ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001479/2026

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 4091 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 1302, která je součástí pozemku, st. parcela č. 4093 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku a pozemek parcela č. 4092 - zahrada vše v ulici U Kola v části obce Česká Lípa na LV 13340 pro katastrální území a obec Česká Lípa vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

Číslo jednací: 090/2025-ND

TRŽNÍ HODNOTA	**4 900 000 Kč**

Počet stran: 26 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 29.12.2025 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 23.1.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 4091 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 1302, která je součástí pozemku, st. parcela č. 4093 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku a pozemek parcela č. 4092 - zahrada vše v ulici U Kola v části obce Česká Lípa na LV 13340 pro katastrální území a obec Česká Lípa vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro nucenou dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.12.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře, vlastník oceňovaných nemovitostí pan Gorčík se k místnímu šetření nedostavil.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://www.severoceskereality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 29.12.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaných nemovitostí byl doporučenou poštou obeslán s pozvánkou k místnímu šetření, ale místního šetření se nezúčastnil. Místním šetřením byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Česká Lípa, k.ú. Česká Lípa
Adresa nemovité věci:	U Kola 1302/18, 470 01 Česká Lípa

Vlastnické a evidenční údaje

Martin Gorčík, č. p. 170, 470 01 Sosnová, LV: 13340, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD. Vlastník oceňovaných nemovitostí pan Gorčík byl obeslán doporučenou poštou s pozvánkou na místní šetření dne 29.12.2025 v 9:00 hod.. V uvedený termín byl zástupcem znalecké kanceláře evidentně probuzený telefonátem a tvrdil, že věděl, že má být prohlídka, ale nevěděl kdy, že prohlídku neumožní, že vše vyřešil před svátky a nyní čeká na informace z „Pandy“. Na přímí dotaz, jestli umožní prohlídku jednoznačně sdělil, že prohlídku neumožní. Veškeré informace a podklady k ocenění jsou z provedené externí prohlídky a na základě odborného odhadu a mohou se od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

Místopis

Česká Lípa ležící 80 km severně od Prahy na řece Ploučnici, je bývalé okresní město s bohatou historií nacházející se v Libereckém kraji. Bylo zložené v 13. století u hradu Lipý, rozvíjelo se pod vlivem Ronovců i Berku z Dubé. Město zažilo husitské války, požáry i období rozkvětu díky Valdštejnovi a Kounicům. V moderní době ovlivnila Českou Lípu průmyslová výroba a těžba uranu. Zachované historické centrum je vyhlášeno památkovou zónou a město nabízí řadu kulturních památek a přírodních zajímavostí v okolí. V obci převládá bytová zástavba, je potřebná infrastruktura a občanská vybavenost. Počet obyvatel cca 37 000.

Areál rodinného domu č.p. 1302 se nachází v kmenové části obce Česká Lípa na jižním okraji zastavěné části obce v ulici U Kola v lokalitě místní zástavby rodinných dom. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví Města Česká Lípa. Lokalita je územním plánem obce Česká Lípa určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží v záplavovém území Q100 - viz mapa v příloze.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☒ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
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 - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

4082/4	Město Česká Lípa, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa
4114	Město Česká Lípa, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 1302 na pozemku st. parcela č. 4091 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož je součástí, stavbou garáže bez č.p./č.e. na pozemku st. parcela č. 4093 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož je součástí a pozemkem parcela č. 4092 - zahrada, která tvoří funkční celek. Areál dotvářejí venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, v části oplocení, venkovní schody, terénní úpravy či zpevněné plochy. V části obce je možnost napojení na přípojku elektro, na místní vodovod a na kanalizaci. .

Původní stáří objektu nebylo vlastníkem sděleno, dle odborného odhadu znalce je cca 75-85 let. Před několika lety byla provedena rekonstrukce objektu, což je patrné z vnějšího ohledání, ale rozsah rekonstrukce v interiéru objektu nebylo možno zjistit. Běžná údržba je v posledních letech prováděna pravidelně. Objekt je ke dni ocenění užívaný vlastníkem pro bydlení.

