ZNALECKÝ POSUDEK

č. 86417/2026

(označení 9279-406/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 475/30, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 806), pro účely exekučního řízení





Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jiří Král
Exekutorský úřad Ostrava
Dvořákova 1515/2
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

Sp. zn. 043 EX 93/26

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 29.10.2026 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 17 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 30.10.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol:

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi,
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto odůvodnit

2. Účel ocenění:

Znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení.

3. Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 806 pro k.ú. Lhotka u Ostravy ze dne 24.9.2026
Informativní výpis z katastru nemovitostí ze dne 30.10.2026
Kopie katastrálních map
Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)
Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)
Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále č.j. 043 EX 93/26-17 o ustanovení znalce ze dne 26.10.2026
Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 29.10.2026
Územní plán Moravskoslezského kraje
Vyjádření správců sítí (ČEZ Distribuce a.s., Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., GasNet s.r.o.)

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavební pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky se zadavatelem znaleckého posudku, se zástupci zadavatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 806 k datu 30.10.2026 uvedena:

Vlastnické právo	Podíl
Domy Zelený vršek s.r.o., Zelený vršek 422/4, Lhotka, 72528 Ostrava	

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení předběžného opatření
Zahájení exekuce - Domy Zelený vršek s.r.o.

Nemovitost je zatížena věcným břemenem zřizování a provozování vedení a umístěním a provozováním elektrorozvodného zařízení, oprávnění pro ČEZ Distribuce a.s.

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

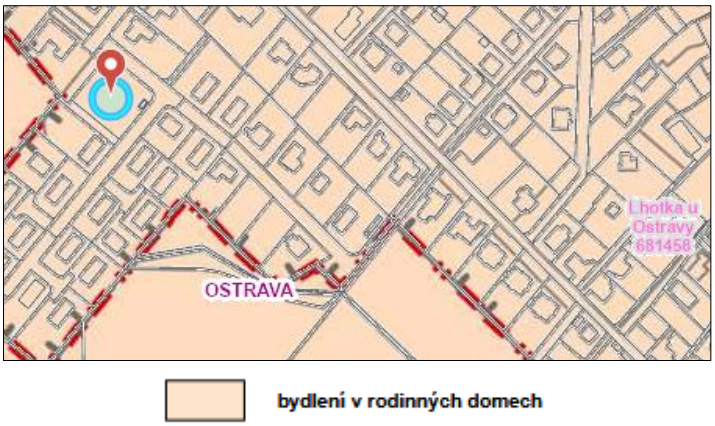
1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Pozemek parc.č. 475/30 včetně součástí a příslušenství
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Lhotka u Ostravy

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Ostrava-město, ve městě Ostrava, městském obvodě Lhotka, západním směrem od rodinného domu na ulici Větrná Hůrka č.p. 507, ve vzdálenosti cca 650 m od zastávky autobusu „Lhotka“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů rodinného bydlení. Přístup k nemovité věci je z pozemku parc.č. 475/29 (ve vlastnictví Statutárního města Ostrava). V Ostravě je k dispozici kompletní občanská vybavenost, v městské části Lhotka je k dispozici pouze základní občanská vybavenost. Vzdálenost do centra města Ostrava je cca 8 km od nemovité věci.

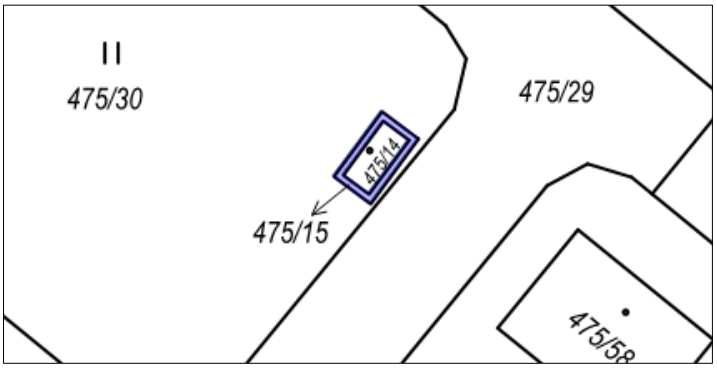
Dle územního plánu je pozemek parc.č. 475/30 zařazen v plochách pro bydlení v rodinných domech (obr. č. 1). Jedná se o pozemek určený k zastavění.

