

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065203/2025

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:	Česká Lípa, 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 17 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu id. 1/2 garáže bez č.p. a pozemku parc. č. 1000/6 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa na listu vlastnictví č. 3420.

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

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž bez č.p.
Adresa předmětu ocenění:	Česká Lípa, Česká Lípa, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Česká Lípa
Ulice:	
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:

Garáž bez č.p. a pozemek parc. č. 1000/6 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa na listu vlastnictví č. 3420.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis garáže

Oceňovaná garáž je řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Objekt není podsklepený, není zde půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je pultová, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové

Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1970 - 1980.

Vady garáže:

střecha: zastaralý prvek

vybavení: prvek chybí

podlahy: zastaralý prvek

zdivo: bez vad

okna: zastaralý prvek

rozvody: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Plocha garáže činí 18 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a okna jsou dřevěná jednoduchá. Garáž má dvoukřídlá dřevěná vrata. Podlahovou krytinu tvoří cementový potěr.

Do garáže je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Stavba není vytápěna, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 21 m². Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Garáž je postavena v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití 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.

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 garáže	Typ garáže	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Objekt byl postaven v roce	1970 - 1980
	Rozsah rekonstrukce	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	pultová
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady garáže	střecha: zastaralý prvek vybavení: prvek chybí podlahy: zastaralý prvek zdivo: bez vad okna: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Typ oken	dřevěná jednoduchá
	Vrata	dřevěná dvoukřídla
	Podlahová krytina	cementový potěr
	Rozměry v m ²	18 m ²
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	není
	Plynovod	

	Řešení vytápění v garáži	chybí
	Řešení ohřevu vody v garáži	chybí
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku garáže	Velikost pozemku	21 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol 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;
	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 přikládáná 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)		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:

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 S_i P_i) = 1,132$$

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 S_i P_i) = 0,980$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,02
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,816}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,924}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,800}$$

1. Garáž řadová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	5 543,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{garáž: } 5,7 * 3,2 = 18,24 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
garáž:	18,24 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

$$\text{garáž: } (5,7 * 3,2) * (2,20) = 40,13 \text{ m}^3$$
$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \mathbf{40,13 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou II střešou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	typ B	
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 S_i V_i) * V_6 * 0,775 = \mathbf{0,767}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 0,816**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 5\,543,- \text{ Kč/m}^3 * 0,767 = 4\,251,48 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 40,13 \text{ m}^3 * 4\,251,48 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,816 = 136\,434,92 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{136\,434,92 \text{ Kč}}$$

$$\text{Garáž řadová - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu} = \mathbf{136\,434,92 \text{ Kč}}$$

$$\text{Úprava ceny vlastnickým podílem} * \mathbf{1 / 2}$$

$$\text{Garáž řadová - cena zjištěná} = \mathbf{68\,217,46 \text{ Kč}}$$

2. Pozemek p.č. 1000/6

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 0,816**

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,816 = 0,800$

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	2 107,-	0,800	1	685,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1000/6	21	1 685,60	35 397,60
Stavební pozemek - celkem				21	35 397,60
Pozemek p.č. 1000/6 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu =					35 397,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					* 1 / 2
Pozemek p.č. 1000/6 - cena zjištěná celkem					= 17 698,80 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Garáž řadová	68 217,- Kč
2. Pozemek p.č. 1000/6	17 699,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	85 916,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	85 920,- 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.

Garáž Česká Lípa, Česká Lípa, okres Česká Lípa

Česká Lípa, Česká Lípa, okres Česká Lípa						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Česká Lípa, Česká Lípa, okres Česká Lípa	18 m ²	cihlová	dobrý	Viz popis	
1	Česká Lípa č.e. 1597, okres Česká Lípa	18 m ²	cihlová	velmi dobrý	Viz příloha	Srovnatelné
2	Česká Lípa, okres Česká Lípa	19 m ²	cihlová	velmi dobrý	Viz příloha	Srovnatelné
3	Česká Lípa č.e. 1284, okres Česká Lípa	20 m ²	cihlová	dobrý	Viz příloha	Srovnatelné
4	Česká Lípa, okres Česká Lípa	20 m ²	cihlová	velmi dobrý	Viz příloha	Srovnatelné
5	Česká Lípa, okres Česká Lípa	21 m ²	cihlová	velmi dobrý	Viz příloha	Srovnatelné

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	25 833,33 Kč	1	25 833,33 Kč	1	1	1	1.03	1	1	1.03	25 080,90 Kč
2	20 789,47 Kč	1	20 789,47 Kč	1	0.99	1	1.05	1	1	1.0395	19 999,49 Kč
3	21 000,00 Kč	1	21 000,00 Kč	1	0.98	1	1	1	1	0.98	21 428,57 Kč
4	26 000,00 Kč	1	26 000,00 Kč	1	0.98	1	1.03	1	1	1.0094	25 757,88 Kč
5	19 523,81 Kč	1	19 523,81 Kč	1	0.97	1	1.03	1	1	0.9991	19 541,40 Kč
Celkem průměr									22 361,67 Kč		
Minimum									19 541,40 Kč		
Maximum									25 757,88 Kč		
Směrodatná odchylka - s									2 886,73 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									19 474,93 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									25 248,40 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

22 361,67 Kč/m²

* 18 m²

= 402 510 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

403 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

85 920,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

403 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

202 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 25 %. Odůvodnění: jiný - spoluvlastnictví

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

152 000,00 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu id. 1/2 garáže bez č.p. a pozemku parc. č. 1000/6 v obci Česká Lípa, okres Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa na listu vlastnictví č. 3420.

