

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2426-68/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění bytové jednotky 2672/38, Okružní ulice, Česká Lípa

Znalec: Ing. Jan Vojta
U Vodárny 778, 473 01 Nový Bor
e-mail: vojta.borsta@seznam.cz
IČ: 13912224 datová schránka: eq6s3y7

Zadavatel: pan Jiří Šrámek
Frindova 1101/10, 40746 Krásná Lípa

Číslo jednací: Ministerstvo spravedlnosti 48465/2026

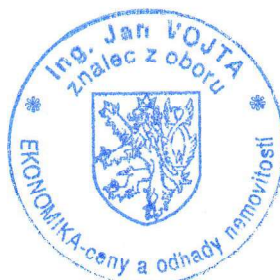
OBVYKLÁ CENA

2 000 000 Kč

Počet stran: 20 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Podle stavu ke dni: 12.06.2026

Vyhotoveno: V Novém Boru 19.06.2026



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, flowing letters.

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení předpokládané obvyklé ceny bytové jednotky 2672/38, Okružní ulice, Česká Lípa k datu místního šetření

1.2. Účel znaleckého posudku

Příprava převodu vlastnického podílu v rámci exekučního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Bez dalších sdělených skutečností

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.06.2026 za přítomnosti pana Jiřího Šrámka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V souladu s teorií oceňování nemovitých věcí

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Místní šetření ze dne 12.6.2026

Evidence KN LV 15357 z 14.6.2026

Katastrální mapa - zdroj ČÚZK

Zákon o Oceňování majetku - 151/1997 Sb.

Valuo - realitní server - realizované prodeje nemovitostí

Konzultace s místní RK

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data byla získána z veřejných zdrojů, jejichž věrohodnost nebyla zpochybněna

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V souladu se zákonem O oceňování majetku 151/1997 Sb a jeho novelou 237/2020 Sb.-

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data nebyla tvořena , pouze převzata z dostupných podkladů

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V souladu s požadavky zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb. a jeho novely č. 237/2020

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Česká Lípa, k.ú. Česká Lípa
Adresa nemovité věci: Okružní, 470 01 Česká Lípa

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Šrámek, Frindova 1101/10, 407 46 Krásná Lípa, LV: 15357, podíl: 1 / 2
Barbora Šrámková, Okružní 2673, 470 01 Česká Lípa, LV: 15357, podíl: 1 / 2

Bez omezení vlastnického práva.

Dokumentace a skutečnost

Předmětný bytový dům se nachází v území zařazeném v Územním plánu města do kategorie: BH - bydlení hromadné

Místopis

Město Česká Lípa patří mezi významná sídla Libereckého kraje . Bývalé okresní město s rozšířenou působností, se samosprávou zasahující i do okolních obcí. Veškerá občanská vybavenost je dostupná, několik škol , včetně středních. Okresní nemocnice a řada soukromých center se zdravotní péčí.

Důležitá dopravní křižovatka a centrum rozvinutého průmyslu a z toho vyplývající dostupnost pracovních příležitostí

Předmětný bytový dům se nachází v městské části sídliště pod Špičákem , která je jednou z okrajových lokalit města s četnou zástavbou bytovými panelovými domy

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

5786/170

ostatní plocha - jiná plocha - Město Česká Lípa

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 38 s dispozicí 2+kk v bytovém domě č.p. 2672 v Okružní ulici v České Lípě.

Bytový dům je klasický panelový dům typu Banks II realizovaný v polovině 80tých let minulého století v rámci mohutné výstavby panelového sídliště Špičák. Dům má dvanáct obytných podlaží a je připojen na veškeré inženýrské sítě. V průběhu životnosti je dobře udržován. Bytový dům byl v roce 2024 zateplen. V domě jsou dva výtahy

Vlastní bytová jednotka je v udržovaném stavu, v rámci údržby domu má vyměněny původní okna za plastová. Výměna proběhla v roce 2019.