Obr. č. 1: Výřez z územního plánu



Ve východní části pozemku parc.č. 475/30, se nachází pozemky parc.č. 475/15 a parc. č. 475/14 (jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. – stavba technického vybavení - stanice do 52 kV zděná). Vlastníkem pozemků parc.č. 475/15 a parc.č. 475/14 je ČEZ Distribuce a.s. Tyto pozemky nejsou předmětem tohoto ocenění. Viz obr. č.2.:

Obr. č. 2: Výřez z katastrální mapy

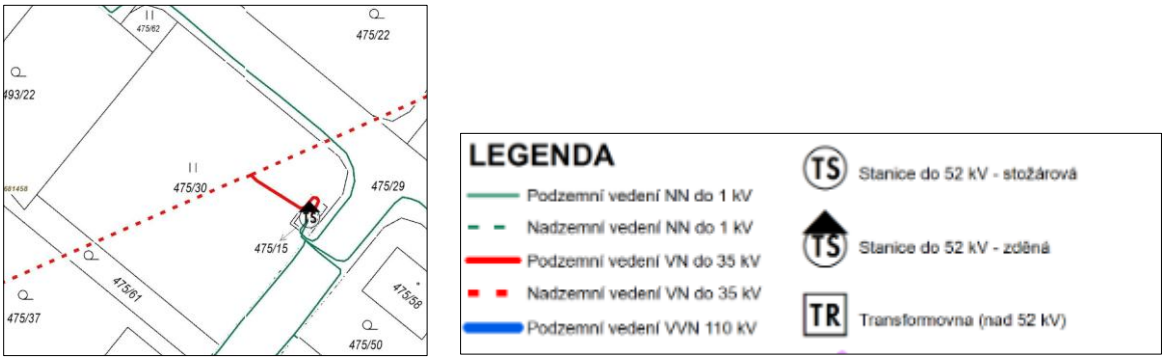


Znalec si dále vyžádal informace od správců sítí k existenci sítí na pozemku parc.č. 475/30.

Vyjádření k inženýrským sítím:

- ČEZ Distribuce, a.s.: na pozemku se nachází podzemní vedení NN do 1 kV, podzemní vedení VN do 35 kV, nadzemní vedení VN do 35 kV (viz obr. č. 3)

Obr. č. 3: Výřez ze situačního výkresu ČEZ Distribuce a.s.



- Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.: na pozemku se nenachází žádná stávající zařízení v majetku, případně v provozování SmVaK Ostrava a.s.

- GasNet s.r.o.: v zájmovém území nejsou umístěna žádná provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. 475/30, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 806).

Pozitiva oceňované nemovité věci:
- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- dostatečná výměra pozemku

Negativa oceňované nemovité věci:
- napříč (středem) pozemku vede nadzemní vedení VN, rovněž i podzemní vedení VN, která spolu se svým ochranným pásmem výrazně omezují využití pozemku (k zastavění)

Popis

A) Stavební pozemek

Parc.č. 475/30 druhu trvalý travní porost o výměře 1 499 m^2

Pozemek je dle územního plánu určen k zastavění.

Přes pozemek vede podzemní vedení NN, podzemní vedení VN a nadzemní vedení VN, které značně omezují využití tohoto pozemku jako pozemku určeného územním plánem k zastavění.

Při místním šetření znalec zjistil, že část pozemku je travnatou plochou a část slouží jako skladovací plocha pro stavební materiál.

B) Součásti a příslušenství

Součástí pozemku je oplocení (jedná se o provizorní oplocení z vlnitého plechu vč. vrat). Dále se na pozemku nachází drobná stavba (dřevěné konstrukce), sloužící jako dočasné zázemí pro pracovníky stavby či pro skladování materiálu. Stavební materiál nacházející se na pozemku je movitou věcí a není předmětem tohoto ocenění.

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé části

II. Ocenění věcného břemene

D. POSUDEK

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.
Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

I) Odhad ceny obvyklé – pozemku parc.č. 475/30

V současné době se v okolí běžně obchoduje s pozemky určenými k výstavbě. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 500,- až 3 350,- Kč/m^2 pozemku** dle umístění v lokalitě, případně součástem a příslušenství, ale zejména vzhledem k případným omezením využití pozemků k zastavění.