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

152 000,- Kč

Slovy: Jednostopadesátdvatisíckorun českých

Vypracoval:

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

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.09.2025

.....
Ing. Aleš Novák

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

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 065203/2025.

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 pozemku

Parcelní číslo:	1000/6
Obec:	Česká Lípa [561380]
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]
Číslo LV:	3420
Výměra [m ²]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1000/6
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

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.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

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)

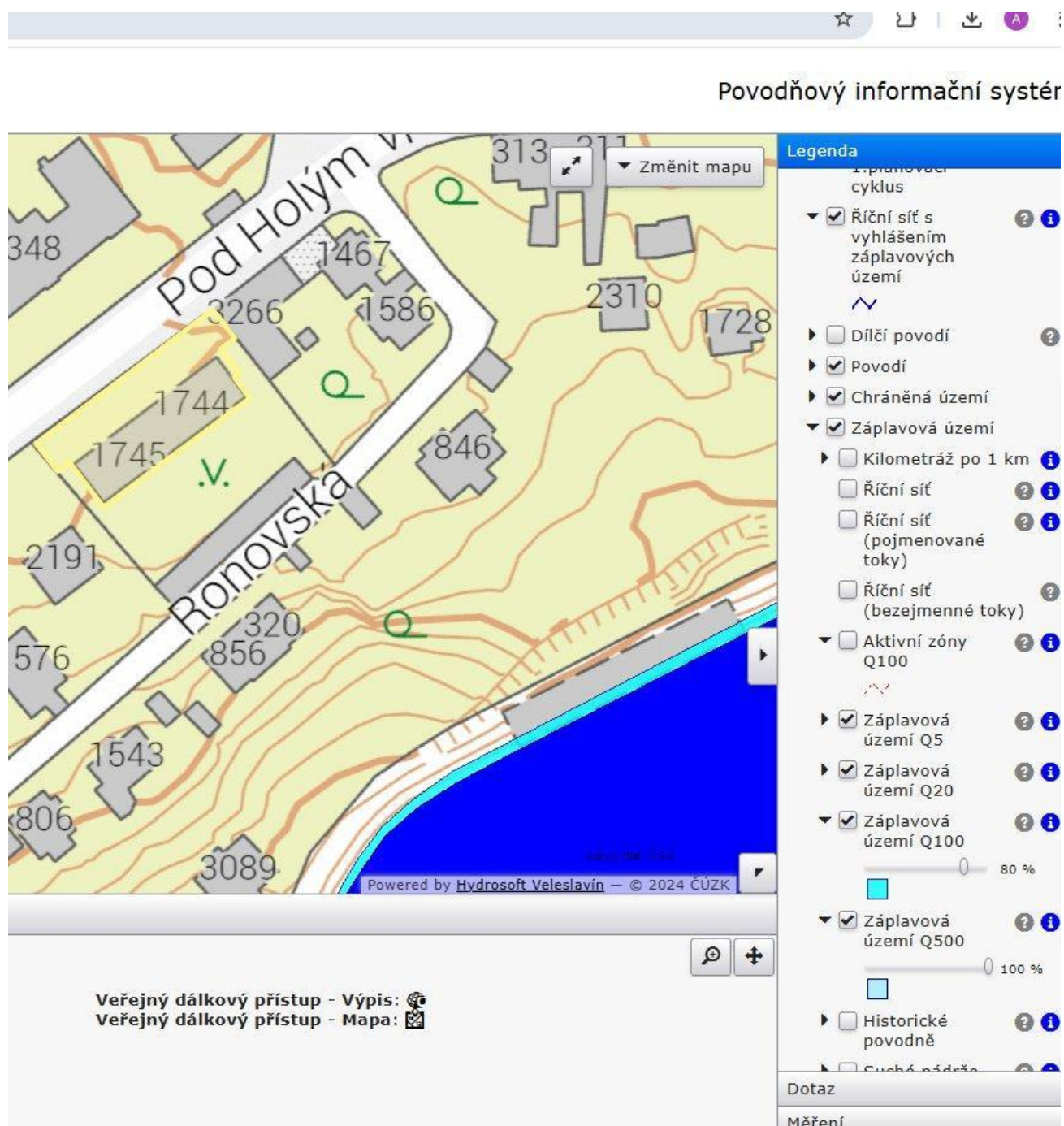
Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.
--