Bytové jádro je původní umakartové. V době místního šetření byl byt bez kuchyňské linky.

Vytápění bytu i zdroj teplé užitkové vody je z dálkového zdroje

Povrchy stěn jsou po rekonstrukci, podlahové krytiny jsou v běžném opotřebení.

Součástí bytu je lodžie přístupná z ložnice a sklepní kóje vymezená běžnou ocelo-drátěnou konstrukcí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: ostatní rizika nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna I - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Zcela mimo jakékoliv riziko zaplavení
ostatní rizika nezjištěna

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

V souladu s požadavky zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb.

4.2. Ocenění

Výpočet věcné hodnoty stavby

BJ 2672/38

Věcná hodnota dle THU

Byt s dispozicí 2+kk s běžným vybavením . Původní bytové jádro.
Kuchyňský kout bez kuchyňské linky. Lodžie.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj + kk	Obytné prostory	18,00 m ²	1,00	18,00 m ²
ložnice	Obytné prostory	15,16 m ²	1,00	15,16 m ²
chodba	Obytné prostory	3,40 m ²	1,00	3,40 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,13 m ²	1,00	2,13 m ²
WC	Obytné prostory	1,04 m ²	1,00	1,04 m ²
lodžie nezasklená	Obytné prostory	3,03 m ²	0,50	1,52 m ²
Celková podlahová plocha		42,76 m ²		41,25 m ²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	panelová výstavba
3. Stropy	betonový panel
4. Krov, střecha	plochá střecha
5. Krytiny střech	svařované pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou 100mm
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	železobetonové, cementový potěr
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	plastová a dřevěná
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, PVC
15. Vytápění	dálkové ústřední topení
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizováno - kanalizační přípojka
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody

22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo , vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	požární hydranty, rozvod televize
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	41,25
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	50 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 062 500
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	59
Opotřebení	%	41,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 216 875

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č.38 , č.p. 2672

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	Česká Lípa Špičák
Popis:	byt bez rekonstrukce
Dispozice:	2+kk
Typ stavby:	panelový dům Banks II.
Podlaží:	X. NP
Užitná plocha:	41,25 m ²

Srovnatelné jednotky:

1.	Realizovaný prodej BJ 2+kk Havlíčkova 2272
Popis:	Prodám byt 2+kk v České Lípě, ul. Havlíčkova 2272, jednotka číslo 2272/9, 5.NP s výtahem - evidovaná výměra 43, osobní vlastnictví bez závazku, volný ihned. Stav průměrný, jádro zděné. Dobrá lokalita v dosahu centra, parkování před domem bez poplatků - okna plastová, dům je zateplený, poplatky u správce nemovitosti 4.700,-Kč (z toho fond oprav 1159,-Kč) + elektřina.
	Typ nemovitosti:
	byt
	Podlahová plocha:
	43 m ²
	Dispozice:
	2+kk
	Vlastnictví:
	osobní
	Podlaží:
	4
	Celkem podlaží:
	6
	Příslušenství:

sklep
Plocha sklepa:
2 m²
Stav:
průměrný
GPS:
50.687609910754, 14.534471397878
Zadáno v:
05.02.2026
Číslo vkladu:
V-631/2026-501

Podlaží: IV. NP
Dispozice: 2+kk
Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - včetně vybavení - kuchyňské linky	0,95
K5 Celkový stav - zděné jádro	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo sro

Zdůvodnění koeficientu K_c: Provedení a vybavení - včetně vybavení - kuchyňské linky;
Celkový stav - zděné jádro;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 170 000	43,00	50 465	0,90	45 419

