ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 050456/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění garáže Liberec pro exekuční řízení č.j. 219 EX 04326/25.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KOLÍN, Mgr. Jakub Effenberger, soudní exekutor**
	Pražská 1055, 28002 Kolín

OBVYKLÁ CENA	**552 000 Kč**

Počet stran: 18 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 22.09.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 22.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 188/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území Liberec, obec Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV 2628.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 28.7.2026 a 22.9.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jakuba Effenbergera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 16.6.2026 pod č.j. 219 EX 04326/25-087,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 28.7.2026 a 22.9.2026,

- list vlastnictví č. 2628 ze dne 14.6.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 25.6.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 25.6.2025,

- vyrozumění o ohledání ze dne 16.6.2026 pod č.j. 219 EX 04326/25-087,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5935/2026-505. Právní účinky zápisu k okamžiku 8.7.2026,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4917/2026-505. Právní účinky zápisu k okamžiku 5.6.2026,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5759/2026-505. Právní účinky zápisu k okamžiku 1.7.2026.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Liberecký, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Liberec
Adresa nemovité věci: Liberec, 460 01 Liberec

Místopis

Krajské město Liberec se nachází v Libereckém kraji, cca 40 km severovýchodně od města Česká Lípa, cca 40 km severovýchodně od města Mladá Boleslav a cca 8 km severozápadně od města Jablonec nad Nisou. Městem protéká řeka Lužická Nisa. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, polikliniky a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. V Liberci se dále nachází pošty, divadla, kina a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Liberec v ulici Lucemburská ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Náměstí Dr. E. Beneše" se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Liberec" se nachází cca 1,5 km od oceňované nemovité věci.

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:		širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 5980 STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu garáže. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Střecha budovy je pultová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vjezdová vrata jsou plechová. Fasáda budovy není zateplená. Vnější omítka je pokrytá bujnou vegetací. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nebylo zjištěno napojení na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. 188/2 se nachází stavba garáže. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 67 m^2. Pozemek je z části zastavěný stavbou garáže a je přístupný přes pozemek parc. č. 5980, který je ve vlastnictví města.

Součástí nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 28.7.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci. Kontrolní místní šetření bylo provedeno dne 22.9.2026 s ohledem na vegetaci obklopující stavbu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
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:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: - pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

Ostatní rizika:	
ANO	Stavby se zhoršeným technickým stavem
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: garáž,
- lokalita: Liberec.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž Liberec

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	21,00 m^2
Výměra pozemku:	67,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Garáž Liberec

Lokalita: parc. č. 4594/2

Popis: Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu garáže, která je zděné konstrukce. Střecha budovy je pultová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 26 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 26 m^2. Přístup k nemovité věci je z místní komunikace.

Pozemek: 21,00 m^2

Zastavěná plocha: 21,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,20
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,10



Zdroj: realizovaný prodej z 8.7.2026 (V-5935/2026-505)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
480 000 Kč	1,06	**508 800 Kč**

2. Garáž Liberec

Lokalita: parc. č. 1213/3

Popis: Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu garáže, která je zděné konstrukce. Střecha budovy je pultová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 21 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 21 m^2. Přístup k nemovité věci je z místní komunikace.

Pozemek: 21,00 m^2

Zastavěná plocha: 21,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,10



Zdroj: realizovaný prodej z 5.6.2026 (V-4917/2026-505)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
550 000 Kč	0,97	**533 500 Kč**

3. Garáž Liberec

Lokalita: parc. č. 3635/6

Popis: Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu garáže, která je zděné konstrukce. Střecha budovy je pultová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 21 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 21 m^2. Přístup k nemovité věci je z místní komunikace.

Pozemek: 21,00 m^2

Zastavěná plocha: 21,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,75	
K7 Vliv pozemku	1,10	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
670 000 Kč	0,91	**609 700 Kč**



Zdroj: realizovaný prodej z 1.7.2026 (V-5759/2026-505)

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Garáž Liberec											508 800,-
480 000,-	1	480 000,-	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	0,80	1,10	1,06	
2. Garáž Liberec											533 500,-
550 000,-	1	550 000,-	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,80	1,10	0,97	
3. Garáž Liberec											609 700,-
670 000,-	1	670 000,-	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,75	1,10	0,91	

Minimální jednotková porovnávací cena	508 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	550 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	609 700 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**550 667 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**550 667 Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž Liberec 550 667,- Kč

Porovnávací hodnota	**550 667 Kč**

Obvyklá cena	**552 000 Kč**
slovy: Pět set padesát dva tisíc Kč	

Silné stránky

- lokalita (centrum města),
- velikost pozemku.