Parkovací stání ze strany ulice U kola ze zámkové dlažby. Chodníček okolo objektu a terasa do zahrady v úrovni 1.NP betonové dlaždice 300x300 mm. Okolo objektu kačírek oddělený betonovým zahradním obrubníkem. Rozdíl výšky mezi 1.NP a zahradou je řešený osazením betonových svahových tvárnic. Oplocení v době prohlídky podezdívka a sloupky z betonových plotových tvárnic pro vybetonování bez plotových polí. Směrem k sousednímu objektu osazených ocelovými sloupky s nátěrem a pletivovým plotem.

POZNÁMKA :

Při místním šetření nebylo umožněno provést vnitřní prohlídku staveb. Odhad stavu zařízení a vybavení staveb a jeho technický stav byl proveden na základě odborného odhadu, dle vlastního zjištění a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Česká Lípa a okolí pohybuje v rozmezí 1 500 - 2 000,- Kč/m2. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době omezena. Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků s možností napojení na inženýrské sítě a s ohledem pouze na potřebnou občanskou vybavenost v místě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4091	60	1 750,00		105 000
zahrada	4092	491	1 750,00		859 250
zastavěná plocha a nádvoří	4093	278	1 750,00		486 500
Celková výměra pozemků		**829**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 450 750**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis					
Parc. číslo	**Množství**	**JC**	**Rozest.**	**RC**	**Opotř.**	**VH**
garáž	Samostatně stojící garáž částečně pod úrovní ulice U Kola. Vrata 1x plechová jednokřídlá, 1x sekční garážová vrata manuální. Ze strany k objektu 1302/18 2x plastové dveře, 1x plastové okno 1x okno skla do jednoduchého ocelového rámu s nátěrem. Ze strany do zahrady 2x okno skla do jednoduchého ocelového rámu s nátěrem. Ze strany od objektu 1302/18 2x okno skla do jednoduchého ocelového rámu s nátěrem. Střešní					

		konstrukce nová trámová pultová střecha se sklonem k objektu 1302/18, střešní krytina pravděpodobně asfaltový pás. Klempířské prvky plech s nástřikem svod ukončený v gajgru. Zdivo cihla plná, omítka původní vápenná lokálně nesoudržná. Podlaha předpoklad betonová mazanina. Okolo objektu okapový chodníček z kačírku se zahradním obrubníkem na vnější straně. U objektu je patrná nopová folie vytažená na polystyren. Nad jedněmi plastovými dveřmi je prasklina zdiva od osazeného překladu dveří k podezdívce střechy. zastavěná plocha cca 46 m2.				
st. 4093	160,00 m3	3 500 Kč/m3	100 %	560 000 Kč	50 %	280 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						**280 000 Kč**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 1302

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je koncový řadový, pravděpodobně podsklepený, dvojpodlažní obdélníkového půdorysu a se sedlovou střechou bez provedené vestavby podkroví. Objekt je zděný pravděpodobně z cihelného či tvárnicového zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s eternitovou krytinou. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na místní vodovod a na kanalizaci. Původní stáří rodinného domu je, dle odhadu znalce, cca 75-85 let. Je ve fázi po rekonstrukci provedené v minulých letech, nebylo možno přesněji datovat. Technický stav předpokládán dobrý. Objekt je užíván k trvalému bydlení.
Základy : základové pasy betonové
Nosná konstrukce : zděná
Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém
Stropy : nezjištěno
Střecha : sedlová
Střešní krytina : eternitová
Oplechování : z pozinkovaného plechu
Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení - předpoklad znalce, který se může od skutečnosti i výrazněji odlišovat
Vnitřní úprava stěn : štukové omítky
Podlaha a dlažby : plovoucí a keramická dlažba
Schodiště : betonové či dřevěné
Okna : plastová zdvojená
Dveře : foliované
El. instalace : 220 V třífázová, pojistné automaty
Obklady : keramické dlažby
Vytápění : etážové s tepelným čerpadlem
Rozvod vody : studené i teplé
Sanitární zařízení : koupelna a splachovací záchod
Rozvod plynu : nevyskytuje se
Zdroj teplé vody : EI bojler
Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem a se sporákem

