

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065204/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 407/17
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Pod Holým vrchem č.p. 1744, Česká Lípa, okres Česká Lípa
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	09.09.2025
Zpracováno ke dni:	09.09.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu id. 1/2 bytové jednotky č. 1744/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 199/4650 na společných částech budovy č.p. 1744 a pozemcích parc. č. 995, 1000/1 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa na listu vlastnictví č. 11233 a 4824

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

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

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

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1744/5
Adresa předmětu ocenění:	Pod Holým vrchem č.p. 1744, Česká Lípa, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Česká Lípa
Ulice:	Pod Holým vrchem
Katastrální území:	Česká Lípa

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 09.09.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pí. Čandalová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Čandalová Ivana, Antonína Sovy 1709/20, 47001 Česká Lípa 1/2 Reichert Petr, Třída 9. května 5/16, Rumburk 1, 40801 Rumburk 1/2

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1744/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 199/4650 na společných částech budovy č.p. 1744 a pozemky parc. č. 995, 1000/1 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa na listu vlastnictví č. 11233 a 4824

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1964.

Vady bytového domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Byt 3+1		
Pokoj	Obývací pokoj	21,20 m ²
Ostatní prostory	Chodba	7,80 m ²
Kuchyně	Kuchyně	7,70 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,00 m ²
Pokoj	Pokoj	10,30 m ²
Pokoj	Pokoj	15,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,60 m ²
Koupelna, WC	WC	1,30 m ²
Příslušenství	Balkón	2,00 m ²
Příslušenství	Sklep	9,00 m ²
Podlahová plocha		67,90 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		78,90 m ²

V roce 2021 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zdroj vytápění - celková (výměna kotle), dále v roce 2022: okna - celková.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou voštinové, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: koberce, lino

koupelna, wc: teraco

kuchyně: lino

místnosti: vlýsky

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden, avšak plynoměr je odmontován. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Vady bytové jednotky:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený kovaným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1041	ostatní plocha	Město Česká Lípa, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa

Bytový objekt je postaven v širším centru 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. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a 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 a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1964
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	3		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihovýchod		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	voštinové		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Byt 3+1		
		Pokoj	Obývací pokoj	21,20 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	7,80 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	7,70 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,60 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,30 m ²
		Příslušenství	Balkón	2,00 m ²
		Příslušenství	Sklep	9,00 m ²
		Podlahová plocha		67,90 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		78,90 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel		
	Podlahy v bytě	chodba: koberce, lino koupelna, wc: teraco kuchyně: lino místnosti: vlýsky		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		

	Rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok
		zdroj vytápění	celková	2021
		okna	celková	2022
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		

Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	kovaný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum 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 parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.09.2025 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 prodejích 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 obliby. 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 oblibou 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:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Česká Lípa
Katastrální území: Česká Lípa
Počet obyvatel: 37 483

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,107,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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 BrnemII 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:

5

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^S P_i) = \mathbf{1,132}$$

$i = 1$

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

5

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^S P_i) = \mathbf{0,980}$$

$i = 1$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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 - Nezjištěno.	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum P_i) = 1,050$

$i = 2$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,189$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,029$

1. Bytová jednotka 3+1

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Česká Lípa
Stáří stavby:	61 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	41 641,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu		koeficient dle typu podlahové plochy		
byt 3+1:	67,9	*	1,00	67,90 m ²
		=		
balkon:	2	*	0,17	0,34 m ²
		=		
sklep:	9	*	0,80	7,20 m ²
		=		
Započítaná podlahová plocha bytu:				75,44 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná IV		0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. 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 jinde 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 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = \mathbf{0,695}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 S_i V_i\right) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,644}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 41\,641,- \text{ Kč/m}^2 * 0,644 = 26\,816,80 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 75,44 \text{ m}^2 * 26\,816,80 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,050 = 2\,081\,728,11 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,081\,728,11 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

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 chráněné 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

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,050 = 1,029$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	2 107,-	1,029	1	2 168,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	995	756	2 168,10	1 639 083,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1000/1	885	2 168,10	1 918 768,50
Stavební pozemky - celkem			1 641		3 557 852,10

Pozemky - cena zjištěná celkem = **3 557 852,10 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 3 557 852,10 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **3 557 852,10 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 081 728,11 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 3 557 852,10 Kč

Spoluvlastnický podíl: 796 / 9 300

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,557\,852,10 \text{ Kč} \cdot 796 / 9\,300 = 304\,521,53 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 304 521,53 Kč

Bytová jednotka 3+1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **2 386 249,64 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Bytová jednotka 3+1 - cena zjištěná = **1 193 124,82 Kč**

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Bytová jednotka 3+1 1 193 125,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 1 040 864,06 Kč

1.2. Pozemky 152 260,76 Kč

= 1 193 125,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 193 125,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 193 130,- Kč**

slovy: Jeden milion jedno sto devadesát tři tisíc jedno sto třicet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké 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.

Bytová jednotka č. 1744/5

Bytová jednotka č. 1744/5, Pod Holým vrchem č.p. 1744, Česká Lípa, okres Česká Lípa						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Pod Holým vrchem č.p. 1744, Česká Lípa, okres Česká Lípa	68 m ²	cihlová	dobrý	sklep	
1	Dubická č.p. 2049, Česká Lípa, okres Česká Lípa	61 m ²	cihlová	po rekonstrukci	bytu náleží prostorná sklepní koje	Srovnatelné z dané lokality
2	Alšova č.p. 1638/3, Česká Lípa, okres Česká Lípa	60 m ²	cihlová	velmi dobrý	sklep	Srovnatelné z dané lokality
3	Pod Hůrkou č.p. 1887/8, Česká Lípa, okres Česká Lípa	60 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep	Srovnatelné z dané lokality
4	Mánesova č.p. 208/27, Česká Lípa, okres Česká Lípa	53 m ²	cihlová	dobrý	k užívání dva sklepy	Srovnatelné z dané lokality
5	Bendlova č.p. 1570/20, Česká Lípa, okres Česká Lípa	65 m ²	cihlová	dobrý	K bytu dále náleží sklep	Srovnatelné z dané lokality

