

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 04/2026

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



Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 957/2 umístěné v bytovém domě č.p. 957 v Dubické ulici v části obce Česká Lípa, který je součástí pozemku parcela č. 5151 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech výše uvedeného domu a pozemku ve výši id. 2/27 zapsaného na LV 15090 resp. bytový dům s pozemkem na LV 14659 a dále pozemků parcela č. 5154/17 - ostatní plocha, parcela č. 5162 - ostatní plocha, parcela č. 5163/1 - ostatní plocha a parcela č. 5163/2 - ostatní plocha vše na LV 14979 a vše pro katastrální území Česká Lípa a obec Česká Lípa vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 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 - Čimice

Číslo jednací: 063/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	2 100 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 36 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.1.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 5.2.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odborného odhadu je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 957/2 umístěné v bytovém domě č.p. 957 v Dubické ulici v části obce Česká Lípa, který je součástí pozemku parcela č. 5151 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech výše uvedeného domu a pozemku ve výši id. 2/27 zapsaného na LV 15090 resp. bytový dům s pozemkem na LV 14659 a dále pozemků parcela č. 5154/17 - ostatní plocha, parcela č. 5162 - ostatní plocha, parcela č. 5163/1 - ostatní plocha a parcela č. 5163/2 - ostatní plocha vše na LV 14979 a vše pro katastrální území Česká Lípa a obec Česká Lípa vedené 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 odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu přípravy dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru odborného 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 30.1.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Jakuba Koláře.

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://nahlizenedokn.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/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše
- Výpisy z katastru nemovitostí - zaslaný objednatelem – viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 30.1.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka bytu pana Jakuba Koláře. Při místním šetření byla proto provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření výměr bytu a fotodokumentace.
- Prohlášení vlastníka budovy - nebylo předloženo
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskreality.cz apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi 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 neprojednávají 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. 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., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 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 předpisu (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 tísní. 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 odborného 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, případné 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: Dubická 957/75, 470 01 Česká Lípa

Vlastnické a evidenční údaje

Jakub Kolář, Dubická 957/75, 470 01 Česká Lípa, LV: 15090, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 30.1.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Jakuba Koláře. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních mír bytu a fotodokumentace.

Místopis

Česká Lípa ležící 80 km severně od Prahy na řece Ploučnici se nachází v Libereckém kraji. Je městem s bohatou historií založené 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. Ve města převládá obytná zástavba a je zde potřebná infrastruktura a občanská vybavenost a žije zde cca 37 000 obyvatel.

Část města Česká Lípa tvoří kmenovou část města, převládá zde obytná nízkopodlažní zástavba, v místě je potřebná infrastruktura a občanská vybavenost. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Města Česká Lípa, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území - viz povodňová mapa v příloze.

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	☐ 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:	širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

5127/2	Město Česká Lípa, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa
5162	ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek v BD č.p. 957
5163/1	ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek v BD č.p. 957
5163/2	ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek v BD č.p. 957
5154/17	ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek v BD č.p. 957

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 957 se nachází v části obce Česká Lípa v Dubické ulici v lokalitě zastavěné převážně smíšenou nízkopodlažní zástavbou s převahou provozních objektů. Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 957 na pozemku parcela č. 5151 - zastavěná plocha a nádvoří a dalšími pozemky parcela č. 5162, č. 5163/1, č. 5163/2 a č. 5154/17 tvořící funkční celek a volné manipulační a parkovací plochy vše v k.ú. Česká Lípa, které jsou předmětem ocenění. Objekt je samostatně stojící, má přibližně obdélníkový půdorys, je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a valbovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. Celý objekt má celkem jednu sekci se samostatným vchodem. Dle zjištění je v domě celkem šest bytových jednotek. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Bytový dům byl, dle zjištění údajů RÚIANu, kolaudován na počátku minulého století a ke dni ocenění je objekt užíván k bydlení. Rozsah užívání a obsazenost domu nebylo možno ověřit. Technický stav exteriéru domu i bytu je dobrý.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář:

Případně uzavřená nájemní smlouva k bytu nebyla předložena.

4. ODBORNÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena 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. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné této části obce Česká Lípa může pohybovat v rozmezí 1 500 - 2 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již prakticky omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků ve výši 1 750,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	5151	293	1 750,00	2 / 27	37 981
ostatní plocha - jiná plocha	5154/17	98	1 750,00	516 / 6 966	12 704
ostatní plocha - jiná plocha	5162	286	1 750,00	516 / 6 966	37 074
ostatní plocha - jiná plocha	5163/1	241	1 750,00	516 / 6 966	31 241
ostatní plocha - jiná plocha	5163/2	102	1 750,00	516 / 6 966	13 222
Celková výměra pozemků		1 020	Hodnota pozemků celkem		132 222

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 957/2 v objektu č.p. 957

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená, má přibližně obdélníkový půdorys se dvěma nadzemními podlažími a s valbovou sedlovou střechou a provedenou vestavbou podkroví. Stavba bytového domu č.p. 957 je samostatně stojící, má jednu sekci (vchod), klasickou dispozici zděného bytového domu s centrálním schodištěm, ale bez osobního výtahu ve středu dispozice. V objektu jsou celkem 6 bytů. Oceňovaný byt je vel. 1+1 a je umístěn v 1. nadzemním podlaží.

Objekt je, dle údajů RUIANu, z počátku minulého století, v současné době je užíván k bydlení, technický stav je dobrý. Technický stav oceňované bytové jednotky je dobrý po rekonstrukci z roku 2020.