POZNÁMKA :
Úroveň technického vybavení a zařízení stavby bylo odhadnuto na základě odborného odhadu z vnější prohlídky stavby. Uvažovaná úroveň vybavení a zařízení stavby se může od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
užitná plocha dle odhadu 0,60 * 60	36,00 m^2	0,50	18,00 m^2	
				18,00 m^2
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
užitná plocha dle odhadu 0,75 * 60,00	45,00 m^2	1,00	45,00 m^2	
				45,00 m^2
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
užitná plocha dle odhadu 0,70 * 60,00	42,00 m^2	1,00	42,00 m^2	
				42,00 m^2
				105,00 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	60,00	2,40 m
1.NP	60,00	2,85 m
2.NP	60,00	2,85 m
	180,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(60,00)*(2,40) =	144,00
NP	1.NP	(60,00)*(2,85) =	171,00
NP	2.NP	(60,00)*(2,85) =	171,00
Z	zastřešení	(60,00)*(1,60/2) =	48,00
Obestavěný prostor - celkem:			**534,00 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelné či tvárnicové zdivo
3. Stropy	předpoklad nespalné, rovný podhled
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	eternitová šablona
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	zateplovací systém
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové či dřevěné

12. Dveře	hladké či foliované
13. Okna	plastová zdvojená
14. Podlahy obytných místností	předpoklad plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	předpoklad betonové a keramická dlažba
16. Vytápění	etážové s TČ
17. Elektroinstalace	světelná třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	předpoklad EI bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	předpoklad 1x linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	předpoklad 1x koupelna
25. Záchod	předpoklad 1x splachovací
26. Ostatní	satelit, odvětrání

Jednotková cena	8 500 Kč/m^3
Množství	534,00 m^3
Reprodukční cena	4 539 000 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	7,10	322 269	321 361	7,53
2. Zdivo	22,30	1 012 197	1 009 474	23,63
3. Stropy	8,40	381 276	379 914	8,89
4. Střecha	5,20	236 028	235 120	5,50
5. Krytina	3,20	145 248	144 794	3,39
6. Klempířské konstrukce	0,80	36 312	36 312	0,85
7. Vnitřní omítky	6,20	281 418	280 510	6,57
8. Fasádní omítky	3,10	154 780	154 326	3,61
9. Vnější obklady	0,40	18 156	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	104 397	103 943	2,43
11. Schody	2,40	108 936	19 120	0,45
12. Dveře	3,30	149 787	149 333	3,50
13. Okna	5,20	236 028	235 120	5,50
14. Podlahy obytných místností	2,20	99 858	99 404	2,33
15. Podlahy ostatních místností	1,10	49 929	49 929	1,17
16. Vytápění	4,40	199 716	199 262	4,67
17. Elektroinstalace	4,10	186 099	185 645	4,35
18. Bleskosvod	0,60	27 234	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	136 170	135 716	3,18
20. Zdroj teplé vody	1,80	81 702	81 248	1,90
21. Instalace plynu	0,50	22 695	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	127 092	126 638	2,96
23. Vybavení kuchyně	0,50	22 695	22 695	0,53
24. Vnitřní vybavení	5,10	231 489	230 581	5,40
25. Záchod	0,40	18 156	17 088	0,40
26. Ostatní	3,60	163 404	53 792	1,26

Upravená reprodukční cena		4 271 327 Kč
Množství		534,00 m^3
Základní upravená jedn. cena	(JC)	7 999 Kč/m^3

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	60
Užitná plocha (UP)	[m^2]	105
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	534,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	7 999
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	7 999
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 271 466
Stáří	roků	80
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**2 990 026**

Výpočet porovnávací hodnoty

Areál RD č.p. 1302 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	105,00 m^2
Obestavěný prostor:	534,00 m^3
Zastavěná plocha:	60,00 m^2
Výměra pozemku:	829,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD v obci Česká Lípa**