2. Realizovaný prodej BJ 2+kk Havlíčkova 2667

Popis: Byt 2+kk a celkové ploše 43 m². Byt se nachází ve zvýšeném přízemí osmipodlažního panelového domu s výtahem v žádané a klidné lokalitě nedaleko centra města Česká Lípa, ulice Havlíčkova. Dispozice bytu: obývací pokoj s kuchyňským koutem (funkční kuchyňská linka s elektrickým sporákem), ložnice orientovaná do vnitrobloku, koupelna s WC (zděné jádro, po rekonstrukci, vybavená vanou a umyvadlem), prostorná předsíň. Podlahová krytina: dlažba (koupelna, chodba), koberec (pokoje). Elektroinstalace je původní. Byt je po částečné rekonstrukci a je připraven k nastěhování, případné úpravy si nový majitel může řešit postupně dle vlastních představ. Technický stav a dům: dům po kompletní revitalizaci – nová plastová okna, fasáda, zateplení, moderní výtah, nové vchodové dveře, zvonky a schránky, k bytu náleží sklepní kóje, k dispozici je společná sušárna, nízké měsíční provozní náklady, zálohové platby na 1 osobu činí do 5 000 Kč + elektřina cca 1 000 Kč/měsíčně, možnost neplaceného parkování přímo před domem, případně na přilehlém parkovišti. Lokalita: Byt se nachází v klidné rezidenční části, pouhé 2 minuty chůze od centra města. V okolí je kompletní občanská vybavenost – školy, školky, obchody, restaurace, zdravotnická zařízení, městský park i sportovní areály. Výborná dostupnost MHD i vlakového spojení.

Typ nemovitosti:
 byt
 Podlahová plocha:
 43 m²
 Dispozice:
 2+kk
 Vlastnictví:
 osobní
 Podlaží:
 1
 Celkem podlaží:
 8
 Příslušenství:
 Nic
 Stav:
 průměrný
 GPS:
 50.688404997373, 14.534419822138
 Zadáno v:
 20.11.2025
 Číslo vkladu:
 V-6865/2025-501

Podlaží: I. NP

Užitná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - kuchyňská linka	0,95
K5 Celkový stav - zděné jádro	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo sro

Zdůvodnění koeficientu K_c: Provedení a vybavení - kuchyňská linka; Celkový stav - zděné jádro;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 220 000	43,00	51 628	0,90	46 465

3. Realizovaný prodej bytu Jáchymovská 2908

Popis: Byt 1+1 o výměře 35 m v lokalitě sídliště Lada v České Lípě. Byt se nachází v 11. patře z 12 v zatepleném panelovém domě na ulici Jáchymovská. Byt je v původním, ale dobře udržovaném a funkčním stavu. Dům prošel revitalizací, je zateplený a disponuje dvěma novými výtahy. Dispozice: 1+1 Plocha: 35 m Adresa: Jáchymovská ulice, sídliště Lada, Česká Lípa Patro: 11. z 12 Konstrukce: Panelová, zateplená Stav: Původní, udržovaný Vlastnictví: Osobní DISPOZICE BYTU: Kuchyň: 5,0 m s kuchyňskou linkou a plastovým oknem Obývací pokoj: 21,3 m s plastovým oknem a štukovými omítkami Chodba: 5,6 m s přípojkou na pračku Koupelna s WC: 3,1 m, zděná s umyvadlem, zrcadlem, WC a sprchovým boxem

Lokalita s kompletní občanskou vybaveností Zateplený dům s nízkými náklady na vytápění Dva nové výtahy v domě Plastová okna Zděné jádro Krásný výhled z 11. patra Dobrá dopravní dostupnost Možnost parkování u domu .

Typ nemovitosti:

byt

Podlahová plocha:

35 m²

Dispozice:

1+1

Vlastnictví:

osobní

Podlaží:

11

Celkem podlaží:

13

Príslušenství:

Nic

Stav:

velmi dobrý

GPS:

50.700021875203, 14.534969912006

Zadáno v:

03.09.2025

Číslo vkladu:

V-5054/2025-501

Podlaží: XI NP

Dispozice: 1+1

Typ stavby: panelový dům

Užitná plocha: 35,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení - kuchyňská linka 0,95

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Provedení a vybavení - kuchyňská linka;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m²]