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 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	44 262,30 Kč	1	44 262,30 Kč	1	1.03	1	1.15	1	1	1.1845	37 367,92 Kč
2	40 666,67 Kč	1	40 666,67 Kč	1	1.03	1	1.05	1	1	1.0815	37 602,10 Kč
3	35 000,00 Kč	1	35 000,00 Kč	1	1.03	1	0.95	1	1	0.9785	35 769,03 Kč
4	37 735,85 Kč	1	37 735,85 Kč	1	1.06	1	1.05	1	1	1.113	33 904,63 Kč
5	35 384,62 Kč	1	35 384,62 Kč	1	1.01	1	1	1	1	1.01	35 034,28 Kč
Celkem průměr									35 935,59 Kč		
Minimum									33 904,63 Kč		
Maximum									37 602,10 Kč		
Směrodatná odchylka - s									1 564,75 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									34 370,84 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									37 500,34 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).											

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

35 935,59 Kč/m²

* 68 m²

= 2 443 620 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 444 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 193 130,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 444 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

1 222 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 25 %. Odůvodnění: ideální podíl bytové jednotky je hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

916 000,00 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu id. 1/2 bytové jednotky č. 1744/5, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 199/4650 na společných částech budovy č.p. 1744 a pozemcích parc. č. 995, 1000/1 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa na listu vlastnictví č. 11233 a 4824

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

916 000,- Kč

Slovy: devětsetšestnáctisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.09.2025

.....
Ing. Aleš Novák

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 065204/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1744/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1744, 1745
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]
Číslo LV:	11233
Podíl na společných částech:	796/9300

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čandalová Ivana, Antonína Sovy 1709/20, 47001 Česká Lípa	1/2
Reichert Petr, Třída 9. května 5/16, Rumburk 1, 40801 Rumburk	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Čandalová Ivana

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

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.09.2025 13:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	995
Obec:	Česká Lípa [561380]
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]
Číslo LV:	4824
Výměra [m ²]:	756
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. 1744, 1745



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Sl Choleva Josef a Cholevová Jana DiS., Pod Holým vrchem 1745/21, 47001 Česká Lípa	199/2325
Cibulka Oleg, Pod Holým vrchem 1745/21, 47001 Česká Lípa	733/9300
Čandalová Ivana, Antonína Sovy 1709/20, 47001 Česká Lípa	199/4650
Červená Hana, Pod Holým vrchem 1744, 47001 Česká Lípa	199/2325
Hau Jiří, Hrnčířská 766/87, 47001 Česká Lípa	733/9300
Hůra Jan, Bukovany 64, 47301 Nový Bor	733/9300
Máša Karel, Pod Holým vrchem 1745/21, 47001 Česká Lípa	199/2325
Matys Zdeněk, Pod Holým vrchem 1745/21, 47001 Česká Lípa	199/2325
Petroušková Lucie Ing., Salusova 3209, 47001 Česká Lípa	733/9300
Pisarcíková Romana, Pod Holým vrchem 1744, 47001 Česká Lípa	199/2325
Rampas Petr, Pod Holým vrchem 1745/21, 47001 Česká Lípa	199/2325
Reichert Petr, Třída 9. května 5/16, Rumburk 1, 40801 Rumburk	199/4650
Síročáková Yvona, Pod Nouzovem 969/3, Kbely, 19700 Praha 9	199/2325

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1000/1
Obec:	Česká Lípa [561380]
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]
Číslo LV:	4824
Výměra [m ²]:	885
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Choleva Josef a Cholevová Jana DiS., Pod Holým vrchem 1745/21, 47001 Česká Lípa	199/2325
Cibulka Oleg, Pod Holým vrchem 1745/21, 47001 Česká Lípa	733/9300
Čandalová Ivana, Antonína Sovy 1709/20, 47001 Česká Lípa	199/4650
Červená Hana, Pod Holým vrchem 1744, 47001 Česká Lípa	199/2325
Hau Jiří, Hrnčířská 766/87, 47001 Česká Lípa	733/9300
Hůra Jan, Bukovany 64, 47301 Nový Bor	733/9300
Máša Karel, Pod Holým vrchem 1745/21, 47001 Česká Lípa	199/2325
Matys Zdeněk, Pod Holým vrchem 1745/21, 47001 Česká Lípa	199/2325
Petrnoušková Lucie Ing., Salusova 3209, 47001 Česká Lípa	733/9300
Pisarcíková Romana, Pod Holým vrchem 1744, 47001 Česká Lípa	199/2325
Rampas Petr, Pod Holým vrchem 1745/21, 47001 Česká Lípa	199/2325
Reichert Petr, Třída 9. května 5/16, Rumburk 1, 40801 Rumburk	199/4650
Síročáková Yvona, Pod Nouzovem 969/3, Kbely, 19700 Praha 9	199/2325

