2025 | Číslo řízení | V-1100/2025-501 |
| Vlastnictví | Osobní | Voda | Vodovod |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Vybaveno | Ano |
| Garáž | Ne | Parkovací místo | Ne |
| Počet nadzemních podlaží domu | 7 | Výtah | Ano |
| Elektřina | 230V | Energetický štítek (PENB) | B - Velmi úsporná |
| Plyn | Plynovod | Stav | Dobrý |
| Konstrukce | Panelová | Užitná plocha | 70 m ² |
| Dispozice | 3+1 | Vytápění | Ústřední vytápění |
| Podlaží bytu | 6 | Poloha nemovitosti | Sídlště |
| Příjezdová cesta | Asfaltová | Dostupnost dopravy | Vlak, Silnice, Autobus |

Hledáte pro svou rodinu ideální bydlení s veškerou občanskou vybaveností na dosah ruky? Nabízíme k prodeji byt 3+1 s lodžii, o výměře 75 m² včetně lodžie, v České Lípě, na ulici Sluneční 2484. Byt je v osobním vlastnictví a nachází se v 6. nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu. Díky umístění na kraji domu Vás nebudou rušit sousedé. Byt prošel částečnou, dnes již starší rekonstrukcí a jeho dispozici tvoří kuchyň s jídelnou, obývací pokoj s přístupem na lodžii, dvě ložnice, předstíh a koupelna s panelovým jádrem a samostatným WC. K bytu náleží také sklepní kóje a parkování je hned před domem na parkovišti. V docházkové blízkosti veškerá občanská vybavenost – mateřské školky, základní škola, obchody, restaurace, dětské hřiště, a zastávky městské hromadné dopravy. Aktuální pravidelné měsíční náklady 4.854,-Kč z předpisového listu Teplota 1010 Kč Teplá voda 1400 Kč Vodné 410 Kč Spol. elektřina 62 Kč Výtah 81 Kč Za užívání bytu 1891 Kč Pro bližší informace a sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Financování Vám zajistíme jako součást našeho servisu.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

