

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4414/2025**

**(označení 8275-14/2025)**

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku parcela č. st. 136, jehož součástí je rodinný dům č.p. 51, a na pozemku parcela č. 1543, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Křešín u Pacova, obci Křešín, okrese Pelhřimov (LV 296), pro účely exekučního řízení



**Zadavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor  
Mgr. Jan Peroutka  
Exekutorský úřad Chomutov  
Revoluční 48  
430 01 Chomutov  
**Č.j. 135 EX 259/09**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 20.3.2025 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 uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 22.4.2025

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol a účel**

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

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. 296 pro k.ú. Křešín u Pacova ze dne 15.1.2025

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz))

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, sp.zn. 135 EX 259/09-149 o ustanovení znalce ze dne 29.11.2024.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 20.3.2025. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes zaslanou výzvu k prohlídce nedostavil (viz příloha č. 4).

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rekreační objekty a rodinné domy), které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz). Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.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](http://www.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 s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele 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 vlastníci jsou v KN na LV č. 296 uvedeni:

#### **Vlastníci, jiní oprávnění**

<b>Vlastnické právo</b>	<b>Podíl</b>
Tulka Lukáš, Kodaňská 875/44, Vršovice, 10100 Praha 10	1/3
Tulka Petr, U Děkaný 1642/4, Nusle, 14000 Praha 4	1/3
Tulková Pavla, Pujmanové 1582/54, Nusle, 14000 Praha 4	1/3

#### **Omezení vlastnického práva**

<b>Typ</b>
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

#### **Jiné zápisy**

<b>Typ</b>
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Tulka Lukáš
Zahájení exekuce - Tulka Lukáš

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovité věci**

Název: Rodinný dům č.p. 51, včetně pozemků, součástí a příslušenství  
Adresa: Křešín č.p. 51  
Okres: Pelhřimov  
Obec: Křešín  
Katastrální území: Křešín u Pacova

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Pelhřimov, v obci Křešín, cca 300 m od obecního úřadu Křešín a cca 200 m od autobusové zastávky „Křešín“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektu individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parcela č. 2532 – ostatní komunikace ve vlastnictví Obce Křešín. V obci Křešín je základní občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Pelhřimov ve vzdálenosti cca 30 km.

**Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/3 na pozemku parcela č. st. 136, jehož součástí je rodinný dům č.p. 51, a na pozemku parcela č. 1543, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Křešín u Pacova, obci Křešín, okrese Pelhřimov (LV 296)**

#### **Pozitiva oceňované nemovité věci:**

- umístění v klidné lokalitě k rekreaci

#### **Negativa oceňované nemovité věci:**

- předpoklad dalších investic na rekonstrukce a modernizace domu  
- předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl

## **Popis**

### **A) pozemky**

Výčet pozemků na LV č. 296:

Parcela:		
st. 136	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 174 m <sup>2</sup>
1543	trvalý travní porost	o výměře 827 m <sup>2</sup>

Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Součástí pozemku parcela č. st. 136 je rodinný dům č.p. 51. Pozemek p.č. 1543 je pozemkem zahrady. Pozemky jsou svažité.  
Celková výměra pozemků činí 1 001 m<sup>2</sup>.

## **B) stavby:**

### **- rodinný dům č.p. 51, součást pozemku parcela č. st. 136**

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s 1.NP a podkrovím se sedlovou střechou s krytinou z tašek. Základy objektu jsou smíšené, nosné obvodové konstrukce jsou zděné. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, okna dřevěná, dvojí. Vnitřní omítky jsou vápenné. Na obytnou část navazuje hospodářská část. Ostatní nebylo možno zjistit. Stavba je nyní využívána k rekreaci.

Napojení na IS: elektro. Ostatní nebylo možno zjistit

Další údaje zjištěné z katastru nemovitostí:

#### **Technicko-ekonomické atributy**

Datum dokončení:		Druh svislé nosné konstrukce:	Nezjištěno
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	Nezjištěno
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:	164	Připojení na kanalizační síť:	Nezjištěno
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]:		Připojení na rozvod plynu:	Nezjištěno
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]:		Způsob vytápění:	Nezjištěno
Počet podlaží:		Vybavení výtahem:	Nezjištěno
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha objektu činí cca 120 m<sup>2</sup>. Celkovou užitnou plocha domu (obytné části) znalec odhaduje na cca 60 m<sup>2</sup>.

Stavba je v užívání více jak 100 let.

