



ZNALECKÁ SPOLEČNOST S.R.O.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

139 EX 8827/25

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1940

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK
Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh

V Praze dne 10. března 2026

Věc: Doplnění věcného břemene ve věci EX 8827/25, znalecký posudek 091517/2025

Z důvodu doplnění věcného břemene a doplnění podkladu smlouvy o zřízení služebnosti ze dne 27.6.2022, doplňujeme a opravujeme znalecký posudek takto:

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 646/1, který je ve vlastnictví České republiky.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc. č. 558 s povinností k pozemkům parc. č. 646/29, parc. č. 646/30 a parc. č. 647/1.

Věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc. č. 646/24 ve prospěch pozemků parc. č. 646/29 a parc. č. 646/30.

Věcné břemeno umístění a provozování podzemního el. kabelu s právem vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a odstranění dle čl. V smlouvy v rozsahu GP č. 1133-38/2009 s povinností k pozemku parc. č. 646-/24 ve prospěch pozemků parc. č. 646/29 a parc. č. 646/30.

Věcné břemeno umístění a provozování podzemní kanalizační sítě s právem vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a odstranění dle čl. V. smlouvy v rozsahu GP č. 1133-38/2009 s povinností k pozemku parc. č. 646/24 ve prospěch pozemků parc. č. 646/29 a parc. č. 646/30.

Věcné břemeno dle článku II. odstavce 3 smlouvy s povinností k pozemkům parc. č. 646/29 a parc. č. 646/30 ve prospěch společnosti PKP CARGO INTERNATIONAL a.s.

Věcné břemeno vedení a provozování podzemní přípojky NN s právem vstupu a vjezdu za účelem oprav, údržby a odstranění dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 1129-23/2009 s povinností k pozemkům parc. č. 646/29, parc. č. 646/30, parc. č. 647/1 a parc. č. 655 ve prospěch společnosti RUMPOLD s.r.o.

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru služebnost inženýrské sítě – podzemního a nadzemního kabelového vedení NN 400 V dle čl. VI. odst. 2. smlouvy s povinností k pozemkům parc. č. 646/29, parc. č. 646/30, parc. č. 647/1 a parc. č. 655.

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru služebnost inženýrské sítě – podzemní kabelové vedení NN 400 V dle čl. VI. odst. 3. smlouvy v rozsahu GP č. 1465-15/2020 s povinností k pozemkům parc. č. 646/29 a parc. č. 654.

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru služebnost inženýrské sítě – podzemního vodovodního řádu DN 150 dle čl. VI. odst. 1. smlouvy v rozsahu GP č. 1373-71/2016 s povinností k pozemkům parc. č. 552, parc. č. 646/29, parc. č. 646/30, parc. č. 647/2 a parc. č. 654.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Věcné břemeno (ve prospěch)

1. Věcná břemena

1.2. Věcné břemeno

Věcné břemeno vedení a provozování podzemní přípojky NN s právem vstupu a vjezdu za účelem oprav, údržby a odstranění dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 1129-23/2009 s povinností k pozemkům parc. č. 646/29, parc. č. 646/30, parc. č. 647/1 a parc. č. 655 ve prospěch společnosti RUMPOLD s.r.o.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši:

51 960,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 51 960,- Kč

1.3. Věcné břemeno

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti nevidované v katastru služebnost inženýrské sítě – podzemního vodovodního řádu DN 150 dle čl. VI. odst. 1. smlouvy v rozsahu GP č. 1373-71/2016 s povinností k pozemkům parc. č. 552, parc. č. 646/29, parc. č. 646/30, parc. č. 647/2 a parc. č. 654.

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti nevidované v katastru služebnost inženýrské sítě – podzemní kabelové vedení NN 400 V dle čl. VI. odst. 3. smlouvy v rozsahu GP č. 1465-15/2020 s povinností k pozemkům parc. č. 646/29 a parc. č. 654.

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti nevidované v katastru služebnost inženýrské sítě – podzemního a nadzemního kabelového vedení NN 400 V dle čl. VI. odst. 2. smlouvy s povinností k pozemkům parc. č. 646/29, parc. č. 646/30, parc. č. 647/1 a parc. č. 655.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno – vykupitelné dle §16b zákona.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši:

1 500,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 1 500,- Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 552 (ostatní plocha), parc. č. 646/29 (ostatní plocha), parc. č. 646/30 (ostatní plocha), parc. č. 647/1 (ostatní plocha), parc. č. 647/2 (ostatní plocha), parc. č. 654 (ostatní plocha) a parc. č. 655 (ostatní plocha) v kat. území Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 1060.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemků parc. č. 552 (ostatní plocha), parc. č. 646/29 (ostatní plocha), parc. č. 646/30 (ostatní plocha), parc. č. 647/1 (ostatní plocha), parc. č. 647/2 (ostatní plocha), parc. č. 654 (ostatní plocha) a parc. č. 655 (ostatní plocha) v kat. území Hrušov, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 1060.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.582.000,- Kč**.

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

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v chůzi a jízdě s povinností k pozemku parc. č. 558 s povinností k pozemkům parc. č. 646/29, parc. č. 646/30 a parc. č. 647/1. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **500,- Kč**.

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v chůzi a jízdě s povinností k pozemku parc. č. 646/24 ve prospěch pozemků parc. č. 646/29 a parc. č. 646/30. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě,

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v umístění a provozování podzemní kanalizační sítě s právem vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a odstranění dle čl. V. smlouvy v rozsahu GP č. 1133-38/2009 s povinností k pozemku parc. č. 646/24 ve prospěch pozemků parc. č. 646/29 a parc. č. 646/30. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Věcná břemena oceňujeme dohromady zaokrouhlenou částkou ve výši **500,- Kč**.

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v umístění a provozování podzemního el. kabelu s právem vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a odstranění dle čl. V. smlouvy v rozsahu GP č. 1133-38/2009 s povinností k pozemku parc. č. 646-/24 ve prospěch pozemků parc. č. 646/29 a parc. č. 646/30. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **56.800,- Kč**.

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající dle článku II. odstavce 3 smlouvy s povinností k pozemkům parc. č. 646/29 a parc. č. 646/30 ve prospěch společnosti PKP CARGO INTERNATIONAL a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **130.900,- Kč**.

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající ve vedení a provozování podzemní přípojky NN s právem vstupu a vjezdu za účelem oprav, údržby a odstranění dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 1129-23/2009 s povinností k pozemkům parc. č. 646/29, parc. č. 646/30, parc. č. 647/1 a parc. č. 655 ve prospěch společnosti RUMPOLD s.r.o. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **52.000,- Kč**.

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru služebnost inženýrské sítě – podzemního a nadzemního kabelového vedení NN 400 V dle čl. VI. odst. 2. smlouvy s povinností k pozemkům parc. č. 646/29, parc. č. 646/30, parc. č. 647/1 a parc. č. 655. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě,

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru služebnost inženýrské sítě - podzemního vodovodního řádu DN 150 dle čl. VI. odst. 1. smlouvy v rozsahu GP č. 1373-71/2016 s povinností k pozemkům parc. č. 552, parc. č. 646/29, parc. č. 646/30, parc. č. 647/2 a parc. č. 654. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě,

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru služebnost inženýrské sítě – podzemní kabelové vedení NN 400 V dle čl. VI. odst. 3. smlouvy v rozsahu GP č. 1465-15/2020 s povinností k pozemkům parc. č. 646/29 a parc. č. 654. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Věcná břemena oceňujeme dohromady zaokrouhlenou částkou ve výši **1.500,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.455.400,- Kč**.

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
jednatel