Lokalita: zastavěná část obce Okřešice

Popis: Rodinný dům se zahradou v Okřešicích u České Lípy. Zděný dům o zastavěné ploše 57 m2 disponuje v 1.NP předsíní, chodbou, prostornou koupelnou s rohovou vanou, toaletou a obytnou kuchyní s jídelním koutem a obývacím koutem, dominantou tohoto prostoru jsou retro kachlová kamna, která Vám vytopí celý dům i si na nich uvaříte a upečete. Po dřevěném schodišti se vystoupá do obytného podkroví se dvěma ložnicemi, chodbičkou a vstupem na půdu. Na dům navazuje zastřešená velmi prostorná terasa. Napojeno na obecní vodovod a elektřinu 220/380 V, odpad sveden do septiku.
Rovinatá zahrada obdélníkového tvaru je celá oplocená, kdy v předu je krásná kovaná brána. Nachází se zde plechová garáž pro jedno osobní auto, kurník a seník.
Vhodné k trvalému bydlení i rekreaci. Dobrá dopravní dostupnost do města autem i MHD.
Případné financování nemovitosti Vám zajistíme za nejlepších možných podmínek na trhu.
Z důvodu, že před zadáním do inzerce nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G.
Velikost pozemku : 507 m^2

Užitná plocha dle inzerátu a dle odhadu a dle zásad ČBA : 75 m^2

Pozemek: 507,00 m^2
Užitná plocha: 75,00 m^2
Zastavěná plocha: 57,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra a horší poloha	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 23.1.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 490 000	75,00	59 867	0,84	**50 288**

Název: **RD v obci Česká Lípa**

Lokalita: zastavěná část obce Lada

Popis: Rodinný dům v okrajové části města Česká Lípa - Lada. Tento prostorný dům se skládá z bytové jednotky o dispozici 5+kk, která se nachází ve třetím nadzemním podlaží. Nabízí tak moderní bydlení s dostatkem prostoru pro celou rodinu. Ve druhém podlaží se nacházejí prostory k podnikání – aktuálně využívané jako sportovní centrum se sprchami, šatnami a dvěma toaletami. V suterénu najdete prostornou garáž, pracovnu, dílnu a vstup na terasu. Dům prošel rekonstrukcí a jsou zde dvě možnosti vytápění - tepelné čerpadlo nebo kotel na dřevo. Součástí nemovitosti je celkově oplocená okrasná zahrada na pozemku s vlastním parkovištěm a dalším podnikatelským potenciálem. Dům je ve velmi dobrém stavu a nabízí jedinečnou příležitost pro bydlení i podnikání v jednom.
Velikost pozemku : 2454 m^2
Zastavěná plocha dle zjištění z KN . 101 m^2
Užitná plocha ze zastavěné plochy a dle odhadu a dle zásad ČBA : 0,75 * 101 m^2 - 20 m^2 garáž + 0,75 * 101 m^2 + 0,70 * 101 m^2 = 202,2 m^2

Pozemek: 2 454,00 m^2
Užitná plocha: 202,20 m^2
Zastavěná plocha: 101,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší výměra x horší poloha	0,85

Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč] k 23.1.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 900 000	202,20	39 070	0,95	**37 117**

Název: **RD v obci Česká Lípa**

Lokalita: zastavěná část obce Česká Lípa, ul. Příčná

Popis: Řadový RD o zastavěné ploše 78 m2 se zahradou 176 m2 v oblíbené části České Lípy na Slovance v ulici Příčná v blízké vzdálenosti od centra města a veškeré občanské vybavenosti. Nabízený dvoupodlažní dům má v přízemí prostorný obývací pokoj a kuchyň, toaletu a garáž. Ve II. nadzemním podlaží jsou tři pokoje, komora a koupelna. Dům je vytápěn plynovým kotlem, který slouží rovněž k ohřevu teplé vody. Celý dům je zděný, nezateplený se staršími plastovými okny. K domu přináleží i pozemek před domem o výměře 41 m2 a podíly na přístupové cestě k zahradě a prostoru k umístění odpadových nádob. Do domu je zavedena voda, elektřina, plyn, internet po optice je přiveden na hranici pozemku. Dům je připojen na veřejnou kanalizaci.
Velikost pozemku : 295 m^2
Zastavěná plocha dle zjištění z KN . 101 m^2
Užitná plocha ze zastavěné plochy a dle odhadu a dle zásad ČBA : 0,80 * 78 m^2 - 18 m^2 garáž + 0,75 * 78 m^2 + 0,50 * 10 m^2 balkony = 107,9 m^2