## **C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:**

### **- venkovní úpravy**

přípojky inženýrských sítí (elektro), oplocení vč. vrat a vrátek

### **- vedlejší stavba (kůlna)**

Jedná se o nepodsklepenou, přízemní dřevěnou stavbu se sedlovou střechou se střešní krytinou z eternitu. Podlaha je betonová, okna jednodílná, dveře dřevěné. Stavba stojí na pozemku p.č. 1530/1.

### **- trvalé porosty**

ovocné a okrasné stromy a keře různého druhu a stáří

## **2. Obsah znaleckého posudku**

- I. Odhad ceny obvyklé
- II. Ocenění spoluvlastnického podílu

## **D. POSUDEK**

### **I) Odhad ceny obvyklé**

#### **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 prodeji 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 rozumí 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.

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s rekreačními objekty a rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 650 tis. až 2 490 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, součástí a příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

	oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3	Srovnávaná 4
	Křešín č.p. 51	Nové Prácheňany 22, Čechtice	Loket 33, okr. Benešov	Leskovice 34, Pelhřimov	V Oulehli 108, Hořepník
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>					
plocha pozemku	1 001	812	234	3700	252
užitná plocha v m2 (UP)	60	50	100	92	67
Realizovaná cena		2 490 000	1 650 000	2 400 000	1 950 000
<b>EKONOMICKÉ ÚDAJE</b>					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		IX.24	VI.24	VIII.24	IX.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY</b>		2 490 000 Kč	1 650 000 Kč	2 400 000 Kč	1 950 000 Kč
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>					
K1		srovnatelný	srovnatelný	horší	horší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,00	1,00	1,20	1,10
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
K3		srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné	horší
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,00	1,10
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i>		1,05	1,15	0,80	1,15
cena za m2 užitné plochy		52 290	18 975	25 043	40 499
<b>průměrná upravená cena za m2 užitné plochy</b>	<b>34 202</b>	<b>52 290</b>	<b>18 975</b>	<b>25 043</b>	<b>40 499</b>
<b>Indikovaná hodnota nemovité věci</b>	<b>2 052 110</b>				

Upravená cena za m<sup>2</sup> UP = (prodejní cena \* korekce pro typ transakce \* korekce pro datum prodeje\* K1 \* K2 \* K3 \* K4)/užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – jelikož se jedná o realizované převody v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírážku u srovnávaných nemovitostí, index je roven 1.

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – domy v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1,

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační):**

**2 052 110,- Kč**

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):**

**2 050 000,- Kč**

## II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (**podíl 1/3**), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 25 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

**Cena obvyklá nemovité věci: 2 050 000,- Kč**

**Cena spoluvlastnického podílu 1/3 683 333,- Kč**

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 25 %

**Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 činí: 512 500,- Kč**



## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy a rekreační objekty se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 1 650 tis. až 2 490 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů a rekreačních objektů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K4).

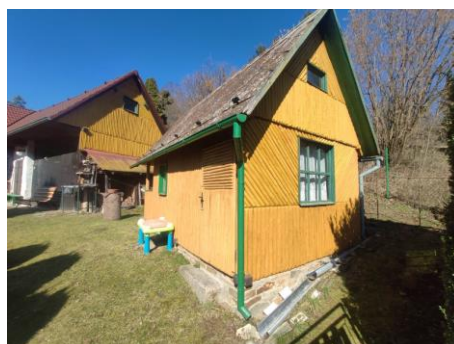
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

Jelikož se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetický podíl o srážku v závislosti na výši podílů. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