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

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)

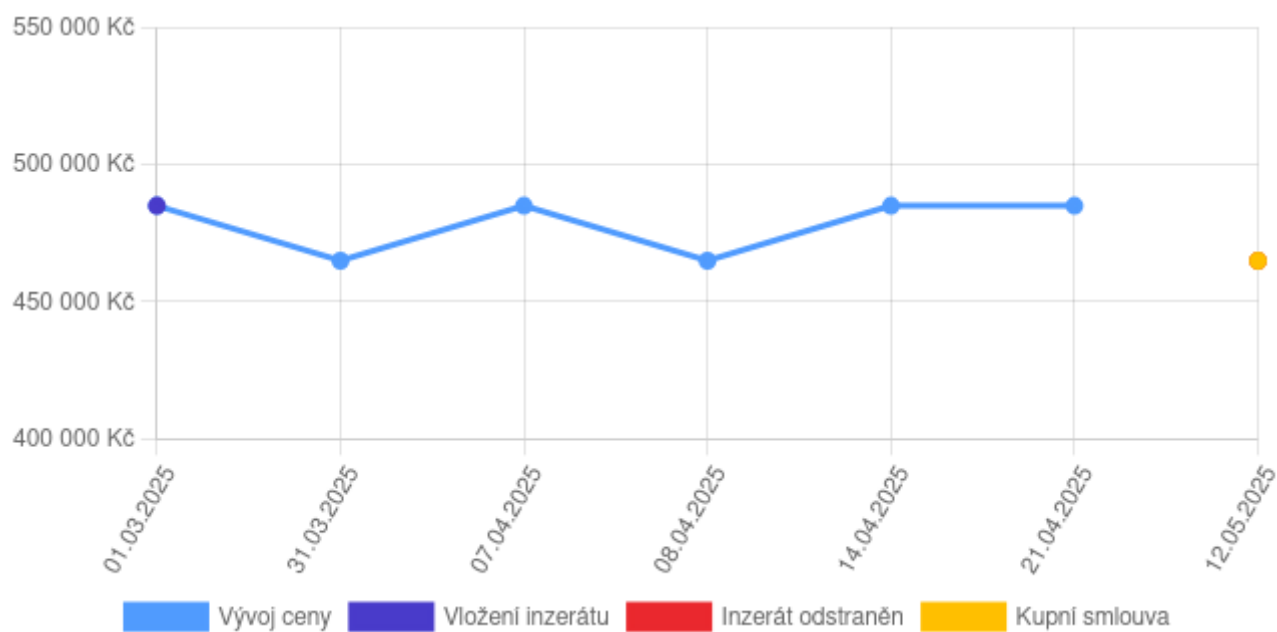
Lokalita	Česká Lípa č.e. 1597, okres Česká Lípa	Cena dle KS	465 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.05.2025	Číslo řízení	V-2605/2025-501
Typ objektu	Přízemní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	18 m ²	Podlahová plocha	18 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme k prodeji řadovou garáž v klidné části České Lípy nedaleko centra města. Tato cihlová garáž o užitné ploše 18 m² je ve velmi dobrém stavu s bezproblémovou střechou, což zaručuje ochranu vašeho majetku před povětrnostními vlivy. Ideální pro parkování vašeho vozidla, jako úložný prostor pro vaše osobní věci, nebo podnikání. Díky své poloze v klidné části obce nabízí snadný přístup a zároveň zajišťuje bezpečné prostředí pro váš majetek. Umístění garáže zajišťuje dobrou dostupnost do centra města i na hlavní silniční tahy. Nepropástejte tuto jedinečnou příležitost vlastnit garáž v žádané lokalitě. Pro více informací nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