Slabé stránky

- stav objektu,
- bujná vegetace.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 188/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území Liberec, obec Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV 2628.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **552.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 188/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území Liberec, obec Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV 2628.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **552.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**552 000 Kč**
slovy: Pět set padesát dva tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1424	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Jakub Chrástecký

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 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 050456/2026.

V Praze 22.09.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.09.23 14:58:55 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.06.2026 15:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 04326/25 pro Soudní exekutor Effenberger Jakub, Mgr.

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**

Kat.území: **682039 Liberec** List vlastnictví: **2628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

StemCon, a.s., nám. Soukenné 157/8, Liberec II-Nové Město, 46001 Liberec **25592297**

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	**188/2**	**67**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **188/2**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 z rozhodnutí správního orgánu
pohledávky ve výši 211 702 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Povinnost k

Parcela: 188/2

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj -5139/2026 /2600-80543-505827 ze dne 07.01.2026. Vykonatelné ke dni 19.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2026 09:37:35. Zápis proveden dne 12.02.2026; uloženo na prac. Liberec**

V-501/2026-505

Pořadí k **21.01.2026 09:37**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj -5139/2026 /2600-80543-505827 ze dne 07.01.2026. Vykonatelné ke dni 19.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2026 09:37:35. Zápis proveden dne 12.02.2026; uloženo na prac. Liberec**

V-501/2026-505

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Typ vztahu

Oprávnění pro
Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj -5139/2026 /2600-80543-505827 ze dne 07.01.2026. Vykonatelné ke dni 19.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2026 09:37:35. Zápis proveden dne 12.02.2026; uloženo na prac. Liberec**

V-501/2026-505

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k
StemCon, a.s., nám. Soukenné 157/8, Liberec II-Nové Město, 46001 Liberec, RČ/IČO: 25592297

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 219 EX-04326/2025 -019 ze dne 26.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2025 22:13:48. Zápis proveden dne 27.10.2025; uloženo na prac. Kolín**

Z-8649/2025-204

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: 188/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín - Mgr. Jakub Effenberger 219EX-04326/2025 -018 ze dne 26.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2025 22:14:17. Zápis proveden dne 11.11.2025; uloženo na prac. Liberec**

Z-8121/2025-505

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

Povinnost k
StemCon, a.s., nám. Soukenné 157/8, Liberec II-Nové Město, 46001 Liberec, RČ/IČO: 25592297

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 11750/25-20 ze dne 10.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2025 19:08:49. Zápis proveden dne 12.11.2025; uloženo na prac. Praha**

Z-56996/2025-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: 188/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 - Mgr. Michal Suchánek, LL.M. 220 EX-11750/2025 -21 ze dne 10.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2025 19:08:49. Zápis proveden dne 20.11.2025; uloženo**

Typ vztahu

na prac. Liberec

Z-8494/2025-505

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

  Povinnost k

  Parcela: 188/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -813438/2026 /2600-80543-505827 ze dne 05.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2026 06:13:42. Zápis proveden dne 15.05.2026.**

  Z-2916/2026-505

  Listina **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -900159/2026 /2600-80543-505827 ze dne 22.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2026 12:44:03. Zápis proveden dne 25.05.2026.**

  Z-3227/2026-505

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

  Povinnost k

  Parcela: 188/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -813374/2026 /2600-80543-505827 ze dne 05.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2026 06:13:52. Zápis proveden dne 15.05.2026.**

  Z-2917/2026-505

  Listina **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Liberci -900102/2026 /2600-80543-505827 ze dne 22.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2026 12:44:06. Zápis proveden dne 25.05.2026.**

  Z-3223/2026-505

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Dušan Šnaider, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

  Povinnost k

  StemCon, a.s., nám. Soukenné 157/8, Liberec II-Nové Město, 46001 Liberec, RČ/IČO: 25592297

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 174 EX 1461/26-8 ze dne 09.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2026 18:30:29. Zápis proveden dne 11.06.2026; uloženo na prac. Praha**

  Z-28083/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 188/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-západ - Mgr. Dušan Šnaider 174 EX-1461/2026 -10 ze dne 10.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2026 18:30:45. Zápis proveden dne 12.06.2026; uloženo na prac. Liberec**

Z-3618/2026-505

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.06.2026 15:55:02*

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**

Kat.území: **682039 Liberec** List vlastnictví: **2628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