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

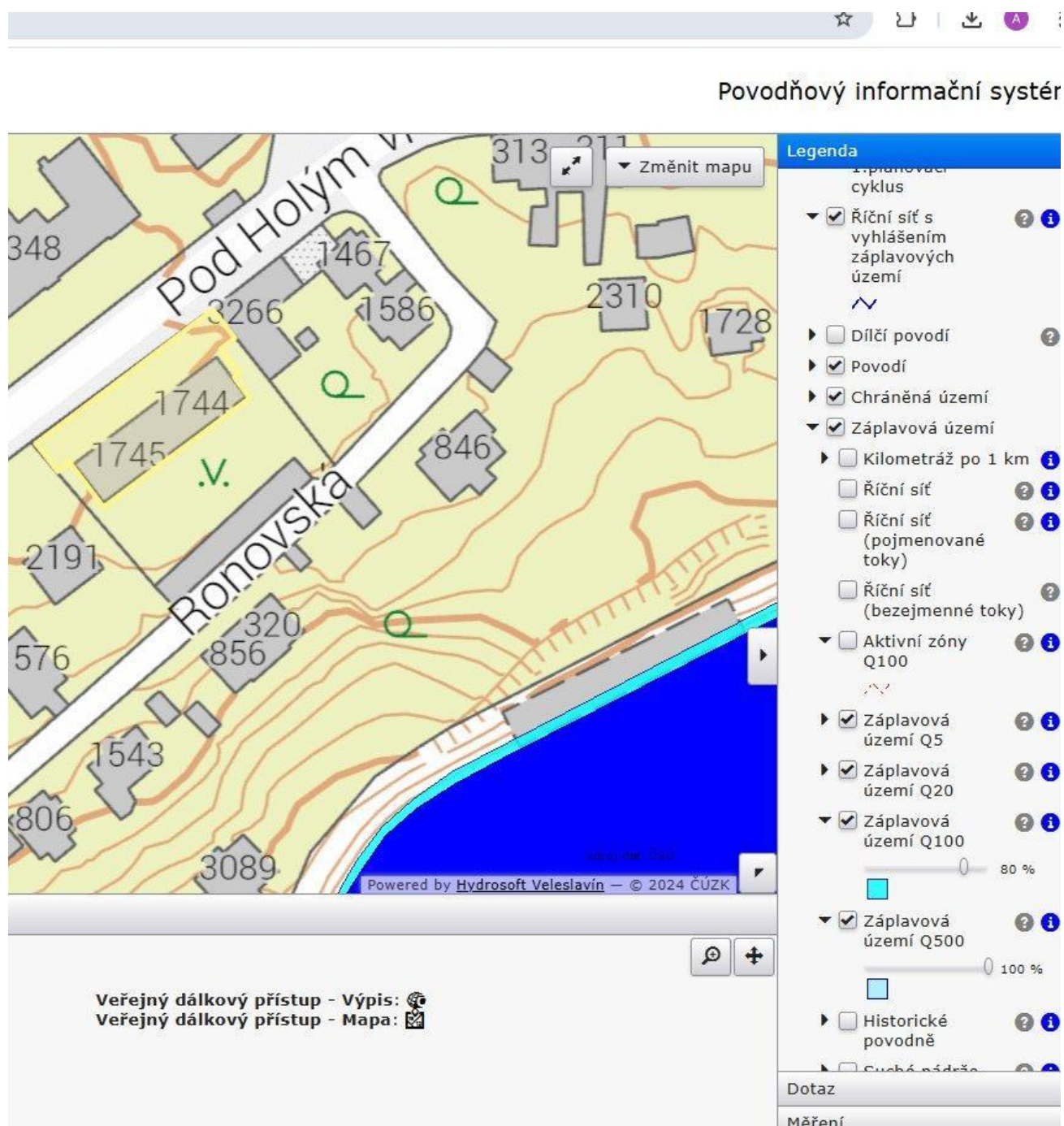
Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Ortofoto mapa





Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

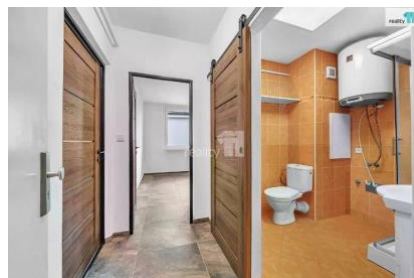
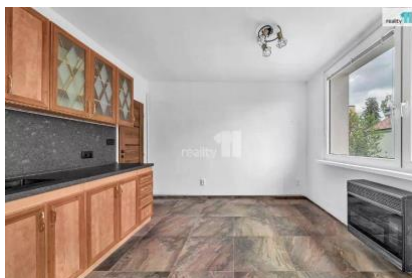
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

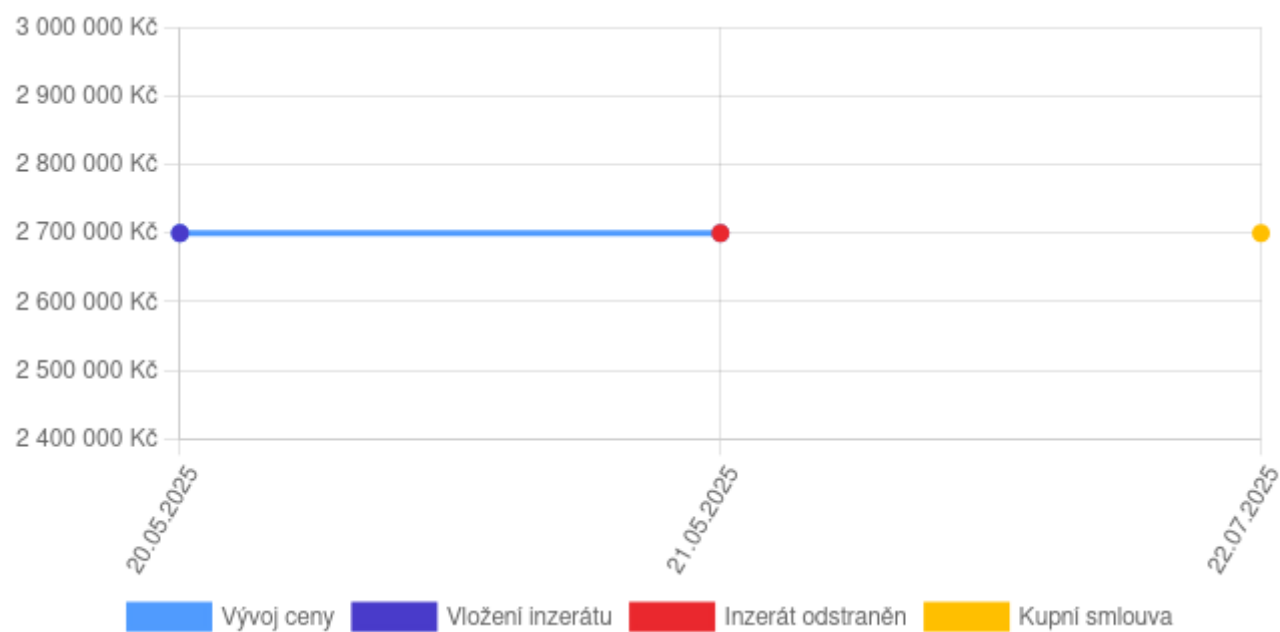
Lokalita	Dubická č.p. 2049, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Cena dle KS	2 700 000 Kč
Datum podpisu KS	22.07.2025	Číslo řízení	V-4418/2025-501
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Po rekonstrukci
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	61 m ²	Podlahová plocha	61 m ²
Dispozice	2+1	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák