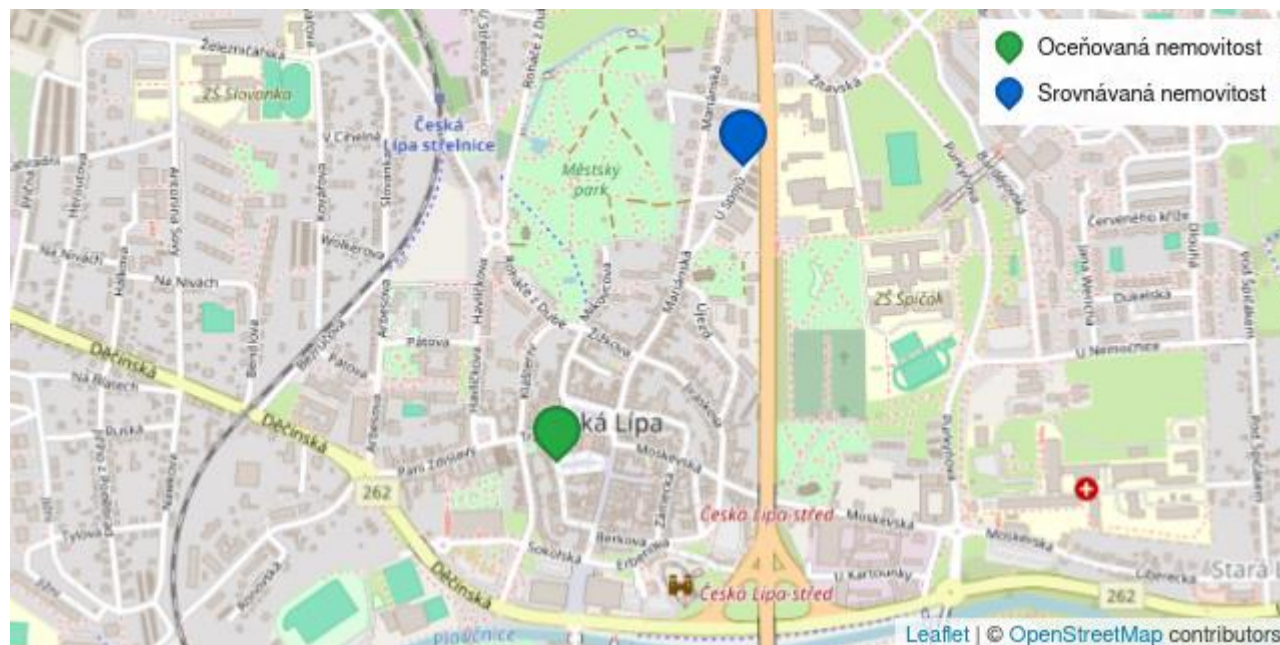
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



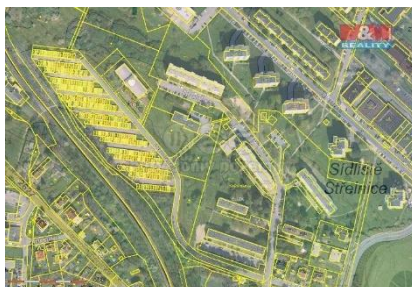
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

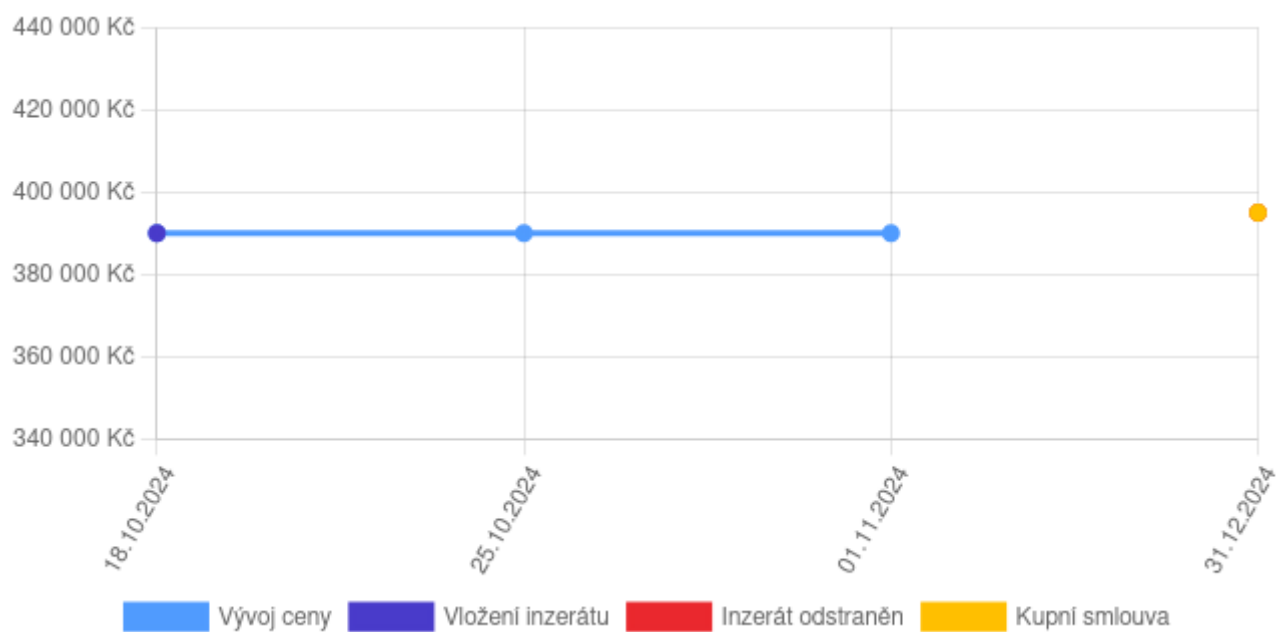
Lokalita	Česká Lípa, okres Česká Lípa	Cena dle KS	395 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.12.2024	Číslo řízení	V-7655/2024-501
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Rok výstavby	1986
Užitná plocha	19 m ²	Poloha nemovitosti	Sídlště
Příjezdová cesta	Nezpevněná	Dostupnost dopravy	Silnice
Typ objektu	Přízemní		

Tato řadová garáž o ploše 19 m² v České Lípě, na sídlšti Střelnice. Garáž je čistá, suchá, ve velmi dobrém stavu, v roce 2023 proběhla renovace nátěru střeby, okapu i vrat, výmalba stěn včetně realizace lité podlahy. Garáž má plechovou střechu, dvoukřídla plechová vrata s bezpečnostním zámekm, nenese známky zatékání či vlhkosti. Rozvody elektřiny jsou hotové, stačí připojit odběrné místo. Občanská vybavenost a veřejná obslužnost je zajištěna. Zajistíme Vám výhodné financování koupě i pojištění nemovitosti. V případě Vašeho zájmu mě prosím kontaktujte a domluvte si prohlídku.