- **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**
  V-4431/2026-505
  V-4759/2026-505

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

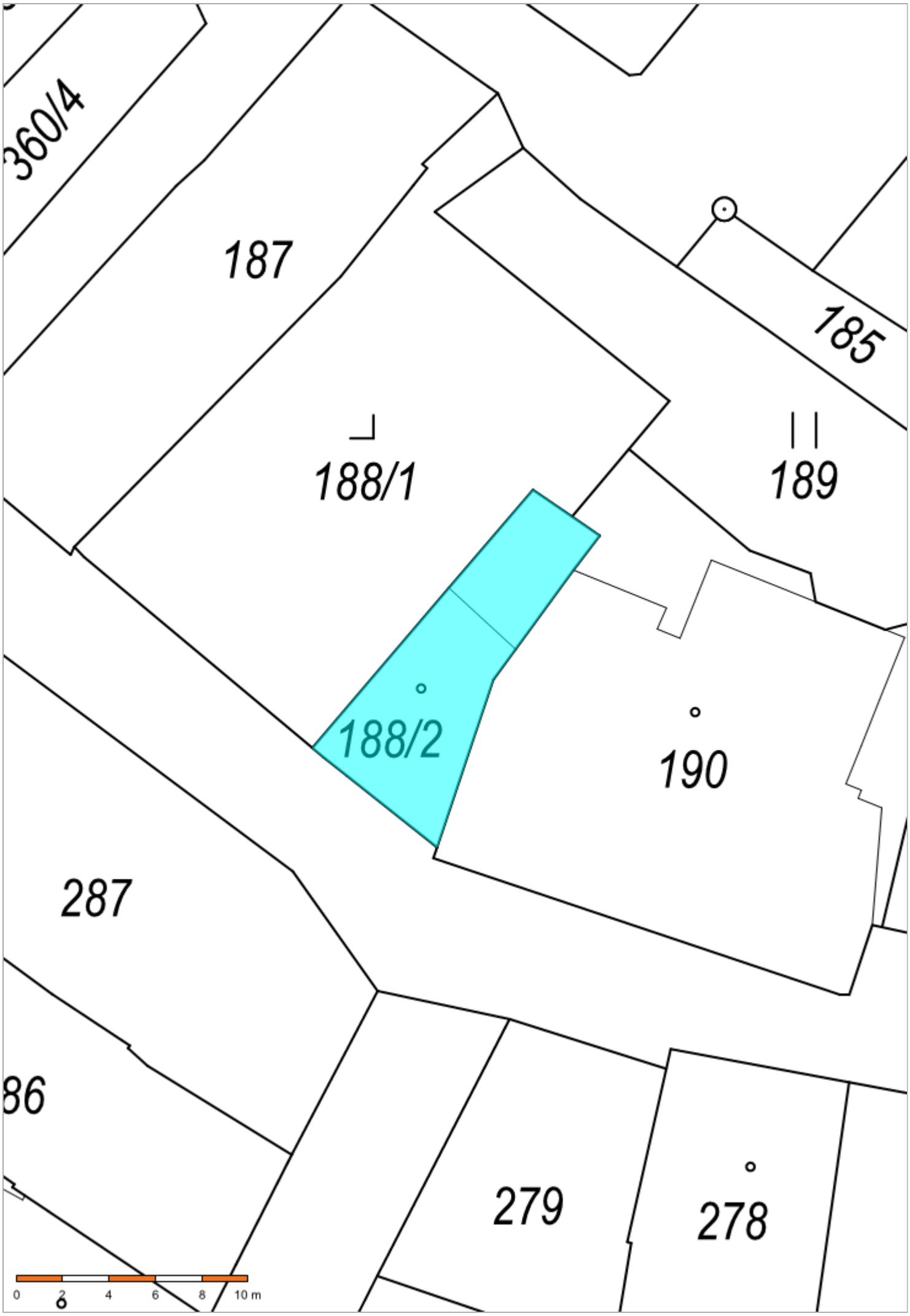
- **Smlouva kupní ze dne 09.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.09.2010.**
  V-6282/2010-505
  Pro: **StemCon, a.s., nám. Soukenné 157/8, Liberec II-Nové Město, 46001 Liberec** *RČ/IČO:* **25592297**