Reality 11 Vám zprostředkují prodej bytu 2+1 o výměře 63 m v centru města České Lípy. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se ve 3. (posledním) patře cihlového domu. Dům má 8 bytových jednotek. Byt prošel rekonstrukcí - včetně podlah, rozvodů el., koupelny, kuchyně, interiérové dveře a je připraven k okamžitému nastěhování bez nutnosti dalších investic. Dispozice nabízí pohodlné bydlení pro pár, menší rodinu nebo jako zajímavou investici k pronájmu. Mohu Vám zajistit pronájem tohoto bytu s čistým ziskem 14 000,-/měsícně. Vytápění je řešeno plynovými vafkami - tyto spotřebiče mají nízkou spotřebu. Díky tomu máte plnou kontrolu nad náklady na vytápění, platíte jen to co si spotřebujete - bez závislosti na centrálních dodávkách tepla. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Výhodou nízké provozní náklady měsíc/ 2100,-. K bytu náleží prostorná sklepní koje o výměře téměř 11 m - uzamykatelná místnost ideální pro uložení sportovního vybavení, nebo jako menší dílna. Klidná lokalita poblíž centra města s veškerou občanskou vybaveností v dosahu. V případě dotazů, či zájmu nás neváhejte kontaktovat, výhodné financování zajistíme. Ev. číslo: 27459.

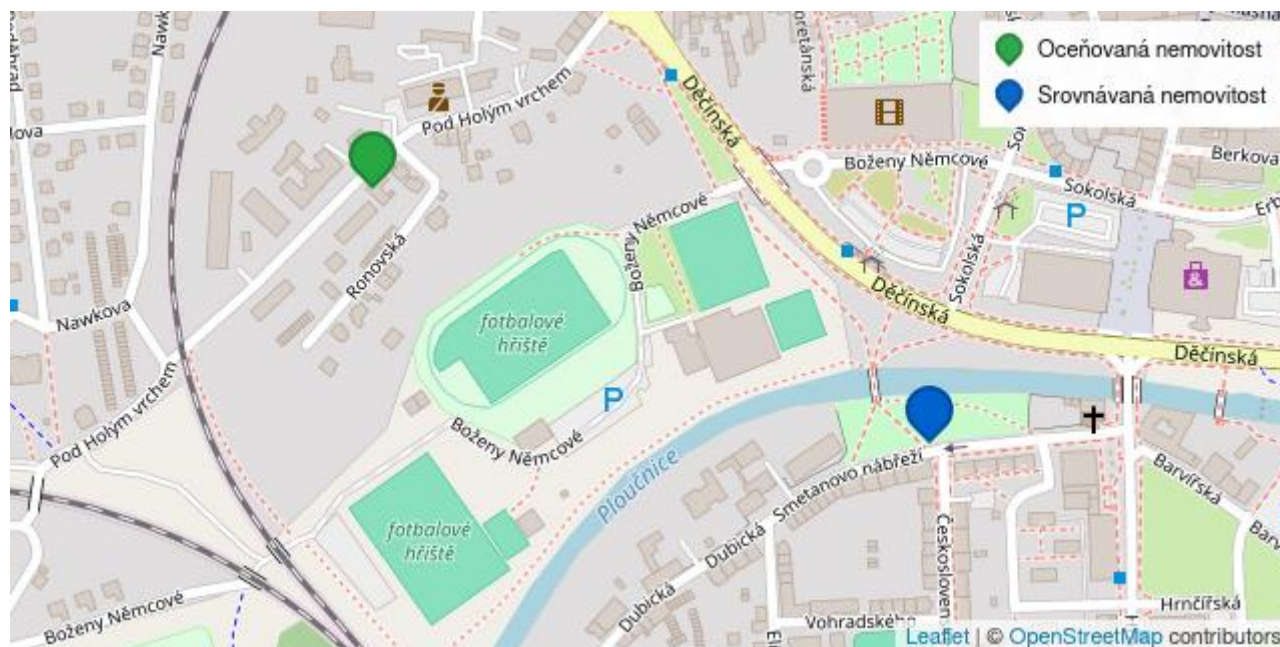
2. Fotodokumentace



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)