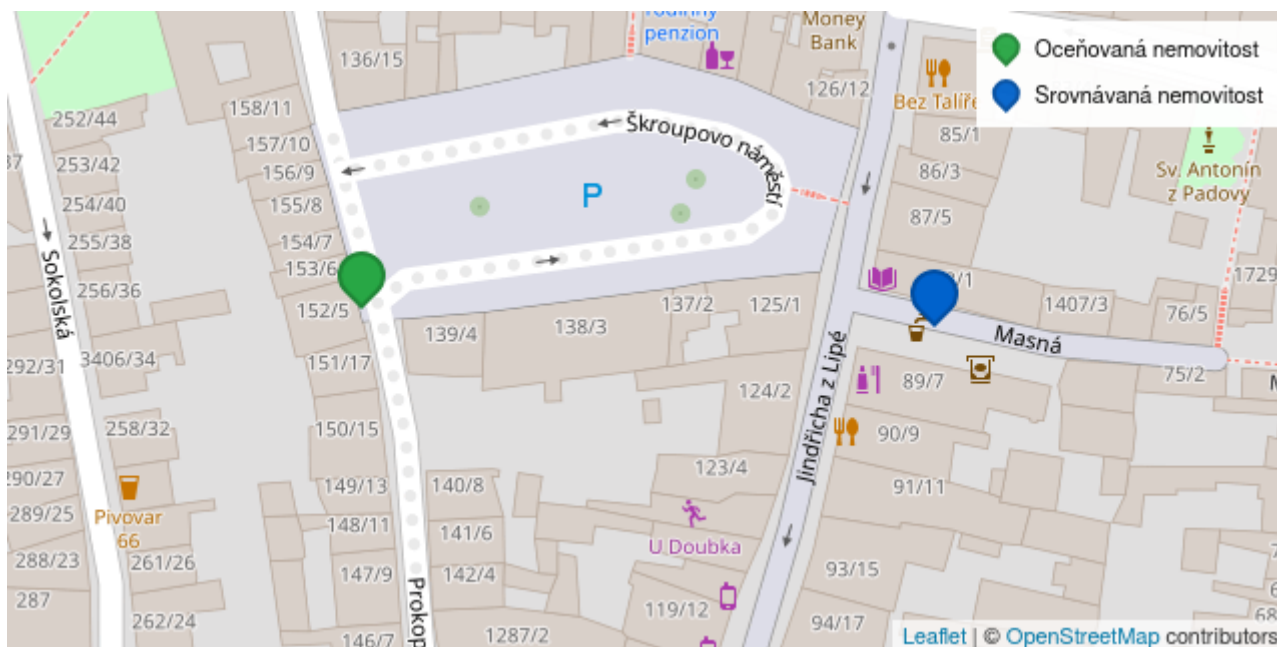
2. Fotodokumentace



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)