Pozemek: 295,00 m^2
Užitná plocha: 107,90 m^2
Zastavěná plocha: 78,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - mírně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 23.1.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 490 000	107,90	60 148	0,89	**53 532**

Minimální jednotková porovnávací cena	37 117 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	46 979 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	53 532 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	**46 979 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	105,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**4 932 795 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**4 932 795 Kč**
Reprodukční hodnota	**4 831 466 Kč**
Věcná hodnota	**4 720 776 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 450 750 Kč

Tržní hodnota	**4 900 000 Kč**
slovy: Čtyři miliony devět set tisíc Kč	

Silné stránky
+ klidná lokalita vhodná k bydlení
+ garáž
+ rekonstrukce

Slabé stránky
- nedokončené venkovní úpravy

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v obci Česká Lípa a okolí. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti v kmenové části obce je potřebná občanská vybavenost a občanské vybavenost. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku u domu nebo v garáži. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 4091 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 1302, která je součástí pozemku, st. parcela č. 4093 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku a pozemek parcela č. 4092 - zahrada vše v ulici U Kola v části obce Česká Lípa na LV 13340 pro katastrální území a obec Česká Lípa vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa byla odhadnuta ve výši 4 900.000,- Kč.

Tržní hodnota	**4 900 000 Kč**
slovy: Čtyři miliony devět set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitost, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, i s nabídkovými cenami, a navíc nebylo možno provést vnitřní prohlídku staveb. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 20 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13340 ze dne 25.11.2025.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 21.1.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 29.12.2025	2
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:
ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001479/2026.

V Českých Budějovicích 23.1.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 001479/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13340 ze dne 25.11.2025.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 21.1.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 29.12.2025	2
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.11.2025 19:35:02*

Okres: **CZ0511 Česká Lípa** Obec: **561380 Česká Lípa**

Kat.území: **621382 Česká Lípa** List vlastnictví: **13340**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Gorčík Martin, č.p. 170, 47001 Sosnová	[redacted]	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
4091	**60**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Česká Lípa, č.p. 1302, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **4091**				
4092	**491**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
4093	**278**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **4093**				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  za účelem zřízení, oprav a údržby elektropřípojky NN
  Oprávnění pro
  Parcela: 4091
  Povinnost k
  Parcela: 4082/4
  Listina **Smlouva o věcném břemeni V3 2104/1995.**
  POLVZ:1306/1995 Z-1301306/1995-501
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  zřízení, provozu, údržby a oprav zařízení distribuční soustavy v rozsahu GP č. 5735-210/2009.
  Oprávnění pro
  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
  Povinnost k
  Parcela: 4092, Parcela: 4093
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.IE-12-4001877/VB098 ze dne 29.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.10.2011.**
  V-4840/2011-501
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  k zajištění dluhu ve výši 1.730.000,- Kč s příslušenstvím a dalších dluhů dle čl. I.1. Zástavní smlouvy, které budou vznikat ode dne 15.3.2023 po dobu 300 měsíců
  Oprávnění pro
  CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *25.11.2025 19:35:02*

Okres: **CZ0511 Česká Lípa** Obec: **561380 Česká Lípa**
Kat.území: **621382 Česká Lípa** List vlastnictví: **13340**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro
Praha 8, RČ/IČO: 24811718
Povinnost k
Parcela: 4091, Parcela: 4092, Parcela: 4093

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 101362/2023 ze dne 15.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 10:22:00. Zápis proveden dne 19.04.2023; uloženo na prac. Česká Lípa**
V-1752/2023-501
Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2024 08:20:00. Zápis proveden dne 01.11.2024; uloženo na prac. Česká Lípa**
V-5997/2024-501
Pořadí k **27.03.2023 10:22**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 101362/2023 ze dne 15.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 10:22:00. Zápis proveden dne 19.04.2023; uloženo na prac. Česká Lípa**
V-1752/2023-501
Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2024 08:20:00. Zápis proveden dne 01.11.2024; uloženo na prac. Česká Lípa**
V-5997/2024-501