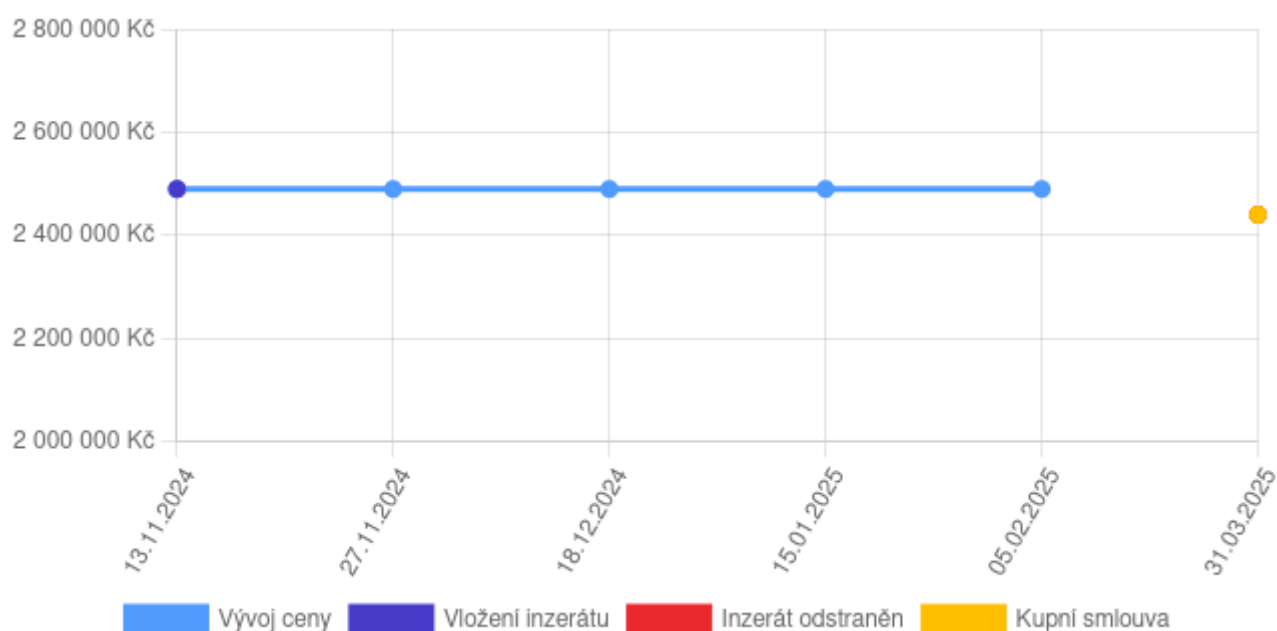
Lokalita	Alšova č.p. 1638/3, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Cena dle KS	2 440 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.03.2025	Číslo řízení	V-1792/2025-501
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	60 m ²
Podlahová plocha	60 m ²	Dispozice	3+1
Podlaží bytu	2	Typ objektu	Patrový

Nabízíme jedinečnou příležitost prodeje bytu ve dvoupodlažním bytovém domě s vlastní oplocenou zahradou a dalšími podíly na společných částech domu v České Lípě - ul. Alšova. Dům se nachází na krásném místě, nedaleko centra, avšak zasazen v zeleni v blízkosti sousedních domů shodného typu. Vzhledem k tomu, že v domě jsou pouze 4 bytové jednotky, jedná se o velmi klidné bydlení. Veškerá občanská vybavenost v místě - zastávka MHD, nákupní možnosti, školy, školky, dětská hřiště, vlakové i autobusové nádraží- vše v docházkové vzdálenosti několika minut. Byt se nachází ve 2.NP (1.patro) a je připraven ke kompletní rekonstrukci podle představ a přání budoucího majitele (vč. možnosti úprav velikosti koupelny, pokojů, atd.). V bytě byla nedávno instalována plastová okna a dům jako takový prochází revitalizací fasády (nyní již po zateplení). Parkování přímo u domu. Tato nabídka jistě zaujme jak k investiční příležitosti, tak jako dokonalé bydlení pro vlastní rodinu. Případnou hypotéku k této nemovitosti zajistíme zdarma, více info v RK.

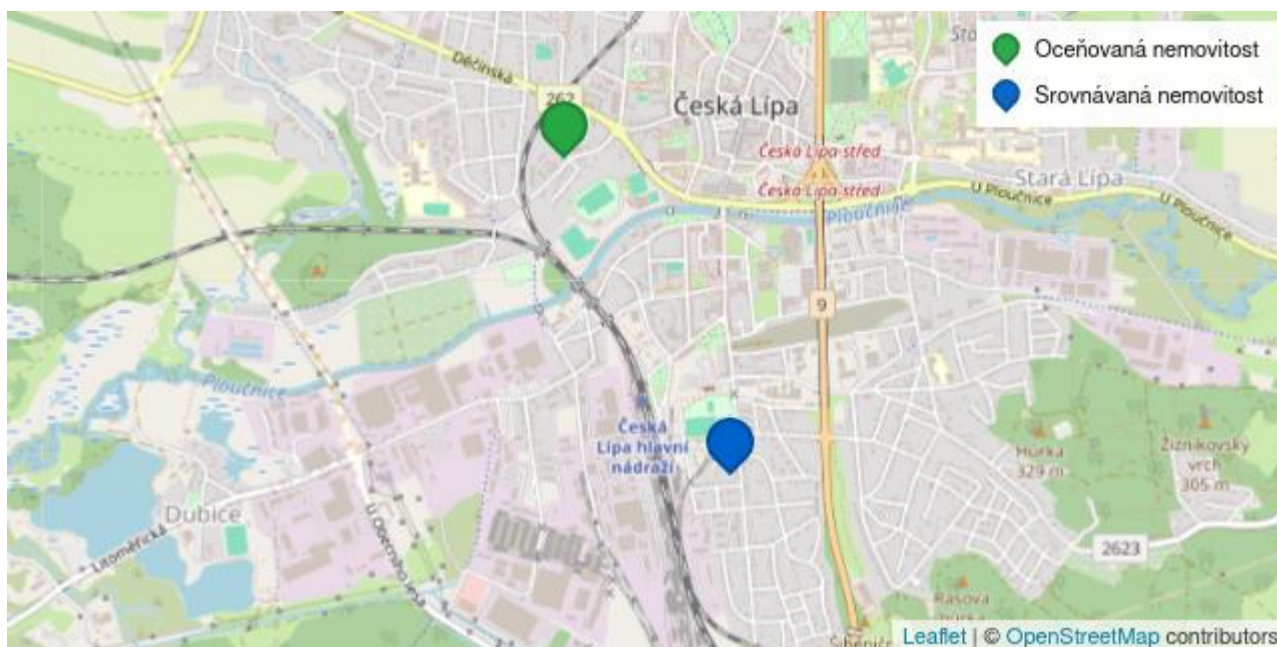
2. Fotodokumentace



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	Pod Hůrkou č.p. 1887/8, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Cena dle KS	2 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.02.2025	Číslo řízení	V-1107/2025-501
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	60 m ²	Podlahová plocha	60 m ²
Dispozice	2+1	Podlaží bytu	1
Příjezdová cesta	Asfaltová		