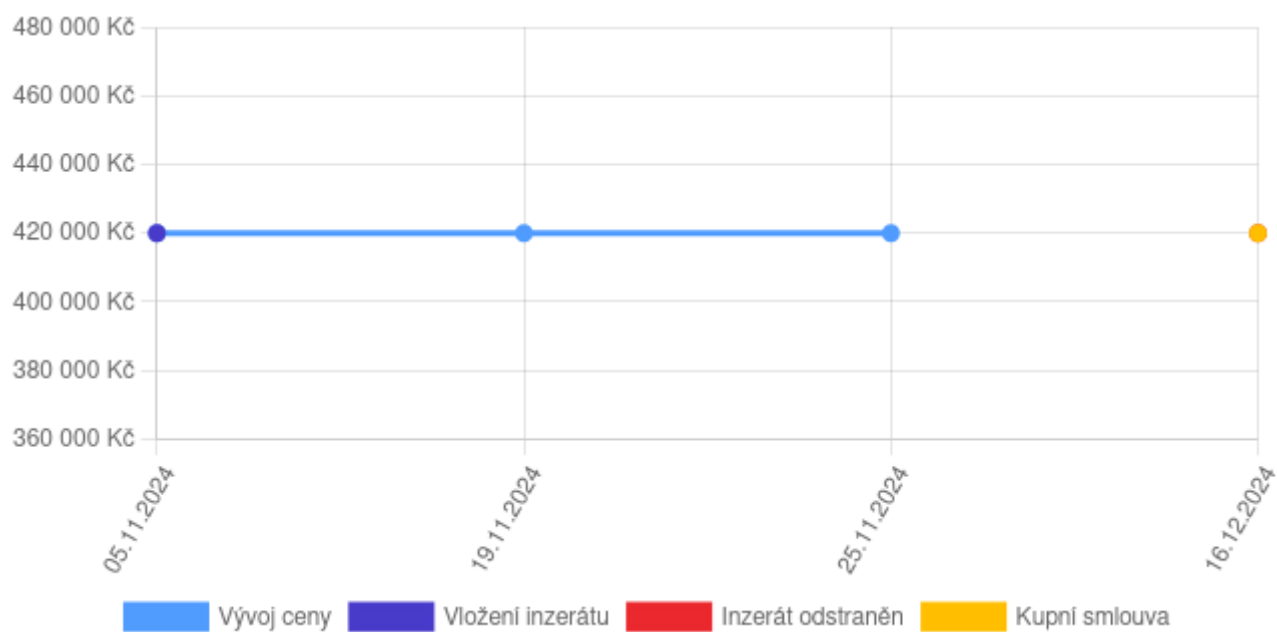
Lokalita	Česká Lípa č.e. 1284, okres Česká Lípa	Cena dle KS	420 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.12.2024	Číslo řízení	V-7415/2024-501
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	20 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Nezpevněná	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji garáž v žádané lokalitě v České Lípě na Střelnici o celkové ploše 20 m². Garáž je suchá a udržovaná a je zde zavedena elektřina. Bonusem je možnost ponechání ponku a polic pro vlastní využití. Pro více informací nebo domluvení termínu prohlídky neváhejte kontaktovat realitního makléře.

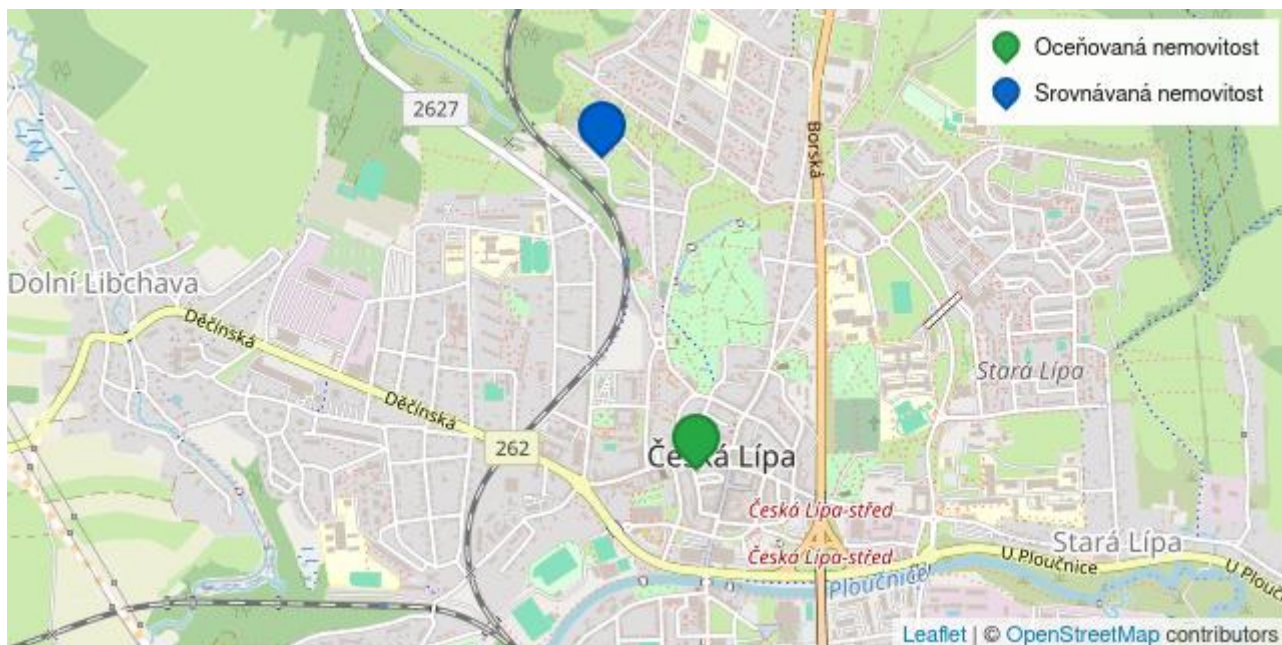
2. Fotodokumentace



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)

