

# DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 016047/2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



## Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - bytové jednotky č. 1378/2 a podílu 735/55025 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Hrabůvka, č.p. 1376, 1377, 1378, 1379, byt. dům, LV 1407, pozemek p.č. St. 1219, LV 1364, zapsaných na LV 4916 katastrální území Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava - město s přihlédnutím ke smlouvě o zřízení věcného břemene a aktualizace obvyklé ceny ke dni 26.02.2026

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232, 753 01 Hranice  
telefon: 602778374  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171, DS: n23tcnp  
Číslo posudku v evidenci znalce: 019289/2024, 5748/2024 dodatek

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446  
Hradecká 3, 130 00 Praha 3

**Číslo jednací:** 132 EX 8416/09-136

**Počet stran:** 14, z toho 4 strany příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 27.03.2024 a 26.02.2026

**Vyhotoveno:** V Hranicích 26.02.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - bytové jednotky č. 1378/2 a podílu 735/55025 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Hrabůvka, č.p. 1376, 1377, 1378, 1379, byt. dům, LV 1407, pozemek p.č. St. 1219, LV 1364, zapsaných na LV 4916 katastrální území Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava - město s přihlédnutím ke smlouvě o zřízení věcného břemene a aktualizace obvyklé ceny ke dni 26.02.2026

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 17.12.2008
- [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- informace z cenové mapy pozemku statutárního města Ostrava 2026

## 3. NÁLEZ

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Věcné břemeno podíl 1/2

#### Obsah ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Byt číslo 1378/2 podíl 1/2 k 26.02.2026

##### 2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno podíl 1/2

## 4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

##### 1. Věcné břemeno podíl 1/2

Podle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 17.12.2008 oprávnění - vlastníci bytové jednotky číslo 1378/2 užívají pozemek p.č. St. 1219 o výměře 897 m<sup>2</sup> podle svého spoluvlastnického podílu 735/55025 na společných částech domu.

#### Ocenění

##### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1219	897	1 100,00	986 700,-
Cenová mapa - celkem		897		<b>986 700,-</b>

**Pozemek - cena zjištěná celkem = 986 700,- Kč**

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

##### Cena zjištěná nemovité věci

Název	Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek	986 700,-	49 335,-	0,00	
		celkový roční užitek	49 335,-	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	735,00 / 55 025,00	= 659,-
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]				659,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			*	100 %
Roční užitek: [Kč]				= 659,-
Míra kapitalizace: 5,50 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 659,00 / 5,5 \%$				
<b>Věcné břemeno podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				= <b>11 981,82 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 2
<b>Hodnota věcného břemene činí</b>				= <b>5 990,91 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Byt číslo 1378/2 podíl 1/2 k 26.02.2026

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	73,50 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

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

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

#### Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. 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.

#### Srovnatelné nemovitě věci:

<b>Název:</b>	<b>Byt číslo 1377/5</b>
<b>Lokalita:</b>	Hrabůvka
<b>Popis:</b>	podání: 27.2.2025 cena: 2 900 000 Kč Kupní sml.: V-3099/2025-807 ( LISTINY ) Listina ID: 89386456010

LV: 2864 k.ú.: 714585

BYT: Plocha Cena/m2 Cena  
č. 5 v budově: Dr. Martíňka 1377/22, Hrabůvka, Ostrava  
55 m2 52 920 2 900 000

**Užitná plocha:** 55,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00  
K2 Velikosti objektu 1,00  
K3 Poloha 1,00  
K4 Provedení a vybavení 1,00  
K5 Celkový stav 1,00  
K6 Vliv pozemku 1,00  
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 900 000	55,00	52 727	1,00	52 727

**Název:** Byt číslo 1376/11

**Lokalita:** Hrabůvka

**Popis:** podání:  
16.10.2024

cena:  
2 650 000 Kč

Kupní sml.:  
V-15004/2024-807 ( LISTINY )

Listina ID:  
87275281010

LV: 5150 k.ú.: 714585

BYT: Plocha Cena/m2 Cena  
č. 11 v budově: Dr. Martíňka 1376/20, Hrabůvka, Ostrava  
55 m2 48 446 2 650 000

**Užitná plocha:** 55,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00  
K2 Velikosti objektu 1,00  
K3 Poloha 1,00  
K4 Provedení a vybavení 1,00  
K5 Celkový stav 1,00  
K6 Vliv pozemku 1,00  
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 650 000	55,00	48 182	1,00	48 182