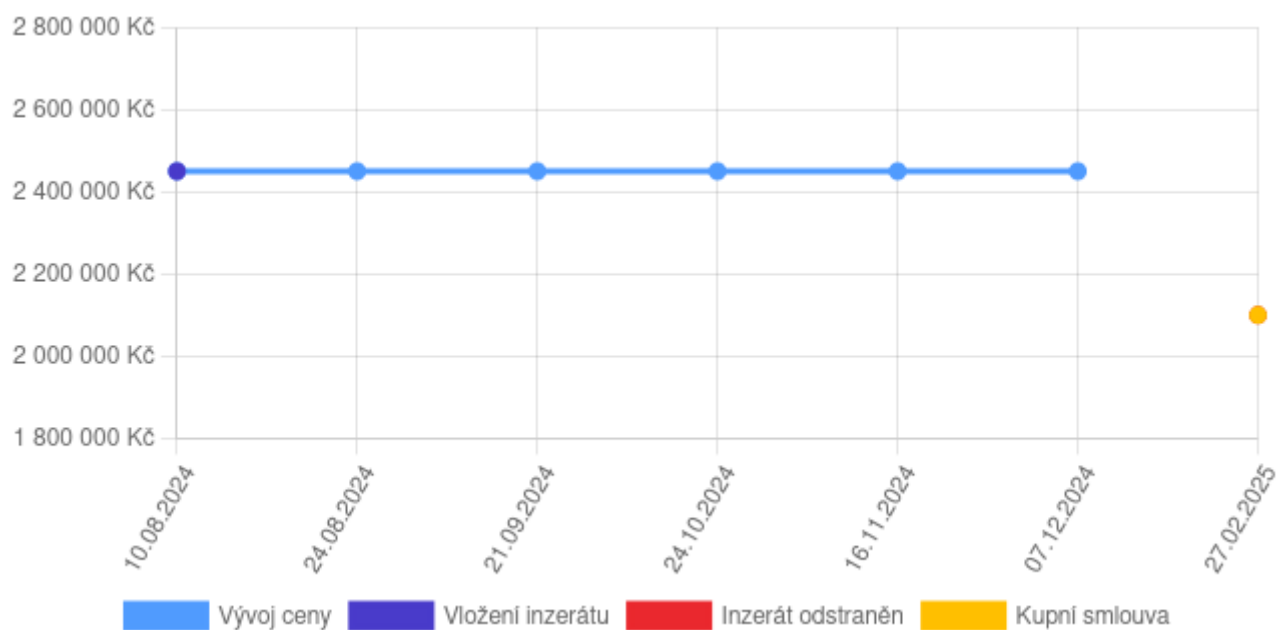
Nabízíme slunný byt v osobním vlastnictví o velikosti 2+1 v České Lípě, ul. Pod Hůrkou. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí zatepleného cihlového domu bez výtahu o výměře 60,5 m², je určen ke kompletní rekonstrukci, což umožňuje jedinečnou příležitost si upravit interiér dle svých představ. V bytě jsou plastová okna, linoleum, parkety, dlažba, francouzské okno v ložnici, malý balkon v obývacím pokoji a spíž v kuchyni. Výhodou je vlastní plynové topení a velmi nízké provozní náklady na bydlení. K bytu patří zděný sklep, společná kolárna a dvě sušárny. Dům má společnou anténu a je zde i optické připojení k internetu. Vzhledem k tomu, že byt je k dispozici ihned, můžete s úpravami začít bez zbytečného odkladu a brzy se těšit na nový domov přesně podle vašich představ. Jedná se o vyhledávanou a klidnou lokalitu se zelení v čistém a udržovaném domě s veškerou občanskou vybaveností v dosahu. Financování nabídneme a rádi vyřídíme.