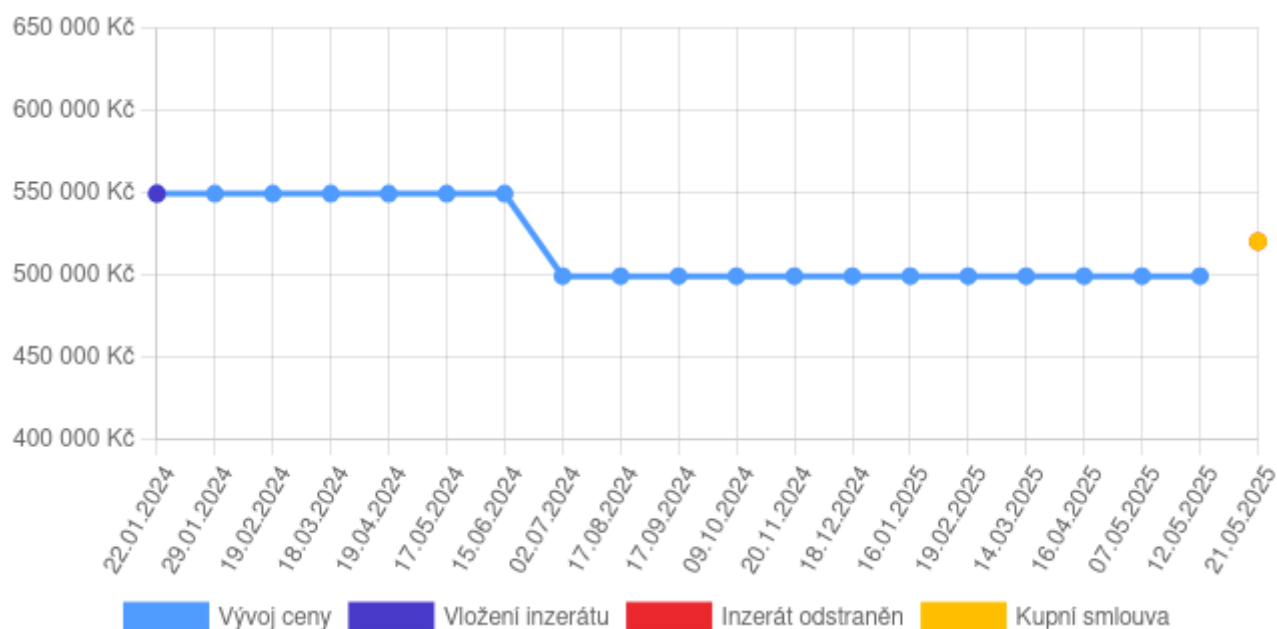
Lokalita	Česká Lípa, okres Česká Lípa	Cena dle KS	520 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.05.2025	Číslo řízení	V-2795/2025-501
Typ objektu	Přízemní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	20 m ²
Podlahová plocha	20 m ²	Dispozice	1+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlak
Typ objektu	Přízemní		

Prodej prostorné garáže v České Lípě – ideální parkování, nebo úložný prostor v klidné lokalitě České Lípy na sídlišti Slovanka! Tato garáž vám nabízí velmi dobré řešení pro bezpečné a praktické uložení vašeho vozidla nebo dalšího majetku. Garáž s rozměry 20 m² nabízí místo pro parkování vašeho vozidla a zároveň dostatečný úložný prostor pro Váš majetek, nebo podnikání. Garáž je ve velmi dobrém stavu s bezproblémovou střechou, což zaručuje ochranu vašeho majetku před povětrnostními vlivy. Nečekejte a kontaktujte nás co nejdříve, abychom vám poskytli další informace a domluvili prohlídku tohoto praktického prostoru. Zajímá vás tato garáž? Napište nám zprávu nebo zavolejte, jsme zde pro vás a rádi vám pomůžeme s každým krokem k získání bezpečného a praktického prostoru na sídlišti Slovanka. Těšíme se na váš zájem a společně vám usnadníme hledání vhodného parkovacího nebo úložného místa!