Půdorys objektu : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : zděná

Nosná konstrukce vodorovná : dřevěná nebo betonová

Izolace : nebylo možno prověřit

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka probarvená

Schodiště : kamenné

Střecha : valbová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn

Popis vybavení bytu č. 957/2

Vnitřní úprava stěn : štuková omítka

Podlaha : plovoucí, keramické dlažby

Okna : plastová zdvojená

Dveře : foliované

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : EI přímotopy

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : v bytě není rozveden (HUP na fasádě domu)

Zdroj teplé vody : EI bojler

Sociální zařízení : splachovací záchod, koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem

Kuchyňské vybavení : linka, dřez, digestoř a přenosný vaříč

Ostatní : nevyskytuje se

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	15,20 m ²	1,00	15,20 m ²
pokoj 1	Obytné prostory	26,40 m ²	1,00	26,40 m ²
koupelna a WC	Obytné prostory	4,70 m ²	1,00	4,70 m ²
chodba	Obytné prostory	4,70 m ²	1,00	4,70 m ²
Celková podlahová plocha		51,00 m²		51,00 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel
3. Stropy	dřevěné či betonové
4. Krov, střecha	dřevěný krov, umožňující podkroví
5. Krytiny střech	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	štuková omítka probarvená reliéfní
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	kamenné
11. Dveře	foliované
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová zdvojená
14. Povrchy podlah	plovoucí a dlažby keramické
15. Vytápění	EI přímotopy
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu v domě
21. Ohřev teplé vody	EI bojler
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem a digestoří
23. Vnitřní hygienické vyb.	1x koupelna se splachovacím záchodem
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	zděné

Jednotková cena	30 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	51,00 m ²
Reprodukční cena	1 530 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	82 620	87 669	5,82
2. Svislé konstrukce	18,20	278 460	295 290	19,57
3. Stropy	8,40	128 520	136 323	9,03
4. Krov, střecha	4,90	74 970	79 560	5,27
5. Krytiny střech	2,30	35 190	37 332	2,47
6. Klempířské konstrukce	0,70	10 710	11 322	0,75
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	87 210	92 412	6,12
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	44 370	47 124	3,12
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	19 890	21 114	1,40
10. Schody	2,90	44 370	47 124	3,12
11. Dveře	3,30	50 490	53 550	3,55
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	81 090	85 986	5,70

14. Povrchy podlah	3,00	45 900	48 654	3,22
15. Vytápění	4,80	73 440	77 877	5,16
16. Elektroinstalace	5,10	78 030	82 773	5,49
17. Bleskosvod	0,40	6 120	6 426	0,43
18. Vnitřní vodovod	3,20	48 960	51 867	3,44
19. Vnitřní kanalizace	3,10	47 430	50 337	3,34
20. Vnitřní plynovod	0,40	6 120	6 426	0,43
21. Ohřev teplé vody	2,20	33 660	35 649	2,36
22. Vybavení kuchyní	1,90	29 070	30 753	2,04
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	59 670	63 342	4,20
24. Výtahy	1,30	19 890	0	0,00
25. Ostatní	5,70	87 210	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	3,70	56 610	59 976	3,97

Upravená reprodukční cena		1 508 886 Kč
Podlahová plocha		51,00 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	29 586 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	51,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	29 586
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 508 886
Stáří	roků	126
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	980 776

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 957/2

Oceňovaná jednotka

Velikost podlahové plochy oceňovaného bytu použitá v porovnávací hodnotě vychází z metodiky České bankovní asociace. K čisté podlahové ploše bytu je připočtena hodnotou 50 % sklepní kóje či sklepa mimo byt a balkonu tj. $51,00 \text{ m}^2 + 0,50 \cdot 0,00 \text{ m}^2 \text{ sklep a byt} = 51,00 \text{ m}^2$.

Lokalita:	město Česká Lípa, část obce Česká Lípa, ul. Dubická
Popis:	zděný dům
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	zděná
Podlaží:	1.
Užitná plocha:	51,00 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:

Byt vel. 2+1 v České Lípě

Lokalita:

část města Česká Lípa, ul. Dubická

Popis:

Byt v osobním vlastnictví v Dubické ulici v České Lípě o velikosti 2+1 o ploše cca 46 m2 a podílu na společných částech domu. Byt se nachází v prvním nadzemním podlaží velmi klidného a udržovaného domu. Parkování je možné před domem. Bytová jednotka má nízké měsíční náklady - cca 2 300Kč (voda, fond oprav, úklid a elektřina společných prostorů). Místnosti jsou vytápěné vlastním plynovým kotlem.

Užitná plocha dle zjištění znalce, dle dotazu u inzerenta a dle metodiky ČBA : 46 m² + 0,50 * 5 m² sklep odhad = 48,50 m²

Podlaží:

1.

Dispozice:

2+1

Typ stavby:

zděná

Užitná plocha:

48,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mírně horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.2.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 300 000	48,50	47 423	0,96	45 526

Název:	Byt vel. 3+kk v České Lípě			
Lokalita:	část města Česká Lípa, ul. 5. května			
Popis:	Bytová jednotka o velikosti 3+kk a podlahové ploše 62,91 m ² , která se nachází ve 2. nadzemním podlaží bytového domu. Byt je v původním, udržovaném stavu – ideální k rekonstrukci dle vlastních představ. Součástí je sklep v podzemním podlaží o ploše 16,47 m ² a 5,39 m ² , půdní místnost o velikosti 18,19 m ² , garáž a podíl zahrady. Celková plocha jednotky včetně příslušenství činí 109,18 m ² . Technické informace: Vytápění: ústřední topení na plyn Voda: napojení na veřejný vodovod Odpad: napojení na veřejnou kanalizaci Rekonstrukce fasády – 2015, výměna oken – 2014, nové okapy a svody – 2006 Užitná plocha dle zjištění znalce, dle dotazu u inzerenta a dle metodiky ČBA : 62,91 m ² + 0,50 * 21,86 m ² sklepy = 73,84 m ² Nabídková cena je vč. garáže. pro objektivní posouzení je proveden odpočet hodnoty garáže v odhadní ceně 600 000,- Kč tj. cena pro porovnání = 3190 000,- Kč - 500 000,- Kč = 2 690 000,- Kč			
Podlaží:	2.			

Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	zděná			
Užitná plocha:	73,84 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší			1,12	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - horší			1,10	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.2.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 690 000	73,84	36 430	1,11	40 437



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Byt vel. 2+1 v České Lípě			
Lokalita:	část města Česká Lípa, ul. Svojsíkova stezka			
Popis:	Byt 2+1 o celkové ploše 68 m² za velmi přitažlivou cenu 2 699 000 Kč. Byt disponuje samostatnou kuchyní s kuchyňskou linkou, jídelním stolem a židlemi, které od nás dostanete v ceně, dále dvěma samostatnými prosvětlenými pokoji a plně vybavenou koupelnou. Dispoziční výhodou bytu je dlouhá, prostorná chodba vhodná pro vestavěné skříně. Parkování je možné přímo u domu v oploceném dvoře. K bytu dále dostanete sklepní prostor, který je již zahrnut v ceně bytu. Byt se nachází v bytovém domě, na okraji České Lípy v klidné ulici Svojsíkova stezka. V dochozí vzdálenosti se nachází krásná klidná příroda, které vévodí národní přírodní památka Peklo a soustava Dubických rybníků vhodná pro relaxaci i rybaření. Užitná plocha dle zjištění znalce, dle dotazu u inzerenta a dle metodiky ČBA : 68 m²			
Podlaží:	1.			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	zděná			
Užitná plocha:	68,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena po slevě z 2,699 mil. Kč			0,95	
K2 Velikosti objektu - větší výměra			1,10	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - mírně horší			1,05	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.2.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 294 000	68,00	33 735	1,10	37 109



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	37 109 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	41 024 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	45 526 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	41 024 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	51,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 092 224 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 092 224 Kč
Věcná hodnota	1 112 998 Kč
z toho hodnota pozemku	132 222 Kč

Tržní hodnota	2 100 000 Kč
slovy: Dva miliony jedno sto tisíc Kč	

Silné stránky

- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + lokalita vhodná k bydlení byt po rekonstrukci z roku 2020
- + spolum vlastnický podíl na pozemcích s možností parkování

Slabé stránky

- byt nemá balkon ani sklep

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 oceňovaných nemovitostí, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových jednotek ve městě Česká Lípa. Objekt je v dobrém technickém stavu, technický stav bytové jednotky je dobrý po rekonstrukci z roku 2020. O obdobné byty je v místě běžný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je centrum města i občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo v okolí objektu, ale na pozemcích, které nejsou předmětem ocenění. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

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 bytové jednotky č. 957/2 umístěné v bytovém domě č.p. 957 v Dubické ulici v části obce Česká Lípa, který je součástí pozemku parcela č. 5151 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech výše uvedeného domu a pozemku ve výši id. 2/27 zapsaného na LV 15090 resp. bytový dům s pozemkem na LV 14659 a dále pozemků parcela č. 5154/17 - ostatní plocha, parcela č. 5162 - ostatní plocha, parcela č. 5163/1 - ostatní plocha a parcela č. 5163/2 - ostatní plocha vše na LV 14979 a vše pro katastrální území Česká Lípa a obec Česká Lípa vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa byla odhadnuta ve výši 2 100 000,- Kč.

Tržní hodnota

2 100 000 Kč

slovy: Dva miliony jedno sto tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávání nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné či blíže obdobné, navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z internetového katastru nemovitostí pro LV č. 15090	3
Výpis z internetového katastru nemovitostí pro LV č. 14659	3
Výpis z internetového katastru nemovitostí pro LV č. 14979	6
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 5.2.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 30.1.2026	4
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

V Českých Budějovicích 5.2.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.9.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 04/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z internetového katastru nemovitostí pro LV č. 15090	3
Výpis z internetového katastru nemovitostí pro LV č. 14659	3
Výpis z internetového katastru nemovitostí pro LV č. 14979	6
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 5.2.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 30.1.2026	4
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2025 19:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561380 Česká Lípa

Kat.území: 621382 Česká Lípa

List vlastnictví: 15090

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kolář Jakub, Dubická 957/75, 47001 Česká Lípa		

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./				společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	nemovitosti
957/2	byt		obč.z.	516/6966
Vymezeno v:				
Parcela	5151	zastavěná plocha a nádvoří		293m2
Součástí je stavba: Česká Lípa, č.p. 957, byt.dům, LV 14659				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění peněžitých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů podle čl. 2.1 smlouvy - na zaplacení jistiny úvěru a příslušenství do výše 1.530.000,- Kč a veškerých dalších dluhů a jejich případného příslušenství vzniklých do 15.11.2057 až do celkové výše 1.530.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 957/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0802167179 ze dne 25.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 13:38:48. Zápis proveden dne 23.06.2022.

V-3934/2022-501

Pořadí k 01.06.2022 13:38

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zást. práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 957/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0802167179 ze dne 25.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 13:38:48. Zápis proveden dne 23.06.2022.