2. Fotodokumentace

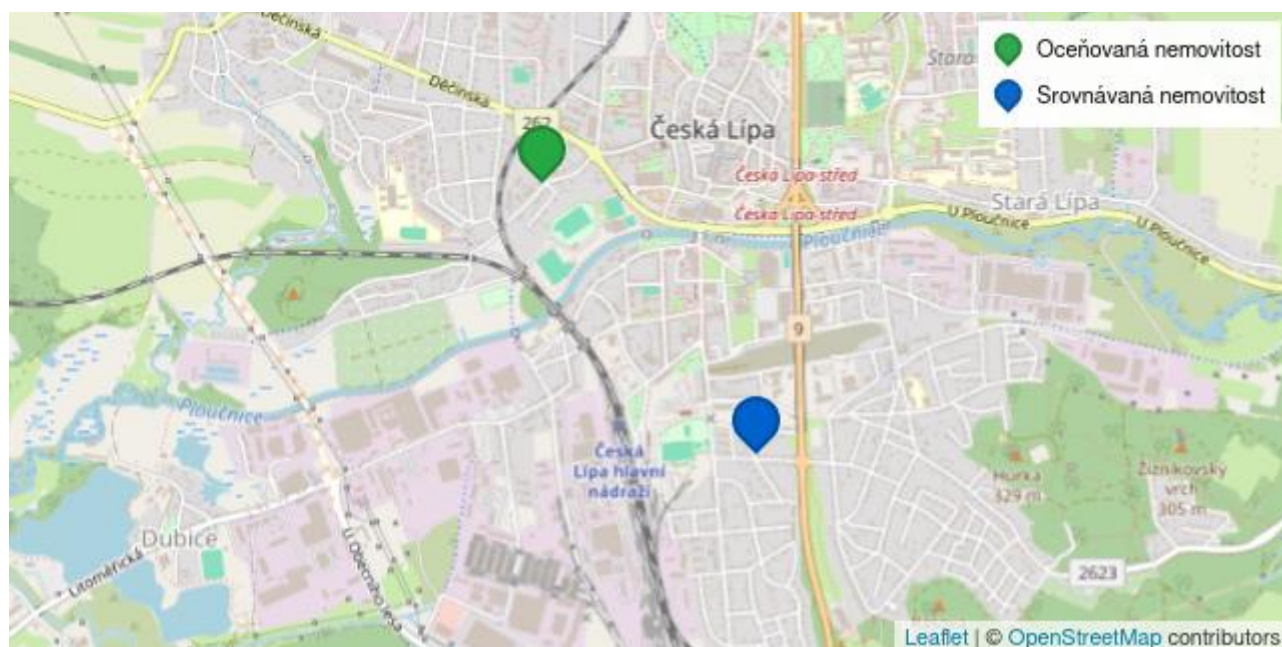




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

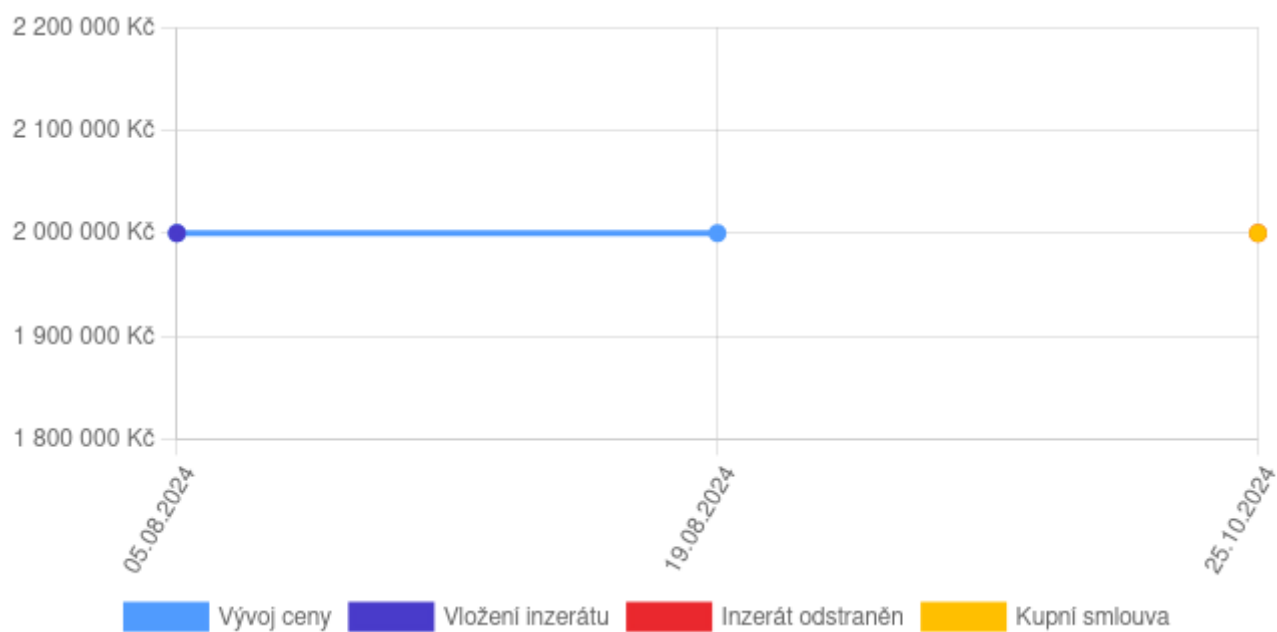
Lokalita	Mánesova č.p. 208/27, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.10.2024	Číslo řízení	V-6282/2024-501
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	4	Výtah	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	53 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce

Nabízím Vám světlý byt v cihlovém domě o dispozici 2+1 v osobním vlastnictví, po rekonstrukci, která proběhla cca před 10ti lety. Je zde zaveden plyn, ústřední topení je zabezpečeno dálkově. Jednotka má k užívání dva sklepy. Nachází se na prvním nadzemním podlaží na adrese Mánesova 208/27, v centru České Lípy. Bytový dům má 3. patra, je bez výtahu, celkový počet bytových jednotek je pouze 9. Jedním z hlavních lákadel této nemovitosti je její velmi dobrá poloha. Byt najdete v širším centru města, ale zároveň v klidné lokalitě, kde je v blízkosti veškerá občanská vybavenost a skvělá dopravní dostupnost. Mateřskou i základní školu najdete nedaleko a zahrada ve vnitrobloku může poskytnout i prostor pro bezpečné aktivity, nebo relaxaci ve venkovním prostředí. Je zde zaveden plyn, ústřední topení je zabezpečeno dálkově. Jednotka má k užívání dva sklepy. Tento byt pro Vás může být např. ideální kvůli své poloze, nebo jako velmi dobrá investice do nemovitosti ve zděném domě. Při vážném zájmu o prohlídku mne neváhejte kontaktovat.