Kč/m²

K_c

[Kč/m²]

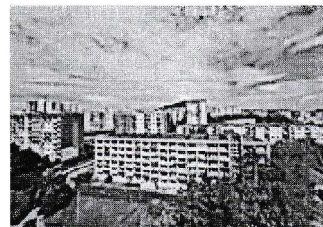
1 610 000

35,00

46 000

0,95

43 700



Zdroj: Valuo sro

4. Realizovaný prodej bytu Železničářská 1754/24

Popis:

Byt 2+kk s užitnou plochou 35 m², který se nachází v klidné části České Lípy, ul. Železničářská. Menší, udržovaný byt v 5. nadzemním podlaží osmipodlažního panelového domu s výtahem je ideální pro pár či jednotlivce. Byt je ihned k nastěhování nebo pronájmu. Veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. V okolí je mnoho zeleně, ideální pro milovníky přírody nebo procházky s pejskem.

Typ nemovitosti:

byt

Podlahová plocha:

35 m²

Dispozice:

2+kk

Vlastnictví:

osobní

Podlaží:

5

Celkem podlaží:

9

Příslušenství:

Nic

Stav:

původní bytové jádro

GPS:

50.69349117419, 14.526699644027

Zadáno v:

06.05.2026

Číslo vkladu:

V-2691/2026-501

Podlaží: V. NP

Dispozice: 1+1

Typ stavby: panelová, zateplená

Užitná plocha: 35,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení - kuchyňská linka 0,95

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Provedení a vybavení - kuchyňská linka;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 180 000	35,00	62 286	0,95	59 172



Zdroj: Valuo sro

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Realizovaný prodeje BJ 2+kk Havlíčkova 2272											45 419,-
2 170 000,-	43	50 465,-	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	0,90	
2. Realizovaný prodeje BJ 2+kk Havlíčkova 2667											46 465,-
2 220 000,-	43	51 628,-	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	0,90	
3. Realizovaný prodeje bytu Jáchymovská 2908											43 700,-
1 610 000,-	35	46 000,-	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	
4. Realizovaný prodeje bytu Želczičářská 1754/24											59 172,-
2 180 000,-	35	62 286,-	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Předpokládaná cena bytu byla stanovena porovnáním . Jako porovnávací objekty byly vybrány obdobné malometrážní byty v panelových domech , jejichž prodej se uskutečnil od 09/25 do 05/26. Drobné technické odchylky byly zohledněny příslušnými koeficienty

Minimální jednotková porovnávací cena	43 700 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 689 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	59 172 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	48 689 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	41,25 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 008 421 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 008 421 Kč
Věcná hodnota	1 216 875 Kč

Obvyklá cena	2 000 000 Kč
slovy: Dva miliony Kč	

Silné stránky

Atraktivní poloha s dobrou dostupností nákupních center i centra města

Slabé stránky

Původní bytové jádro, absence kuchyňské linky

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ke stanovení předpokládané obvyklé ceny BJ byly využity údaje o realizovaných prodejkch obdobných bytových jednotek ve městě v posledních deseti měsících .

Tyto prodeje sloužily jako srovnávací objekty do porovnávací metody dle zákona 151/1997 - §2, odst. 9, čl. „c“

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Cena je konečná , včetně případného DPH

5.2. Kontrola postupu

Kontrola byla prováděna průběžně při zpracování posudku

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení předpokládané obvyklé ceny bytové jednotky 2672/38, Okružní ulice, Česká Lípa

Obvyklá cena

2 000 000 Kč

slovy: Dva miliony Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nejsou známi žádné skutečnosti, které by ovlivnily nebo snižovaly přesnost závěru

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
LV 15357	2
Foto interiéru	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum posudku

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nebyli přizváni žádní konzultanti

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.12.2003 pod č.j. Spr. 6603/2003 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2426-68/2026.

V Novém Boru 19.06.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Vojta
U Vodárny 778
473 01 Nový Bor

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.