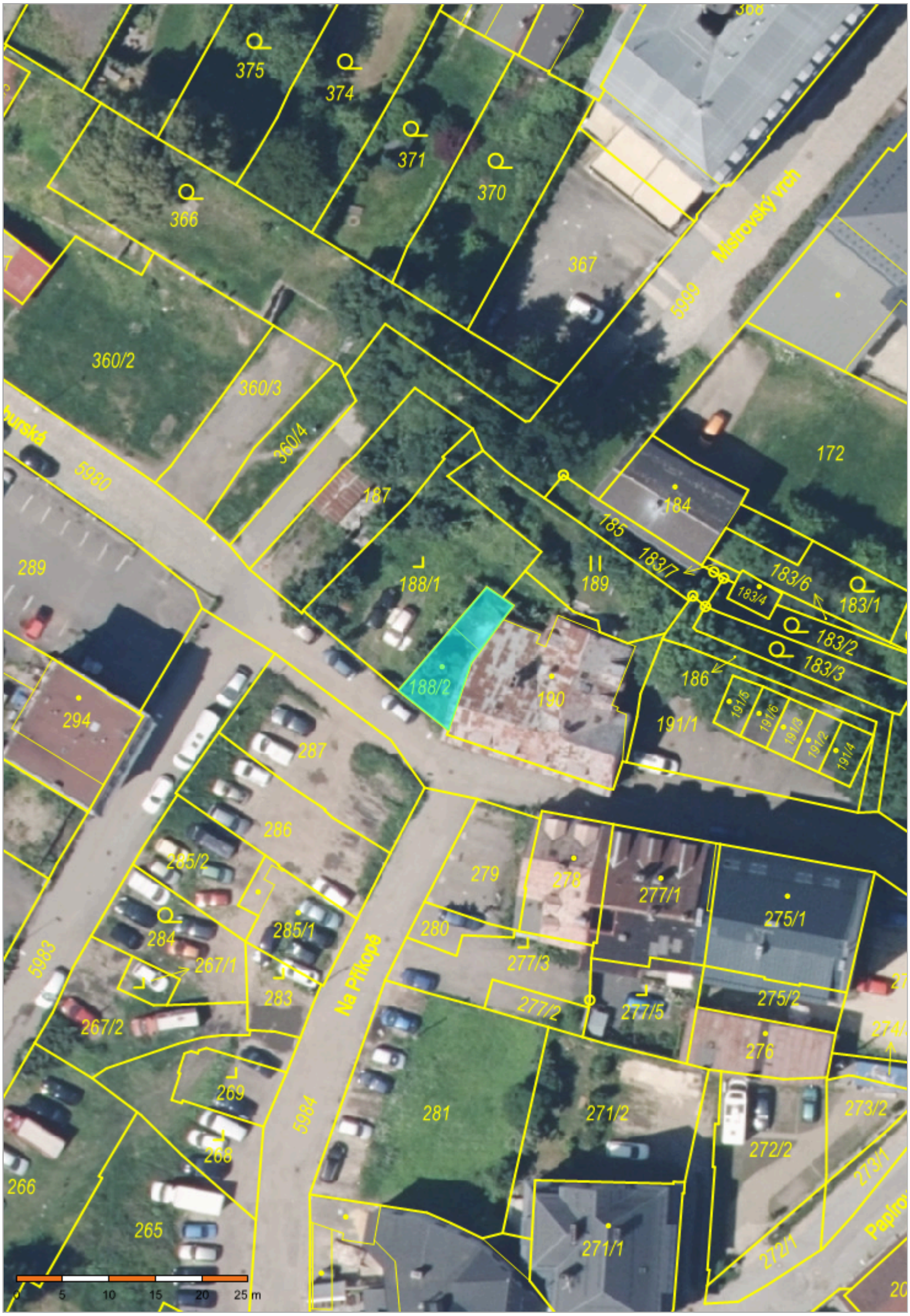
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* – **Bez zápisu**