V-3934/2022-501

Pořadí k 01.06.2022 13:38

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky existující, jistina zápůjčky ve výši 170.000,- Kč, budoucí, které vzniknou do 30.11.2030 do výše 430.000,- Kč

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 23.02.2026 16:15:02

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561380 Česká Lípa

Kat.území: 621382 Česká Lípa

Líst vlastnictví: 14659

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ		470/6966
		1489/6966
Kolář Jakub, Dubická 957/75, 47001 Česká Lípa		2/27
		683/3483
		856/3483
		897/6966
		2/27

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5151	293	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Česká Lípa, č.p. 957, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 5151

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
957/1	byt			453/6966	
Spoluvlastníci					
957/2	byt			516/6966	
Spoluvlastníci					
957/3	byt			470/6966	
Spoluvlastníci					
957/4	byt			444/6966	
Spoluvlastníci					
957/5	byt			452/6966	
Spoluvlastníci					
957/6	byt			516/6966	
Spoluvlastníci					
957/7	byt			470/6966	
Spoluvlastníci					
957/8	byt			444/6966	
Spoluvlastníci					
957/9	byt			1712/6966	
Spoluvlastníci					
957/10	jiný			406/6966	
Spoluvlastníci					
957/11	jiný			317/6966	
Spoluvlastníci					
957/12	jiný			132/6966	
Spoluvlastníci					

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

Okres: CZ0511 Česká Lipa **Obec:** 561380 Česká Lipa
Kat.území: 621382 Česká Lipa **List vlastnictví:** 14659

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
957/13	jiný			294/6966	
	Spoluvlastníci				
957/14	jiný			273/6966	
	Spoluvlastníci				
957/15	jiný			67/6966	
	Spoluvlastníci				

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
vedení elektrické přípojky v rozsahu GP č. 7161-381/2021
Oprávnění pro
Parcela: 5151
Povinnost k
Parcela: 5154/11, Parcela: 5154/17, Parcela: 5154/18, Parcela: 5154/2, Parcela:
5154/23, Parcela: 5154/24, Parcela: 5154/26, Parcela: 5154/27, Parcela: 5154/28,
Parcela: 5161/1
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.01.2022. Právní
účinky zápisu k okamžiku 21.01.2022 09:41:47. Zápis proveden dne 15.02.2022.
Pořadí k 21.01.2022 09:41
V-458/2022-501

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
vedení plynové přípojky v rozsahu GP č. 7161-381/2021
Oprávnění pro
Parcela: 5153
Povinnost k
Parcela: 5151
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.01.2022, Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2022 09:41:47. Zápis proveden dne 15.02.2022.
Pořadí k 21.01.2022 09:41
V-458/2022-501

Typ vztahu

- o Vlastnictví jednotek
Povinnost k
Parcela: 5151
- Listina* Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2020 10:25:51. Zápis proveden dne 23.04.2020.

8555000 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2026 16:15:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 561380 Česká Lípa
Kat.území: 621382 Česká Lípa List vlastnictví: 14979
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Kolář Jakub, Dubická 957/75, 47001 Česká Lípa, RČ/IČO:

Parcela: 5154/17, Parcela: 5162, Parcela: 5163/1, Parcela: 5163/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0802167179 ze dne 25.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 13:38:48. Zápis proveden dne 23.06.2022.

V-3934/2022-501

Pořadí k 01.06.2022 13:38

o Zákaz zcizení

na spoluvlastnický podíl 2/27 po dobu trvání zást. práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

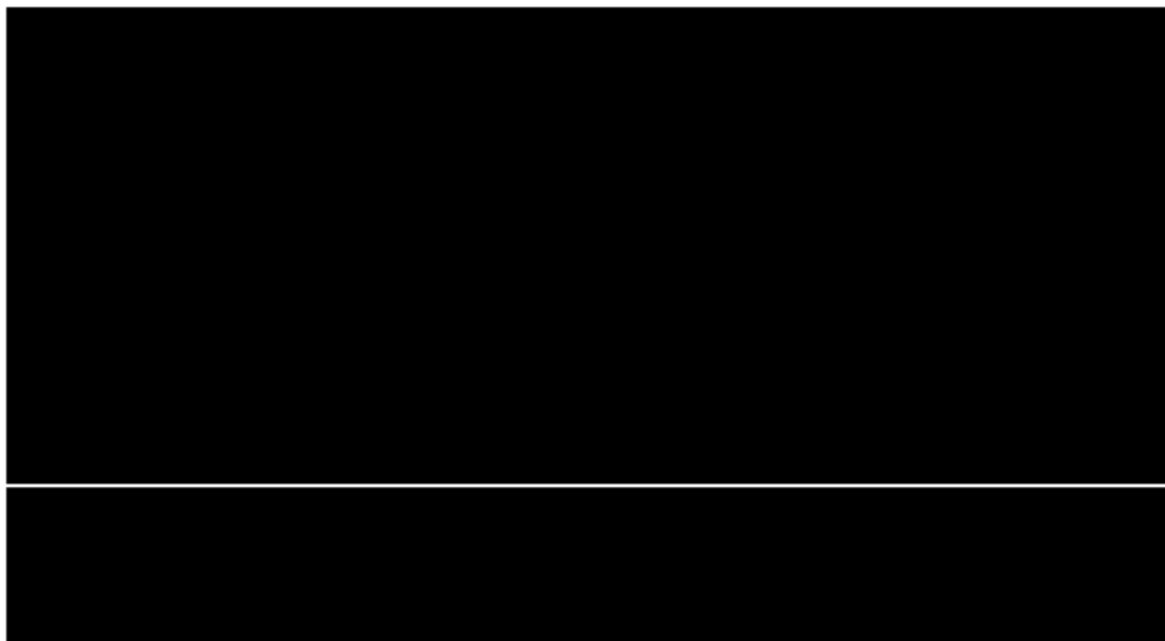
Kolář Jakub, Dubická 957/75, 47001 Česká Lípa, RČ/IČO:

Parcela: 5154/17, Parcela: 5162, Parcela: 5163/1, Parcela: 5163/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0802167179 ze dne 25.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 13:38:48. Zápis proveden dne 23.06.2022.