Nemovité věci pro srovnání:

1) Pozemek, k.ú. Petřkovice u Ostravy, 639 m²
Realizovaná cena: 1 600 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 2 504,- Kč

	Pozemek parc.č. 1685/2, dle ÚP zařazen v plochách určených pro bydlení v rodinných domech. Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2026 Řízení č.: **V-9358/2026-807**

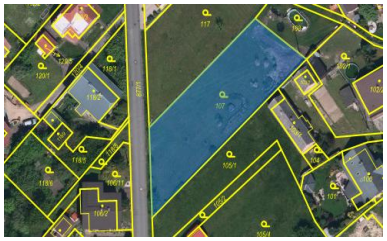
2) Pozemek, k.ú. Lhotka u Ostravy u Ostravy, 218 m²
Realizovaná cena: 109 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 500,- Kč

	Pozemek parc.č. 475/61, dle ÚP zařazen v plochách určených pro bydlení v rodinných domech. Jedná se o stejný pozemek (navazující na oceňovaný pozemek). Má stejné využití, zároveň i stejná omezení. Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2025 Řízení č.: **V-19356/2025-807**

3) Pozemek, k.ú. Hošťálkovice, 697 m²
Realizovaná cena: 2 230 400,- Kč za nemovitost, cena za m²: 3 200,- Kč

	Pozemek parc.č. 1945/76, dle ÚP zařazen v plochách určených pro bydlení v rodinných domech. Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2025 Řízení č.: **V-9841/2025-807**

4) Pozemek, k.ú. Lhotka u Ostravy, 1 197 m²
Realizovaná cena: 4 000 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 3 342,- Kč

	Pozemek parc.č. 107, dle ÚP zařazen v plochách určených pro bydlení v rodinných domech. Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2025 Řízení č.: **V-20079/2025-807**

5) Pozemek, k.ú. Petřkovice u Ostravy, 600 m²
Realizovaná cena: 1 950 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 3 250,- Kč

	Pozemek parc.č. 1685/1, dle ÚP zařazen v plochách určených pro bydlení v rodinných domech. Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2025 Řízení č.: **V-3243/2025-807**

6) Pozemek, k.ú. Petřkovice u Ostravy, 2 486 m²
Realizovaná cena: 6 025 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 2 424,- Kč

	Pozemek parc.č. 1986, dle ÚP zařazen v plochách určených pro bydlení v rodinných domech. Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2026 Řízení č.: **V-7707/2026-807**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza na pozemky určené k zastavění:

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	upravená cena za m²	koeficient lokality	koeficient součástí a příslušenství	objektivizační koeficient	výsledná cena za m²
pozemek 1	k.ú. Petřkovice u Ostravy	1 600 000	1,00	639	2 504	1,00	1,00	0,25	625,98
pozemek 2	k.ú. Lhotka u Ostravy	109 000	1,05	218	525	1,00	1,00	1,00	525,00
pozemek 3	k.ú. Hošťálkovice	2 230 400	1,05	697	3 360	1,00	1,00	0,25	840,00
pozemek 4	k.ú. Lhotka u Ostravy	4 000 000	1,05	1 197	3 509	1,00	1,00	0,25	877,19
pozemek 5	k.ú. Petřkovice u Ostravy	1 950 000	1,05	600	3 413	1,00	1,00	0,25	853,13
pozemek 6	k.ú. Petřkovice u Ostravy	6 025 000	1,00	2 486	2 424	1,00	1,00	0,25	605,89
			průměrná indexovaná hodnota						721,20
			indexovaná hodnota (zaokrouhleno)						720

Výměra v m2	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určena srovnáním
1 499	720	1 079 280

Výsledná cena za m² = (realizovaná cena / výměra) * korekce na faktor času * koeficient lokality * koeficient součástí a příslušenství * objektivizační koeficient

Korekce pro datum prodeje: znalec uplatnil přirážku u nemovitých věcí, které byly prodány v loňském roce, protože ceny pozemků neustále rostou

Koeficient lokality: srovnávané pozemky se nachází ve stejných či obdobných lokalitách, index je roven 1.