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 101362/2023 ze dne 15.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 10:22:00. Zápis proveden dne 19.04.2023; uloženo na prac. Česká Lípa**
V-1752/2023-501
Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2024 08:20:00. Zápis proveden dne 01.11.2024; uloženo na prac. Česká Lípa**
V-5997/2024-501

o Zákaz zcizení a zatížení
po dobu trvání zást. práva
Oprávnění pro
CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718
Povinnost k
Parcela: 4091, Parcela: 4092, Parcela: 4093

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. CA 101362/2023 ze dne 15.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 10:22:00. Zápis proveden dne 19.04.2023; uloženo na prac. Česká Lípa**
V-1752/2023-501
Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2024 08:20:00. Zápis proveden dne 01.11.2024; uloženo na prac. Česká Lípa**
V-5997/2024-501
Pořadí k **27.03.2023 10:22**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.11.2025 19:35:02*

Okres: **CZ0511 Česká Lípa** Obec: **561380 Česká Lípa**

Kat.území: **621382 Česká Lípa** List vlastnictví: **13340**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva darovací ze dne 21.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.11.2013.**

V-4897/2013-501

Pro: **Gorčík Martin, č.p. 170, 47001 Sosnová** *RČ/IČO* [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
4092	**53011**	**238**
	54700	**253**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

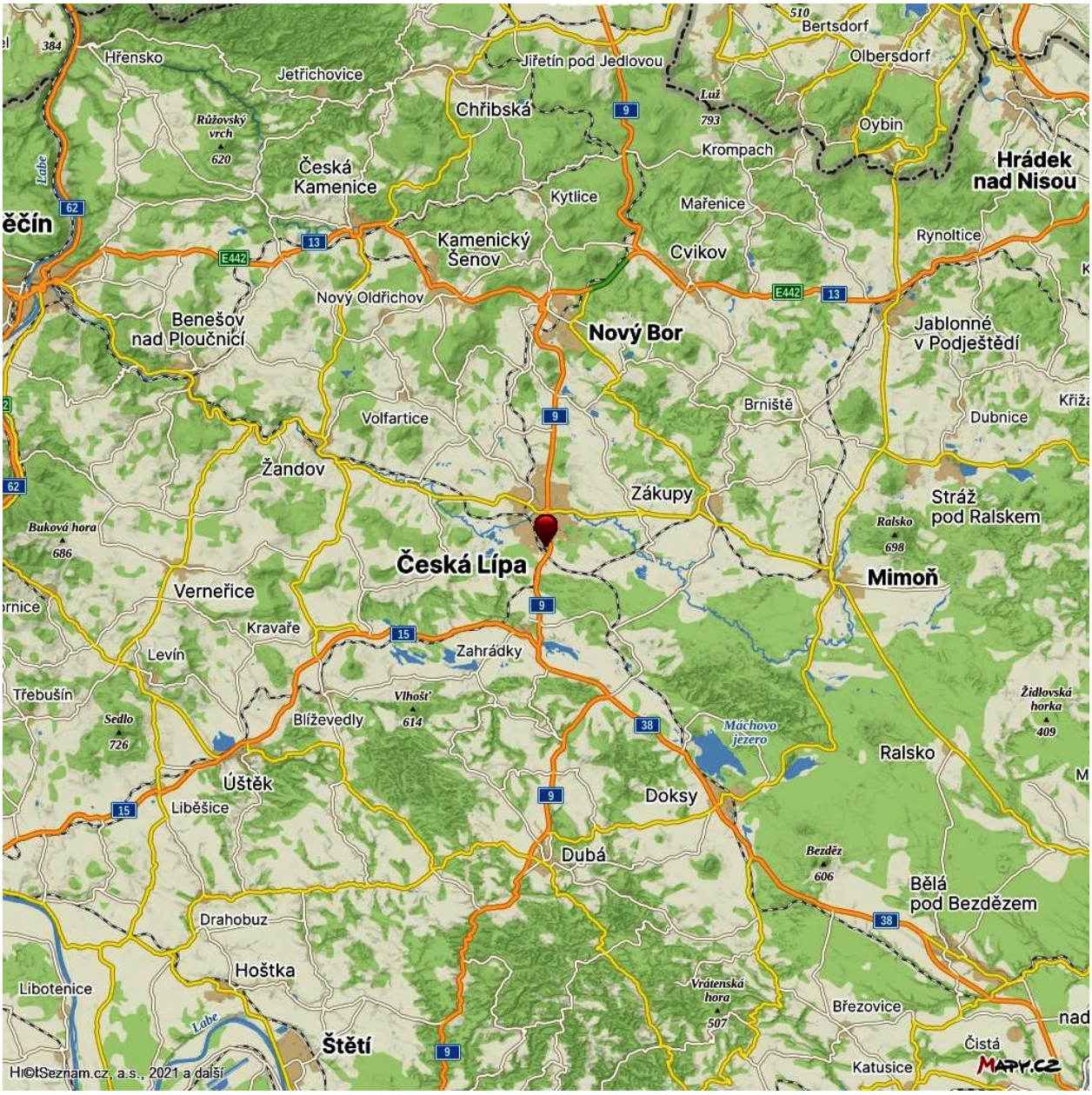
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.11.2025 19:50:21