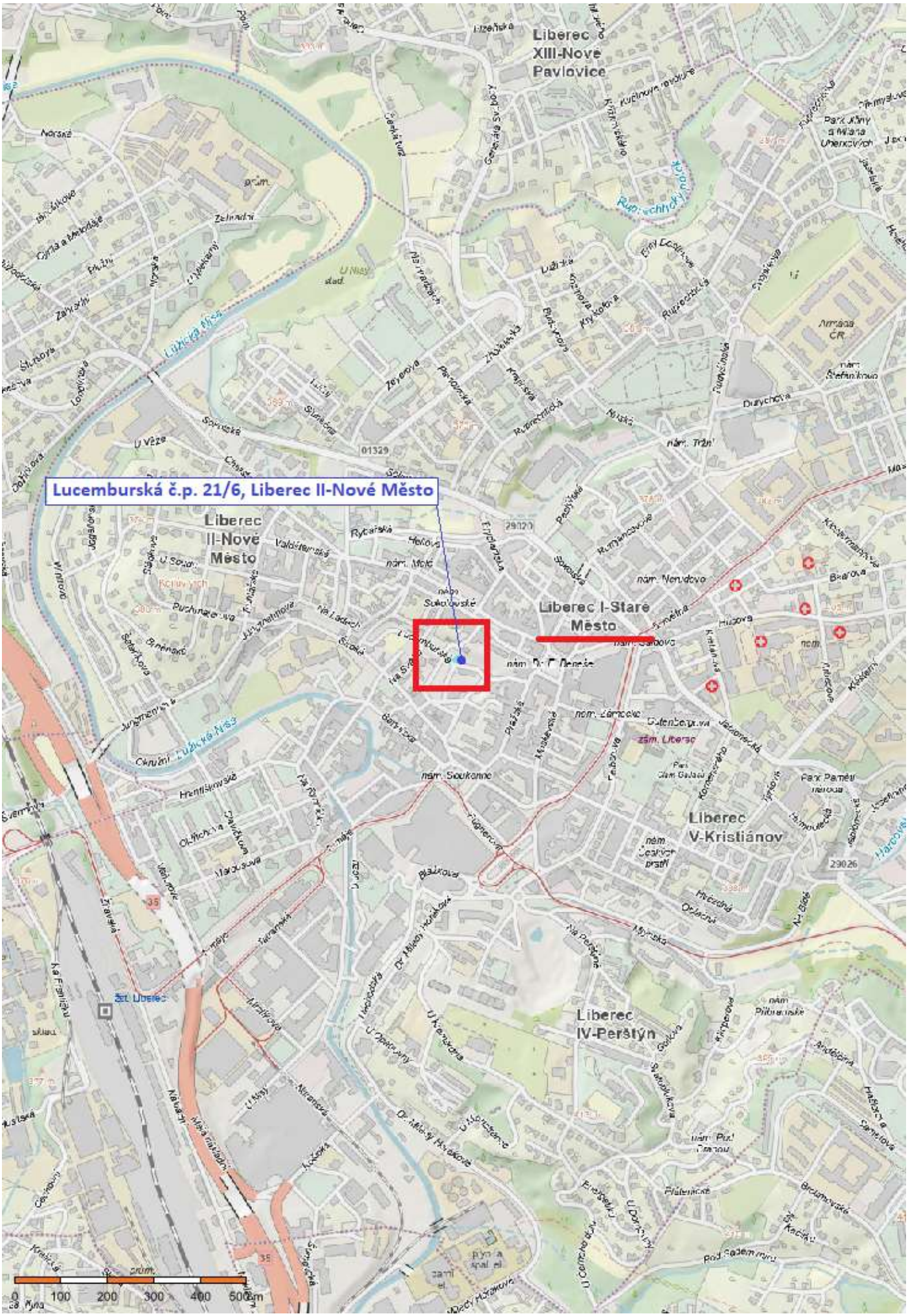
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