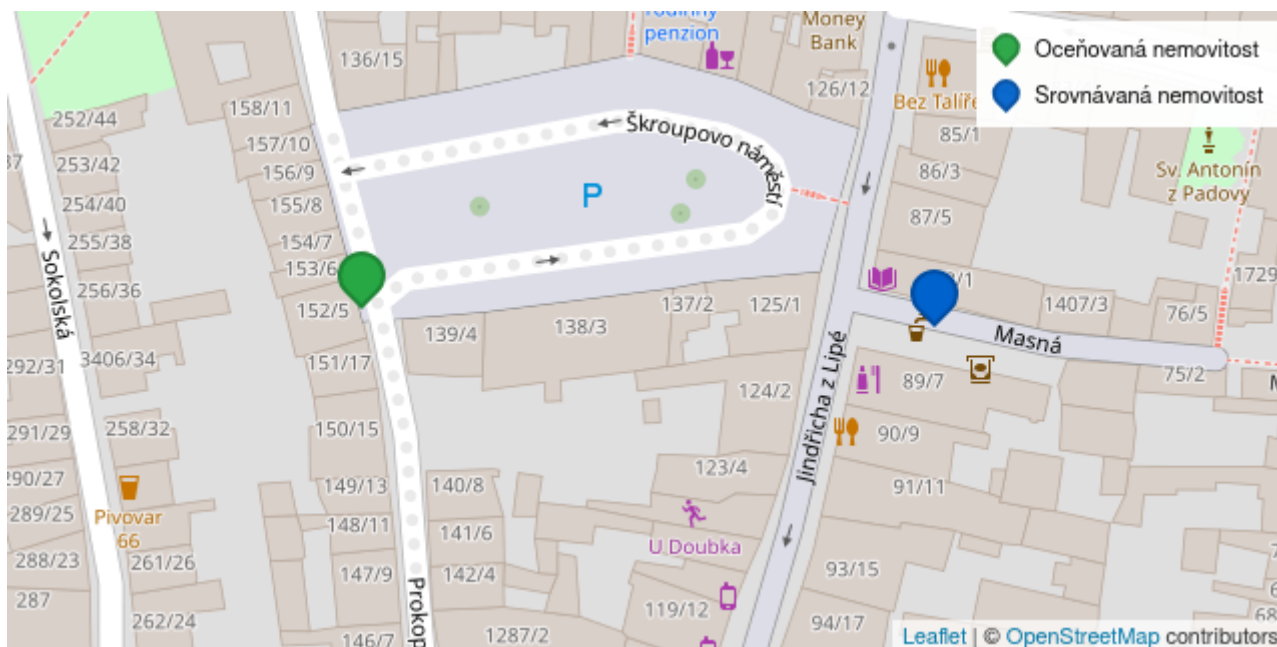
2. Fotodokumentace



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)

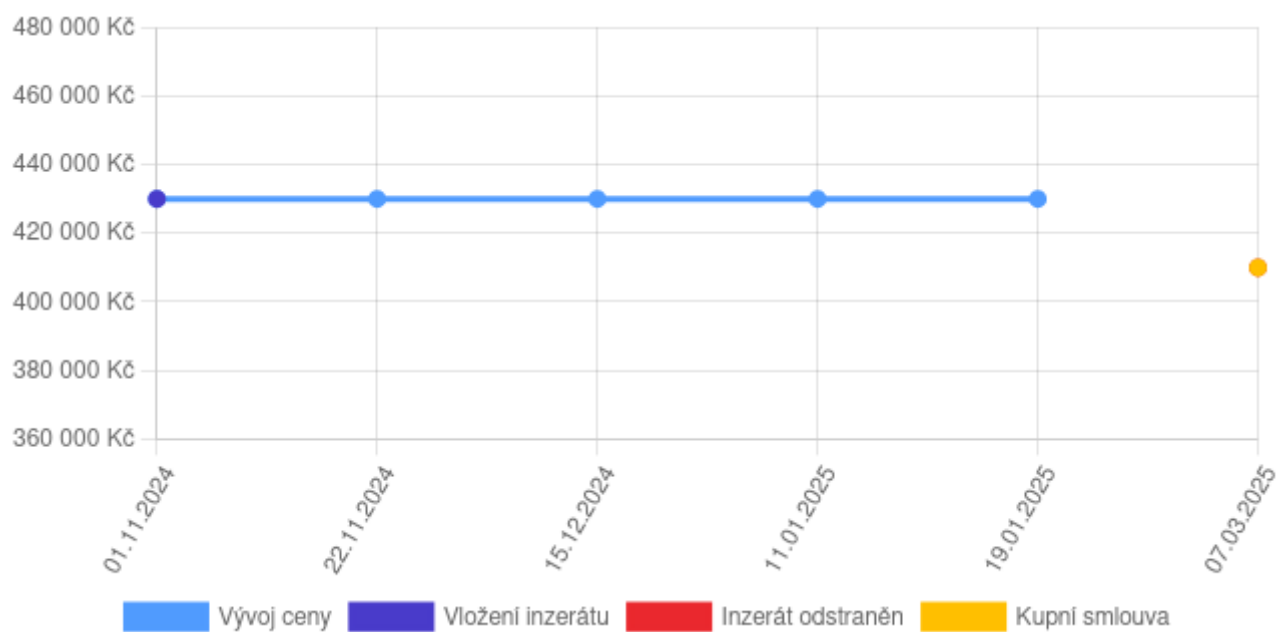
Lokalita	Česká Lípa, okres Česká Lípa	Cena dle KS	410 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.03.2025	Číslo řízení	V-1301/2025-501
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Elektřina	120V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	21 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlakov, Silnice
Typ objektu	Prizemní		

Nabízíme k prodeji udržovanou a prostornou garáž o celkové ploše 21 m² v atraktivní lokalitě nedaleko od středu města Česká Lípa. Garáž je suchá a je v dobrém stavu, má nové zastřešení asphaltovou vlnitou krytinou, podlaha je betonová s izolací, v garáži je zavedena elektřina. Garáž má velmi dobrý přístup z obecní komunikace, před garáží lze i zaparkovat. Ke garáži lze pronajmout využívání servisní nájezdové plošiny. Pro více informací anebo sjednání osobní prohlídky neváhejte kontaktovat makléře.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