V-3934/2022-501

Pořadí k 01.06.2022 13:38



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

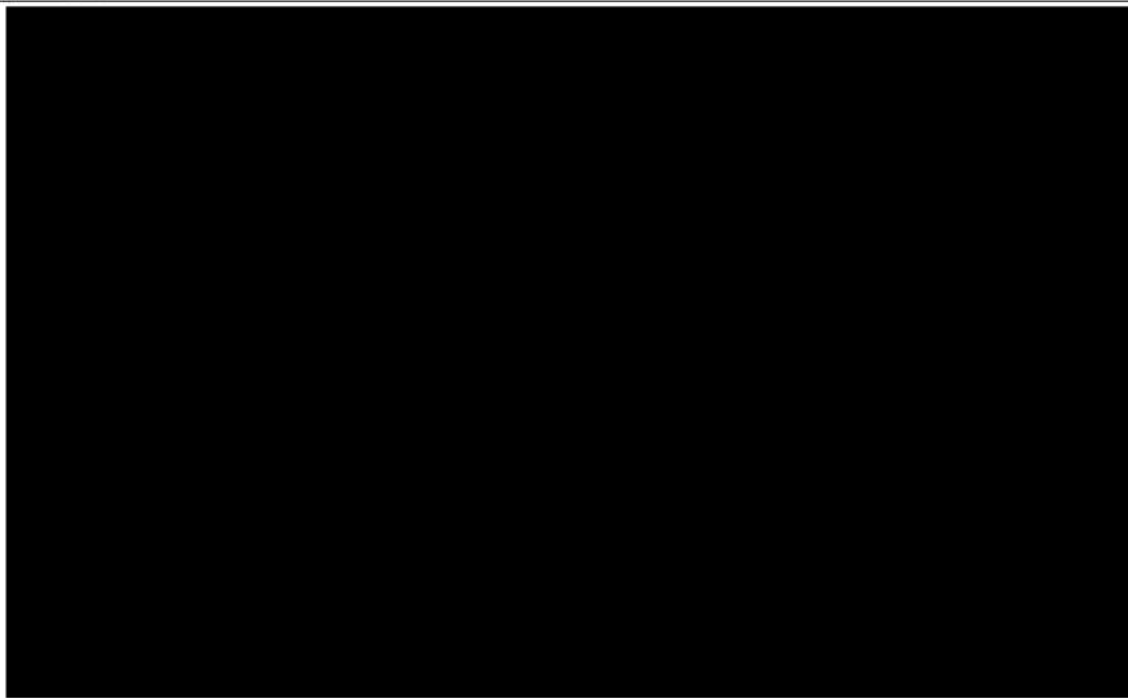
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2026 16:15:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 561380 Česká Lípa
Kat.území: 621382 Česká Lípa List vlastnictví: 14979

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu



D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Kolář Jakub, Dubická 957/75, 47001 Česká Lípa, RČ/IČO:

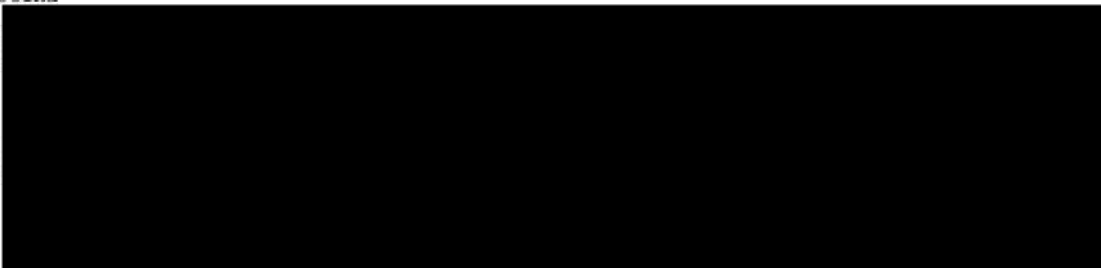
Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