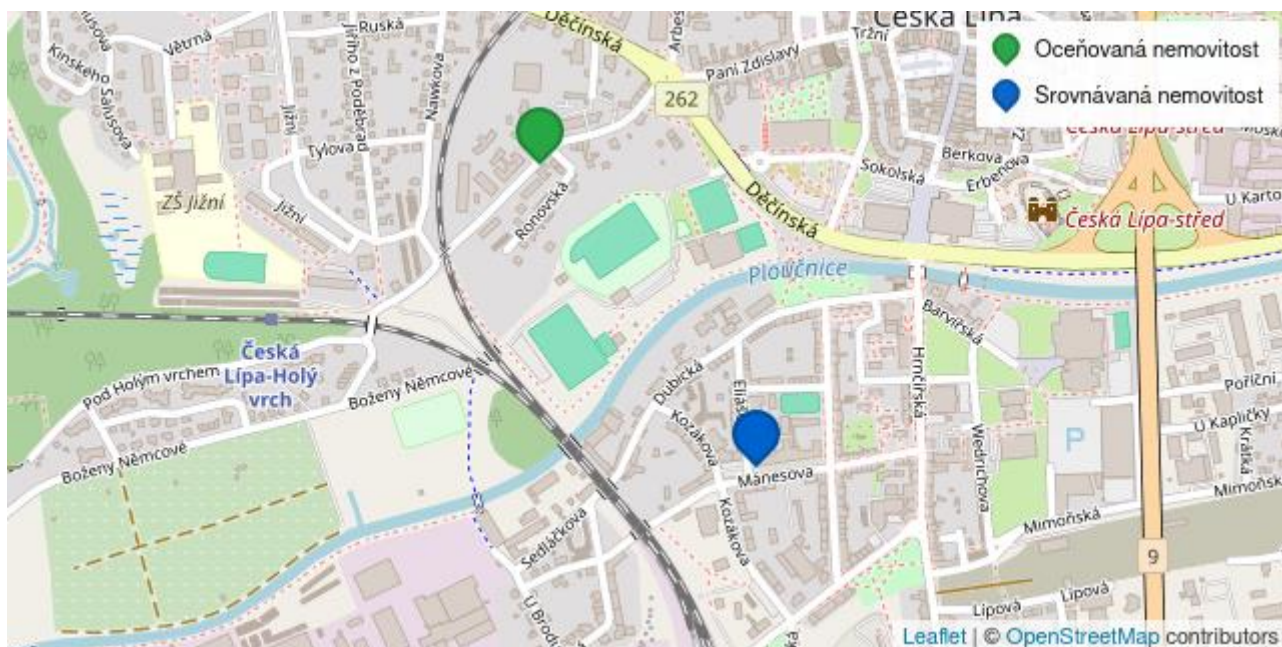
2. Fotodokumentace



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)

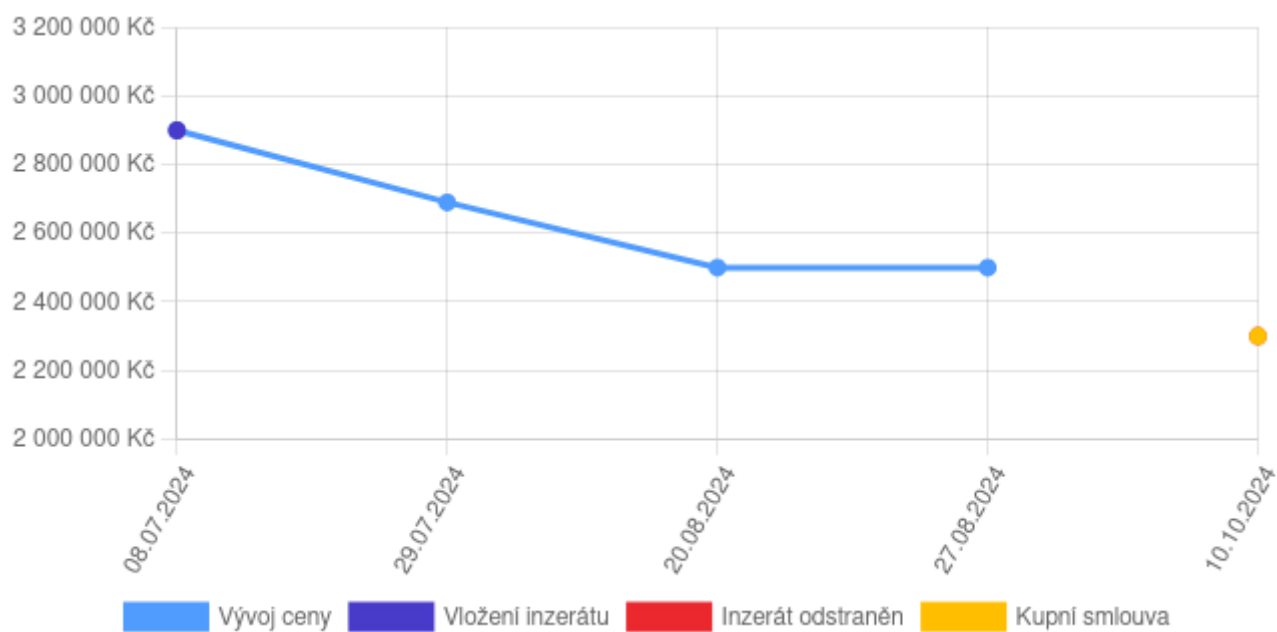
Lokalita	Bendlova č.p. 1570/20, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.10.2024	Číslo řízení	V-5955/2024-501
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	4	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	65 m ²	Dispozice	3+1
Podlaží bytu	2		

Nabízíme exkluzivně prodej bytu 3+1 s balkonem v České Lípě na Slovance v ulici Bendlova. Byt se nachází ve druhém nadzemním podlaží, je v původním stavu, velmi dobře udržovaný. Dispozice: vstupní chodba, koupelna, samostatné WC, obývací pokoj, ložnice, pokoj, kuchyně. Dům má nové vchodové dveře, plastová okna. K bytu dále náleží sklep. Veškerá občanská vybavenost v dosahu - škola, školka, zdravotnické zařízení. Dům se nachází v atraktivní lokalitě České Lípy. Krásné místo uprostřed zeleně.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