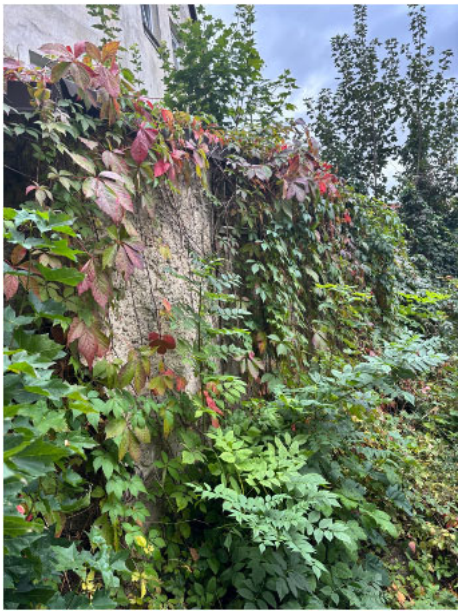
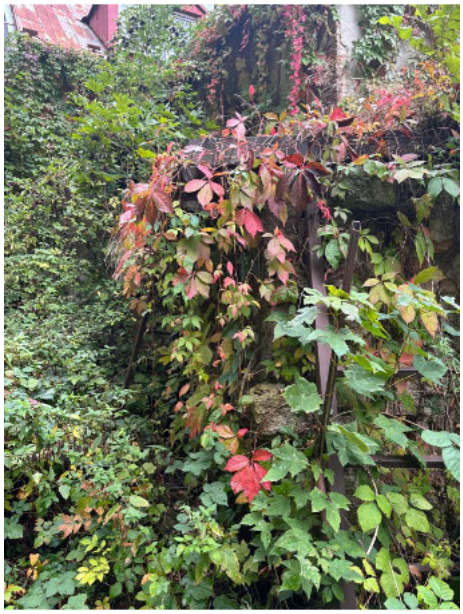
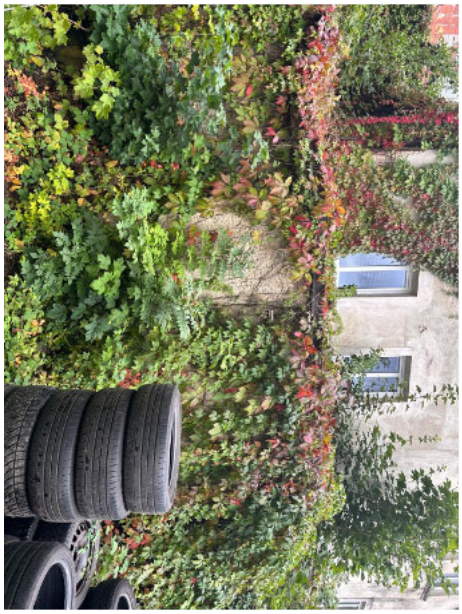
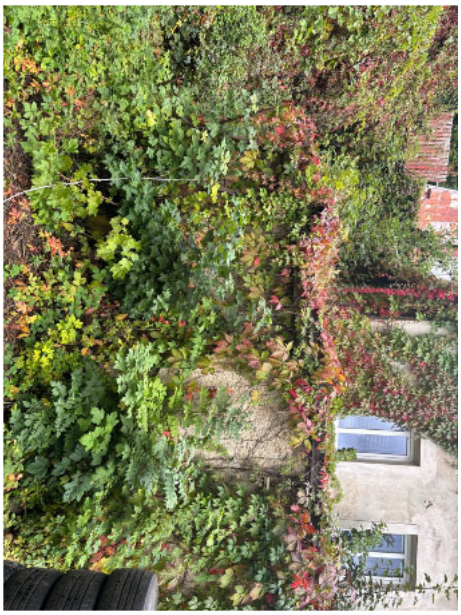
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 14.06.2026 15:58:37*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/.

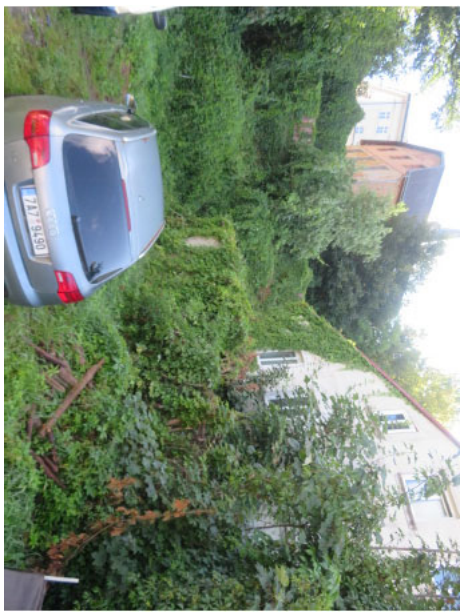

360/4
187
185
188/1
189
188/2
190
287
86
279
278
0
2
4
6
8
10 m


375
374
371
370
366
367
360/2
360/3
360/4
187
188/1
188/2
189
190
184
185
183/7
183/6
183/4
183/1
183/2
183/3
186
191/1
191/5
191/6
191/3
191/2
191/4
172
289
294
287
286
285/2
285/1
284
267/1
267/2
283
269
268
266
265
279
278
277/1
275/1
280
277/3
277/2
277/5
275/2
276
281
271/2
272/2
273/2
271/1
212/1
213/1
Mistrovský vrch
5999
5980
5983
5984
Na Příkopě
0
5
10
15
20
25 m


Lucemburská č.p. 21/6, Liberec II-Nové Město
Liberec XIII-Nové Pavlovice
Liberec II-Nové Město
Liberec I-Staré Město
Liberec V-Kristiánov
Liberec IV-Perštýn
0 100 200 300 400 500m







7A7 9490












7A7 9490