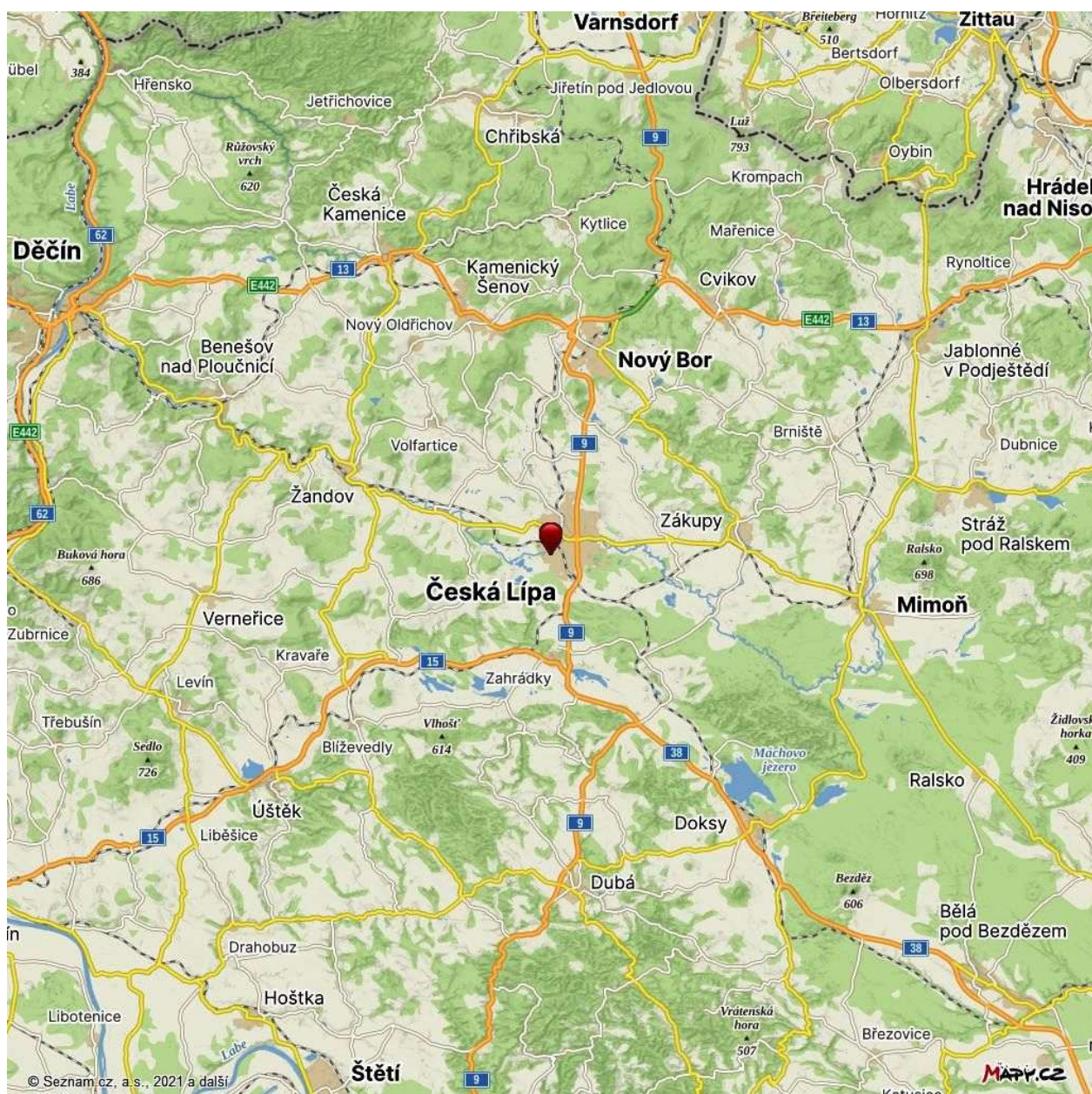
o

o

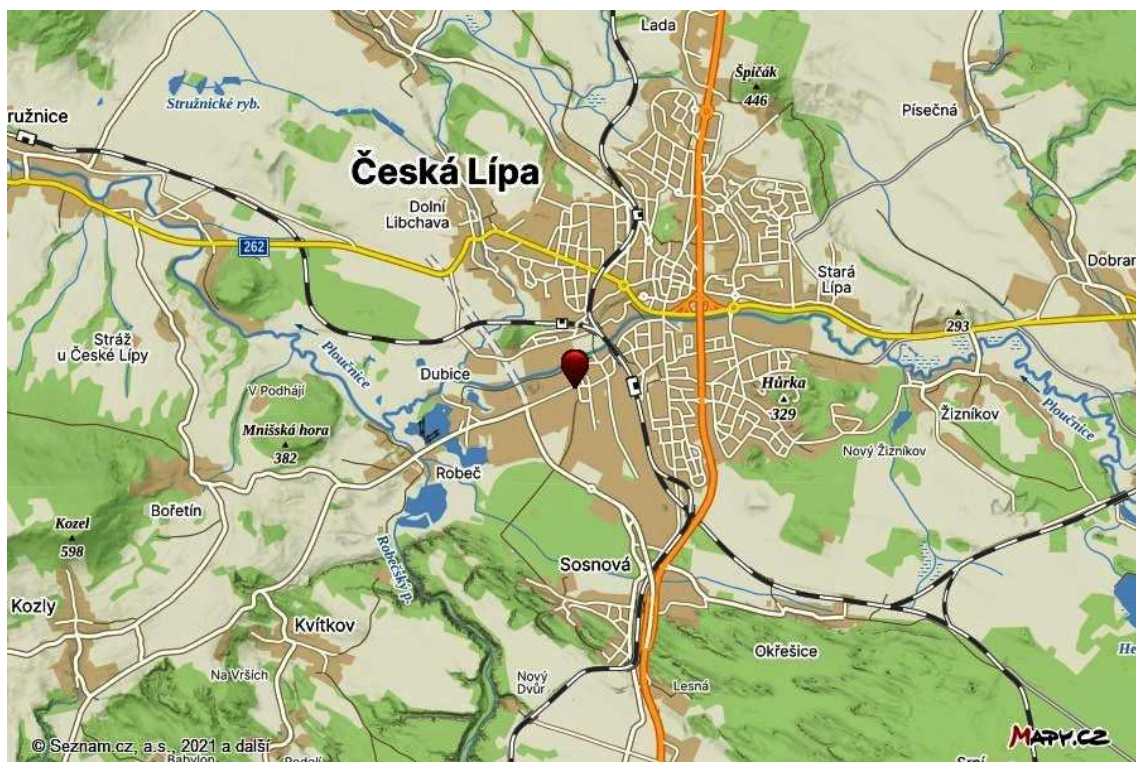


Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