Podpis, razítko:

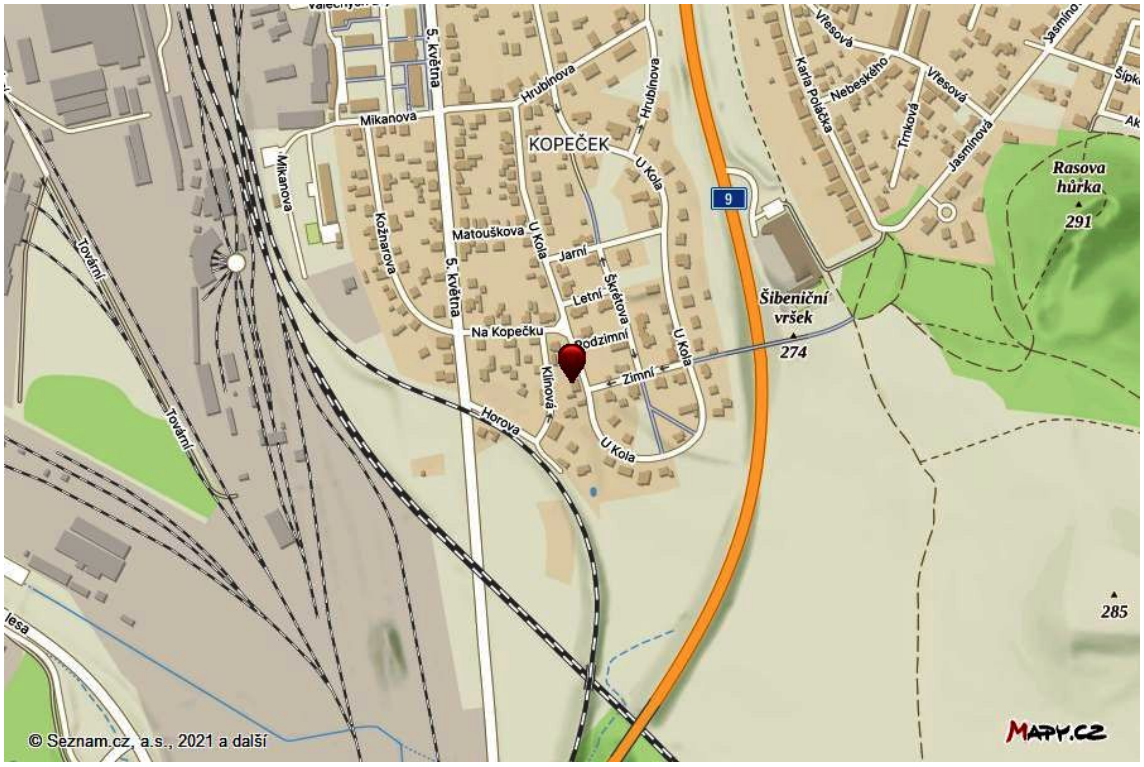
Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.