**Název:** Byt číslo 1377/20  
**Lokalita:** Hrabůvka  
**Popis:** podání:  
 23.4.2024  
 cena:  
 2 800 000 Kč  
 Kupní sml.:  
 V-5705/2024-807 ( LISTINY )  
 Listina ID:  
 84753323010  
 LV: 2920 k.ú.: 714585

BYT: Plocha Cena/m2 Cena  
 č. 20 v budově: Dr. Martíňka 1377/22, Hrabůvka, Ostrava  
 55 m2 51 095 2 800 000

**Užitná plocha:** 55,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 800 000	55,00	50 909	1,00	<b>50 909</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	48 182 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	50 606 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	52 727 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>50 606 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,50 m <sup>2</sup>
Vlastnický podíl *	1 / 2
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 859 771 Kč</b>

**2. Věcná břemena**

**2.1. Věcné břemeno podíl 1/2**

Podle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 17.12.2008 oprávnění - vlastníci bytové jednotky číslo 1378/2 užívají pozemek p.č. St. 1219 o výměře 897 m<sup>2</sup> podle svého spoluvlastnického podílu 735/55025 na společných částech domu.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

### Cena zjištěná nemovité věci

Název

Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek	986 700,-	0,00	
	49 335,-	49 335,-	
	celkový roční užitek		
výměra nemovité věci: zatížená / celkem	*	735,00 / 55 025,00	= 659,-
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]			= 659,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			* 100 %
Roční užitek: [Kč]			= 659,-
Míra kapitalizace: 5,50 %			
$CB_N = \text{roční užitek} / p$			
$CB_N = 659,00 / 5,5 \%$			
<b>Věcné břemeno podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>			= <b>11 981,82 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem			* 1 / 2
<b>Hodnota věcného břemene činí</b>			= <b>5 990,91 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Věcné břemeno podíl 1/2	5 990,90 Kč
<b>Cena zjištěná - celkem:</b>	<b>5 990,90 Kč</b>
<b>Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>5 990,- Kč</b>

slovy: Pět tisíc devět set devadesát Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Porovnávací hodnota</b>	
1.1. Byt číslo 1378/2 podíl 1/2 k 26.02.2026	1 859 770,50 Kč
<b>2. Věcná břemena</b>	
2.1. Věcné břemeno podíl 1/2	5 990,90 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 859 770 Kč</b>
<b>Věcné břemeno</b>	<b>5 990 Kč</b>

**Výsledná cena**

**1 865 760 Kč**

slovy: Jeden milion osm set šedesát pět tisíc sedm set šedesát Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - bytové jednotky č. 1378/2 a podílu 735/55025 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Hrabůvka, č.p. 1376, 1377, 1378, 1379, byt. dům, LV 1407, pozemek p.č. St. 1219, LV 1364, zapsaných na LV 4916

katastrální území Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava - město

s přihlédnutím ke smlouvě o zřízení věcného břemene a aktualizace obvyklé ceny ke dni 26.02.2026

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Nebyly zjištěny žádné závady, je zde pouze právo podle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 17.12.2008 - oceněno částkou 5 990 Kč.

**Výsledná cena**

**1 865 760 Kč**

slovy: Jeden milion osm set šedesát pět tisíc sedm set šedesát Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Smlouva o zřízení věcného břemene

4

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5748/2024 dodatek 1 2026.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 016047/2026.

V Hranicích 26.02.2026

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

**PŘÍLOHY DODATKU ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 016047/2026**

počet stran A4 v příloze:

---

Smlouva o zřízení věcného břemene

4



## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

Statutární město Ostrava – Městský obvod Ostrava		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
08	1342	011
rok	poř. číslo	zkr. c.

č. 15/014/1092/08

uzavřená v souladu s § 21 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb., v úplném znění  
a v souladu s § 151n a násl. občanského zákoníku mezi

Statutární město Ostrava  
Městský obvod Ostrava-Jih, se sídlem Ostrava - Hrabůvka, Horní 3,  
IČ: 00845451, ev. č. 04,  
zastoupený Bc. Karlem Sibinským, starostou městského obvodu  
(dále jen povinný)

Po dobu nepřítomnosti zastoupen  
Radimem Miklasem  
místostarostou

a

Ladislavem Baracskaiem, r. č. [redacted]  
Jaroslavou Baracskaiovou, r. č. [redacted]  
bytem Dr. Martíňka 1378/24, Ostrava – Hrabůvka  
(dále jen oprávnění)

za těchto podmínek:

### I.

Povinný prohlašuje, že je na základě zákona č. 172/1991 Sb. vlastníkem pozemku, a to st. p. č. 1219, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 899 m<sup>2</sup>, zapsaného v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 1364 pro obec Ostrava, okres Ostrava a katastrální území Hrabůvka. Na tomto pozemku je umístěna budova č. p. 1376, 1377, 1378, 1379, bydlení, na ul. Dr. Martíňka, ve které jsou, na základě prohlášení vlastníka budovy ze dne 6. 3. 2000, vymezeny jednotky.