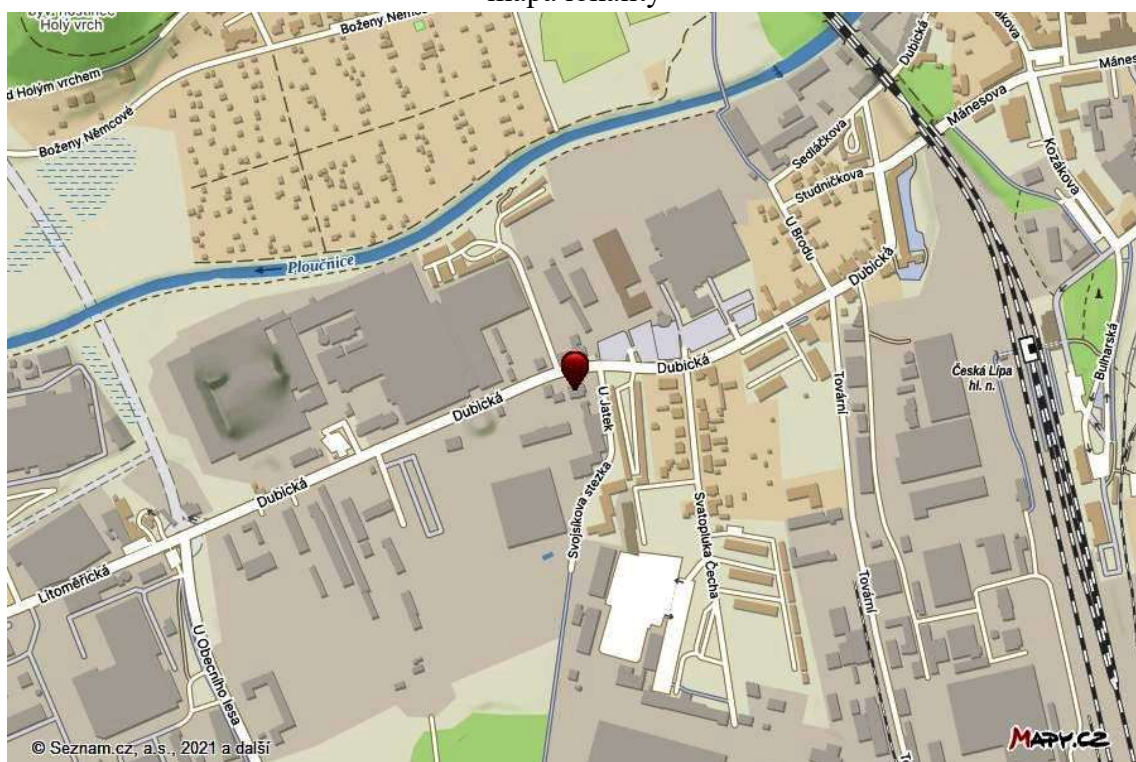
strana 5



mapa oblasti

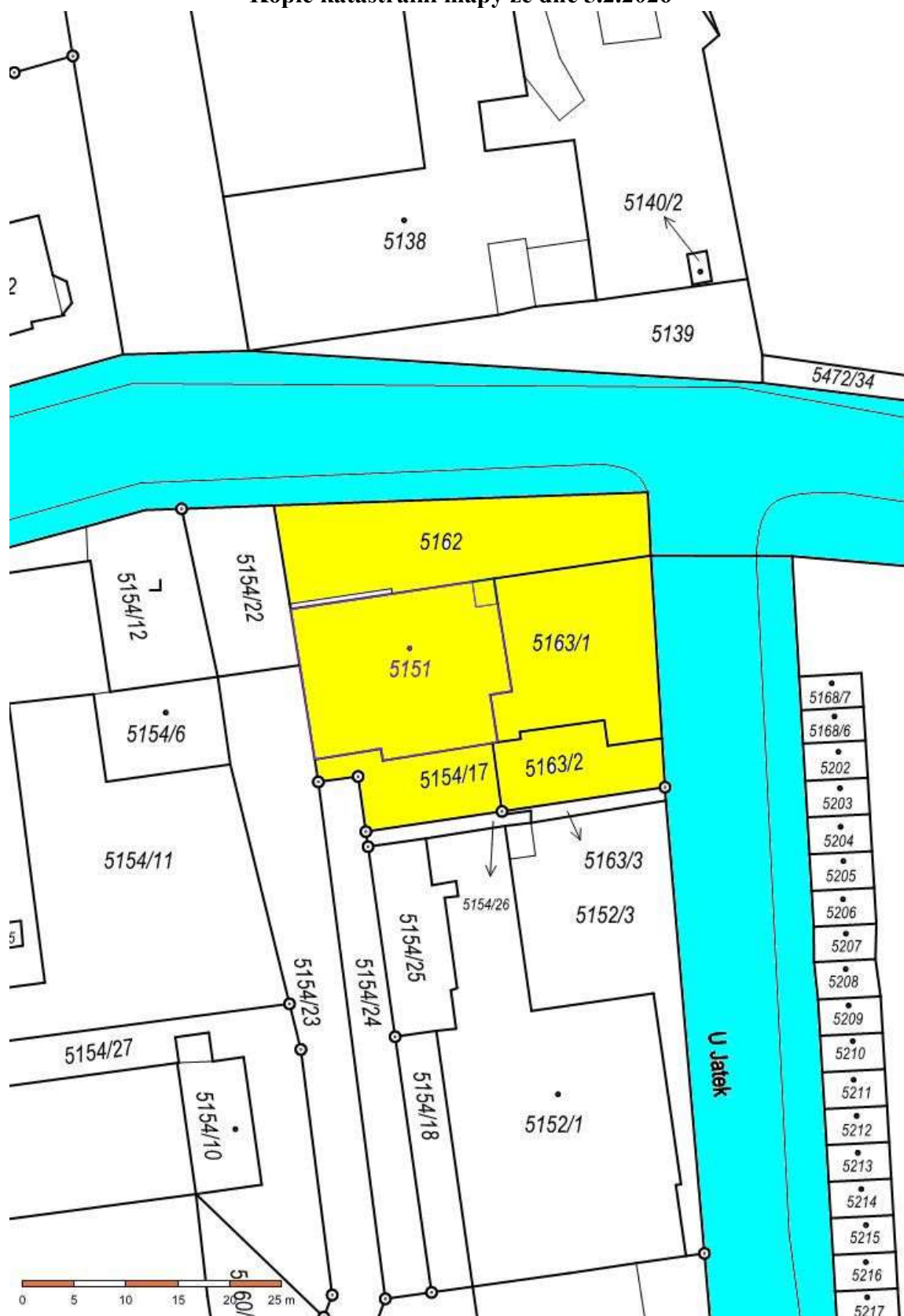


mapa lokality



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 5.2.2026