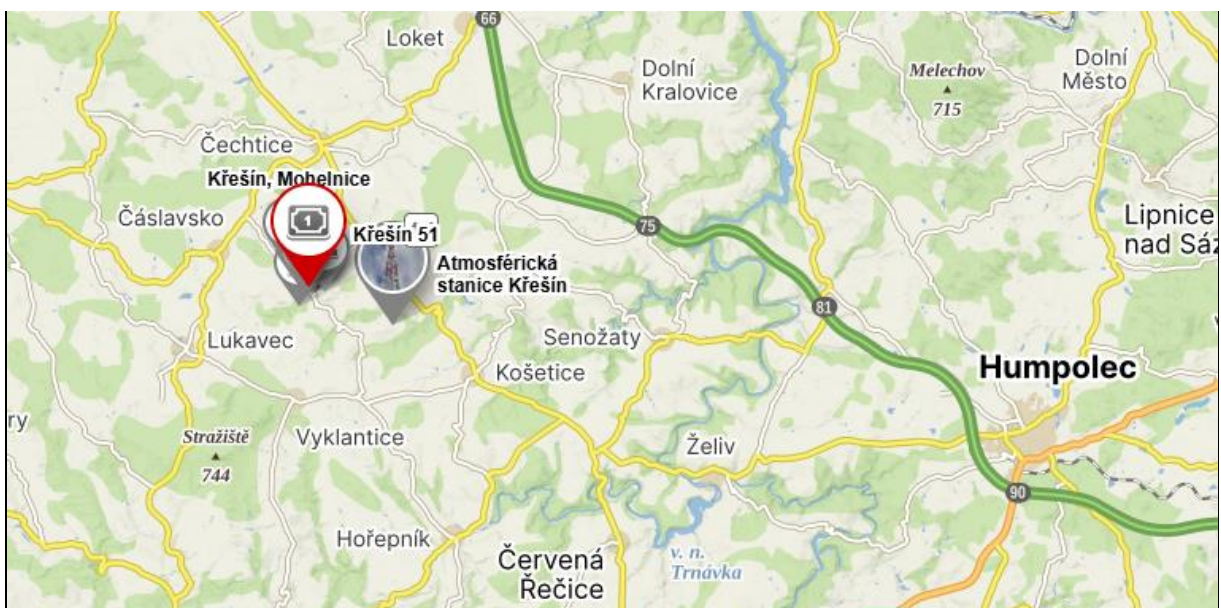
## F. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí





### Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

#### Nemovitá věc č. 1

##### **Rodinný dům, Nové Prácheňany 22, Čechtice**

**Realizovaná cena: 2 490 000,- Kč**

Užitná plocha: 50 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 812 m<sup>2</sup>

Nabízíme ke koupi chalupu s číslem popisným nacházející se v menší vesnici Nové Prácheňany vzdálené 4 km od Čechtíc. Velkými dřevěnými vraty se dostanete na pozemek, který je velký 812 m<sup>2</sup> a je osázen vzrostlými ovocnými stromy, jahodami, malinami, ostružinami, květinami a přímo vybízí k lenošení. Po pravé straně od vrat pak stojí chalupa, která je částečně podsklepená, dispozičně řešená jako 2+kk o užitné ploše 50 m<sup>2</sup>. Pokud by se Vám to zdálo málo, je možné zrekonstruovat půdní prostor. Dům je napojen na vlastní vrtanou studnu, vytápění kamny na tuhá paliva, odpady řešeny septikem a samozřejmě je napojení na elektřinu. Mimo již zmiňovaných stromů pak na zahradě naleznete původní dřevěné kůlny, které slouží jako místo pro úschovu dřeva a zahradnických potřeb.

www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2024

Řízení č.: V-7238/2024-201



#### Nemovitá věc č. 2

##### **Rodinný dům, Loket 33, okr. Benešov**

**Realizovaná cena: 1 650 000,- Kč**

Užitná plocha: 100 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 234 m<sup>2</sup>

Prodej domu 3+1, který se nachází v obci Loket. Dispozice: veranda, chodba, ze které je vstup do menší ložnice, na kterou navazuje koupelna s malou vanou, umyvadlem a WC. Dále vstup do prostorného obývacího pokoje, na který navazuje kuchyň a spíž. Přes kuchyň se vchází do velké koupelny se sprchovým koutem, vanou, WC mísou, bidetem a dvěma umyvadly. Na koupelnu navazuje druhá ložnice se šatnou. Nemovitost prošla od r. 2005 velkou rekonstrukcí včetně odizolování vnitřních i vnějších zdí, nové vylité betonové podlahy, dřevěná okna, rozvody elektro 220 a 380V. Zdroj vody z obecního vodovodu, odpad sveden do kanalizace. Vytápění: v obývacím pokoji výkonná krbová kamna, po celém domě akumulční přímotopy. Na dům navazuje prostorná stodola a plechová garáž. Střešní krytina jsou pálené tašky, krov v dobrém stavu včetně klempířských prvků, v podkroví možnost vybudování dalších obytných prostor.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2024