mapa oblasti

mapa lokality



mapa části obce

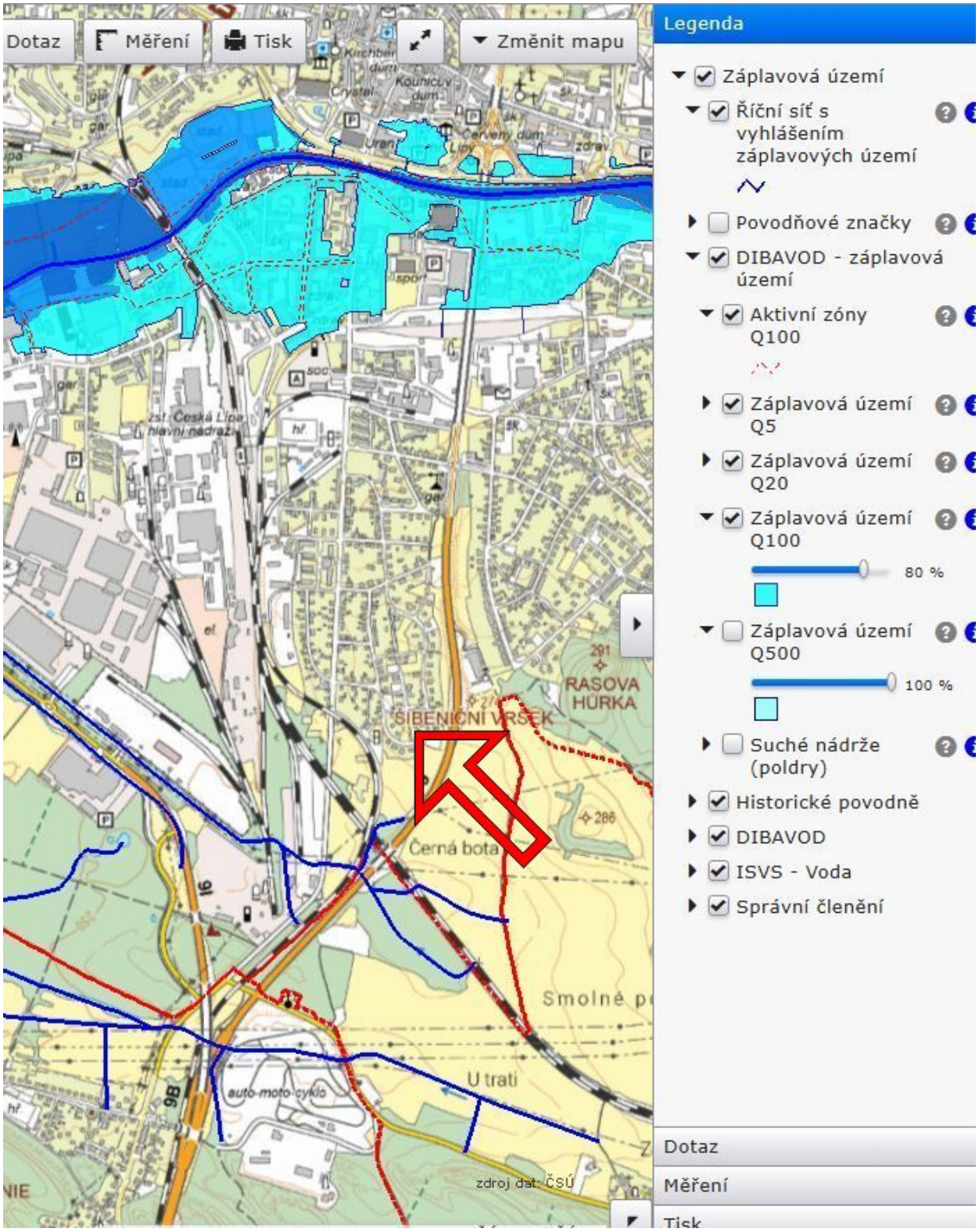
Kopie katastrální mapy ze dne 21.1.2026

oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - modře

příjezd a dále

pohledy

garáž a dále



povodňová mapa - Q5, Q20 a Q100