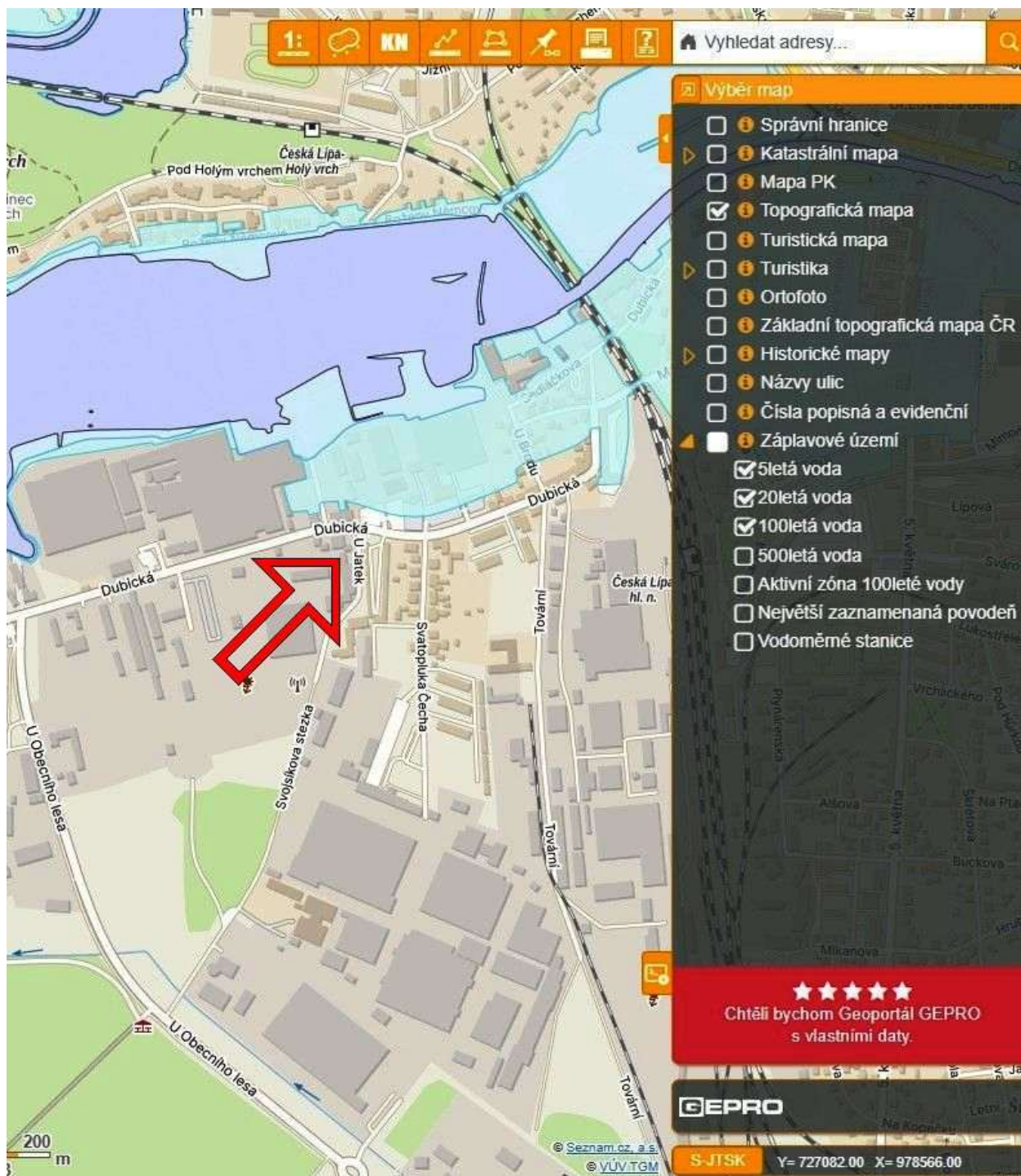
oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - modře











povodňová mapa Q5, Q20 a Q100