Řízení č.: V-4433/2024-201



### Nemovitá věc č. 3

#### **Rekreační objekt, Leskovice 34, Pelhřimov**

**Realizovaná cena: 2 400 000,- Kč**

Užitná plocha: 92 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 3700 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji chalupu ve vesnici Leskovice, jejíž první písemné zmínky sahají až do roku 1379. Tato malá vesnička, která má něco málo kolem sta obyvatel, je zasazena do nádherné okolní přírody Vysočiny. Samotná chalupa uvnitř je uspořádána jako 2+1, s možností dalšího vybudování pokojů v podkroví, které je překvapivě rozměrově prostorné. Bývalý chlév a přilehlá stodola nabízí dostatek prostoru potřebného zázemí pro každého chalupáře, či stálého obyvatele. Dům je ve stavu před rekonstrukcí. Zahrada je ve tvaru nepravidelného obdélníku o výměře přes 3500 m<sup>2</sup>.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 8/2024

Řízení č.: **V-4371/2024-304**



### Nemovitá věc č. 4

#### **Rodinný dům, V Oulehli 108, Hořepník**

**Realizovaná cena: 1 950 000,- Kč**

Užitná plocha: 67 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 252 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji chalupu. Dům byl postaven před více než 100 lety a v roce 2010 prošel rekonstrukcí, která se zaměřila na zachování původních prvků. Dispozice domu je 2+kk s užitnou plochou cca 67 m<sup>2</sup>. V přízemí se nachází obytný pokoj s kuch. koutem, ložnice, předsíň a toaleta. K domu dále náleží pouze zvenku přístupná dílna s vestavěným koupelnovým koutem. V podkroví nad dílnou je pokoj a nad částí domu půda. Pod domem je sklípek o velikosti cca 4 m<sup>2</sup>. Dům je napojen na kanalizaci, vodovod a elektřinu. Topení je zajištěno lokálně kamny na tuhá paliva a elektrickým přímotopem. Ohřev teplé vody je zajištěn el. bojlerem v koupelně a průt. ohřívacem v kuchyňském koutě.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 9/2024

Řízení č.: **V-4727/2024-304**



Příloha č. 4: Výzva o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: Lukáš Tulka, Kodaňská 875/44, Praha 10 – Vršovice, 101 00

Na vědomí: Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor

V Ostravě dne 6.3.2025

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 135 EX 259/09-149 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

Pozemky Parcela	Uměřeno (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Společné využití	Společná ochrana
St. 136	174	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Křešín, č.p. 51, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 136				
1543	827	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
Okres: C20633 Pelhřimov			Obec: 548227 Křešín	
Kat.území: 676144 Křešín u Pacova			List vlastnictví: 296	

na den

**20. března 2025 od 13:30 do 14:00 hod.**

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

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

ul. Česká 25  
700 30 Ostrava- Vítkovice

e-mail: [rene.butkov@email.cz](mailto:rene.butkov@email.cz)



Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

 Česká pošta, s.p.  
č. 47114983

### Podací lístek

Vypíni pošta: 709 00 Ostrava 9 279		
68616990689CZ 001 Cena služby: 77,00 Kč		
EX		
06.03.25 0,009 kg 512667 41 264		
Cena: 0,006 Kč Dobírka: 0,00 Kč		
Slava EX: 0,00 Kč s úhradou: 77,00 Kč		
Placeno v hotovosti: 77,00 Kč		

Odesílatel: <b>Dr. Ing. René Butkov</b>	
soudní znalec oceňování nemovitostí	
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh	
tel.: 602 161 605	
Kód zákazníka (odesílatele):	
*Tel. číslo: +4 2 0	
*E-mail:	

Adresát: <b>LUKÁŠ TULKA</b>		Dobírka Kč: 0,00
<b>KODAŇSKA 845144</b>		Udaná cena Kč: 845144
<b>PRAHA 10 - VRŠOVICE</b>		Kód zákazníka (adresáře):
101 00		
*Tel. číslo: +4 2 0		
*E-mail:		

Druh zásluky	Hmotnost	Cena služby
EX	0,009 kg	77,00 Kč

Podací číslo	Poznámka (souhlasí služba)	Placeno v hotovosti
68616993689CZ	EX	77,00 Kč

F11-036A (03-12) \* Neplatný kód

## **G. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

-

**Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnických podílů, byla určena tržní hodnota**

**1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku parcela č. st. 136, jehož součástí je rodinný dům č.p. 51, a na pozemku parcela č. 1543, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Křešín u Pacova, obci Křešín, okrese Pelhřimov (LV 296), určuji ve výši**

**512 500,- Kč**

Slovy: pět-set-dvanáct-tisíc-pět-set-korun-českých

**2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby**

**3) Znalci nejsou známy (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.**

**4) 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. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.



## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle vyhlášky 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 4414/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 22.4.2025



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