### II.

Oprávnění mají ve svém vlastnictví bytovou jednotku č. 1378/2, vymezenou v budově č. p. 1376, 1377, 1378, 1379, na pozemku st. p. č. 1219, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Hrabůvka. K této bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 147/11005.

### III.

Povinný a oprávnění ve lhůtě do 31. prosince 2000, stanovené v § 21 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb. v úplném znění, neupravili písemnou smlouvou svá oprávnění a závazky k výše uvedenému pozemku.

*Handwritten signature*

#### IV.

Povinný, jako vlastník nemovitosti, a to pozemku st. p. č. 1219, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Hrabůvka, zřizuje touto smlouvou ve prospěch vlastníků bytové jednotky č. 1378/2 věcné břemeno, jehož obsahem je právo oprávněných spoluužívat zastavěný pozemek dle čl. I., v rozsahu odpovídajícímu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, a to za náhradu.

#### V.

Oprávnění právo odpovídající věcnému břemeni uvedenému v čl. IV. této smlouvy přijímají a povinný je povinen toto právo strpět.

#### VI.

Oprávnění a povinný se dohodli, že věcné břemeno se zřizuje za jednorázovou náhradu ve výši **Kč 1 200** (slovy: jedentisícdvěstětkorunčeských). Sjednaná částka byla oprávněnými uhrazena před podpisem této smlouvy na účet povinného č. [REDAKCE], pod variabilním symbolem č. [REDAKCE].

#### VII.

Dojde-li k převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky, stává se oprávněným nabyvatel jednotky.

#### VIII.

Právo, odpovídající věcnému břemeni, nabudou oprávnění vkladem práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, a to ke dni, kdy návrh na vklad bude doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Návrh na vklad bude podán katastrálnímu úřadu povinným nejpozději do 10 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

Náklady spojené se sepsáním této smlouvy a návrhu na vklad do katastru nemovitostí hradí povinný, správním poplatkem ve výši **Kč 500**, spojený s rozhodnutím o vkladu věcného práva do katastru nemovitostí, hradí oprávnění.

#### IX.

Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení): O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih na své 28. schůzi, konané dne 29. dubna 2004, pod č. usn. 1972/28.

#### X.


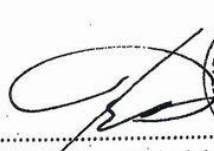
Tato smlouva je vyhotovena v 8 stejnopisech v platnosti originálu, z nichž povinný obdrží dvě vyhotovení, oprávnění obdrží jedno vyhotovení a pět vyhotovení bude podáno s návrhem na vklad práva, odpovídající věcnému břemeni, Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

XI.

Tato smlouva je sepsána na základě pravdivých skutečností a svobodné vůle všech účastníků, je sepsána srozumitelně, vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což účastníci stvrzují svými podpisy.

V Ostravě dne ..... 17 -12- 2008

V Ostravě dne ..... -3 -12- 2008



Bc. Karel Sibinský  
starosta Městského obvodu  
Ostrava – Jih



Ladislav Baracskai

Po dobu nepřítomnosti zastoupen  
Radímem Miklasem  
místostarostou



Jaroslava Baracskaiová

Podle ověřovací knihy Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih,  
poř.č. legalizace: ...../III  
~~vlastnoručně podepsal/a \*~~  
uznal/a podpis na listině za vlastní \*

Jaroslava BARACSKAIOVÁ / [redacted] Chudá  
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

OSTRAVA - Hrabovské náměstí 1348/24  
adresa místa trvalého pobytu, místa pobytu na území České republiky, bydliště mimo území České republiky

Op. [redacted]  
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje uvedené v této ověřovací doložce

V Ostravě-Jih dne: 2 -07- 2008

Lubomíra Chudá




jméno a příjmení a podpis  
ověřující osoby, která legalizaci provedla

**Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj  
Katastrální pracoviště Ostrava**

Vklad práva povolen rozhodnutím  
č. j. V-15583/2008/007  
Vklad práva zapsán v katastru  
nemovitostí dne 12. 1. 2009  
Právní účinky vkladu  
vznikly dnem 12. 12. 2008



3005 - 01  
  
**Ivana Holiková**

ávo odpovídající  
čecnému břemení