Koeficient součástí a příslušenství: znalec neshledal žádné významné součásti či příslušenství, které by měly výrazný dopad do ceny obvyklé

Objektivizační koeficient: přes oceňovaný pozemek vede vrchní, ale i podzemní vedení VN, které spolu se svými ochrannými pásmy výrazně omezuje využití pozemku jako pozemku určeného k zastavění. Tato skutečnost má výrazně negativní dopad do ceny obvyklé. Srovnávané pozemky č. 1, 3, 4 ,5 a 6 nemají toto omezení, index je výrazně nižší než 1. Srovnávaný pozemek č. 2 má obdobná omezení (jedná se o sousední pozemek, přes který rovněž vede vedení), index je roven 1.

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním: 1 079 280,- Kč

II) Ocenění věcných břemen

Na LV č. 806 jsou v části C uvedena tato věcná břemena:

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
  zařízení distribuční elektrizační soustavy - podzemní kabelové vedení NN vč. přípojkových pilířů dle čl. III. smlouvy
  v rozsahu GP č. 860-690/2013_A
  Oprávnění pro
  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
  Povinnost k
  Parcela: 475/30
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2013.**
  V-11820/2013-807
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
  součásti distribuční soustavy - podzemního elektrického vedení NN, oprav a údržby s právem provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění dle čl. III. smlouvy
  v rozsahu GP č. 950-228/2013
  Oprávnění pro
  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
  Povinnost k
  Parcela: 475/30
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-8007583 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2016 11:51:48. Zápis proveden dne 01.09.2016.**
  V-13401/2016-807
  Pořadí k **10.08.2016 11:51**

- **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení**
  - podzemního kabelového vedení NN a 2x pojistkové skříně, včetně oprav a údržby, s právem provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci dle čl. III. smlouvy
  v rozsahu GP č. 1122-191/2019
  Oprávnění pro
  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
  Povinnost k
  Parcela: 475/30
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-8017057/VB01 ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2022 08:30:00. Zápis proveden dne 25.03.2022.**
  V-4150/2022-807
  Pořadí k **03.03.2022 08:30**

- **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení**
  distribuční soustavy - podzemního kabelového vedení NN s pilířem, včetně oprav a údržby, s právem provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci dle čl. III. smlouvy
  v rozsahu GP č. 1140-218/2022
  Oprávnění pro
  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
  Povinnost k
  Parcela: 475/30
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-8022131 ze dne 08.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2022 09:30:00. Zápis proveden dne 09.12.2022.**
  V-18932/2022-807
  Pořadí k **16.11.2022 09:30**

Jelikož lze jen obtížně určit roční užitek z těchto typů věcných břemen, je ocenění provedeno v souladu s §16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 39 a, odst. 4, paušální částkou ve výši 10 000,- Kč za věcné břemeno.

Cena věcných břemen činí (4 * 10 000,- Kč): - 40 000,- Kč

III) Rekapitulace

1. Cena obvyklá nemovité věci	1 079 280,- Kč
2. Cena věcných břemen zatěžující nemovitou věc (část C na LV 806)	- 40 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že pozemky určené k zastavění se v okolí obchodují v rozmezí cca 500 až 3 350 Kč/m^2. Srovnávané pozemky však nejsou zatíženy vedením VN, které výrazně omezuje využití pozemku (k zastavění). Tuto skutečnost znalec zohlednil v objektivizačním koeficientu.

Věcná břemena byla oceněna podle zákona č. 151/1997 Sb.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

















NN


Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí







G. ZÁVĚR

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcná břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly)
- Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy) v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi byly zjištěny

1) Cenu obvyklou nemovité věci: pozemku parc.č. 475/30, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 806), před zohledněním věcných břemen určuji ve výši

1 079 280,- Kč

slovy: jeden-milion-sedmdesát-devět-tisíc-dvě-stě-osmdesát-korun-českých

2) Cenu věcných břemen zatěžující nemovitou věc (část C) určuji ve výši

- 40 000,- Kč

slovy: čtyřicet-tisíc-korun-českých

3) Cenu obvyklou nemovité věci: pozemku parc.č. 475/30, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obci Ostrava, okrese Ostrava-město (LV č. 806), po zohlednění věcných břemen určuji ve výši

1 039 280,- Kč

slovy: jeden-milion-třicet-devět-tisíc-dvě-stě-osmdesát-korun-českých

4) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

5) 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. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 86417/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 30.10.2026



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava