

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 15391/2026

(označení 8995-122/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: bytové jednotky č. 2351/3 (LV 10645), umístěné v bytovém domě č.p. 2351, 2352, 2353 (LV 7731), který stojí na pozemku parc.č. 1520 (LV 10284), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 379/22808 na společných částech bytového domu č.p. 2351, 2352, 2353, který stojí na pozemku parc.č. 1520, a na pozemku parc.č. 1520, vše v katastrálním území Tábor, obci Tábor, okrese Tábor, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
Chomutov
Č.j. 135 EX 3296/23

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 14.3.2026 vypracoval:

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

Počet stran: 21 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 2.4.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- 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. 10645 k.ú. Tábor ze dne 19.2.2026

Výpis z KN LV č. 10284 k.ú. Tábor ze dne 19.2.2026

Informativní výpis z KN LV č. 7731 k.ú. Tábor ze dne 25.3.2026

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. Jana Peroutky, č.j. 135 EX 3296/23-278 o ustanovení znalce ze dne 19.2.2026

Notářský zápis o darovací smlouvě se zřízením věcného břemene NZ 360/2025 ze dne 14.11.2025.

Smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena ze dne 6.6.2006.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 14.3.2026 pouze za účasti znalce. Povinný se ani přes zaslanou výzvu (viz příloha č. 4) nedostavil a neumožnil prohlídku nemovité věci. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. 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.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 7731 uveden:

Šašma Milan, Žižkovo nám. 3/3, 39001 Tábor	379/22808
--	-----------

Jako vlastník je v KN na LV č. 10645 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Šašma Milan, Žižkovo nám. 3/3, 39001 Tábor	

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno bytu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šašma Milan

Věcné břemeno bytu bylo sjednáno pro p. Blaženu Pospíchalovou (ročník 1939) darovací smlouvou ze dne 14.11.2025 (darující Blažena Pospíchalová, obdarovaný Milan Šišma) a týká se doživotního a bezplatného práva služebnosti bytu a užívání bytu č. jednotky 2351/3, včetně součástí a příslušenství.

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 10284 uveden:

Šašma Milan, Žižkovo nám. 3/3, 39001 Tábor	379/22808
--	-----------

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Věcné břemeno zatěžující spoluvlastnický podíl
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Naiřízení exekuce - Přívozník Jan
Zahájení exekuce - Šašma Milan
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Bytová jednotka č. 2351/3 a spoluvlastnický podíl na domě a pozemku
Adresa nemovité věci: Buzulucká 2351, 390 01 Tábor
Okres: Tábor
Obec: Tábor
Katastrální území: Tábor

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve městě Tábor, v části Pražské sídliště, při ulici Buzulucká, v severozápadní části města. Ve vzdálenosti cca 100 m se nachází autobusová zastávka „Tábor, Petrohradská“ a ve vzdálenosti cca 3 km se nachází centrum města. Okolní zástavbu tvoří objekty hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovité věci je z ulice Buzulucká z pozemku parc.č. 1502/33 přes pozemek parc.č. 1502/46 (vše ve vlastnictví města Tábor). Ve městě Tábor je kompletní občanská vybavenost.

Nemovitá věc je tvořena: bytovou jednotkou č. 2351/3 (LV 10645), umístěnou v bytovém domě č.p. 2351, 2352, 2353 (LV 7731), který stojí na pozemku parc.č. 1520 (LV 10284), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 379/22808 na společných částech bytového domu č.p. 2351, 2352, 2353, který stojí na pozemku parc.č. 1520, a na pozemku parc.č. 1520, vše v katastrálním území Tábor, obci Tábor, okrese Tábor.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dobrá dostupnost centra města
- v okolí nemovité věci je k dispozici občanská vybavenost

Negativa oceňované nemovité věci:

- omezené parkovací možnosti na okolních komunikacích

Popis bytového domu č.p. 2351

Bytový dům, ve kterém se oceňovaný byt nachází, je řadový. Dům má 5. NP bez výtahu. V domě se nachází 39 bytů.

Další technicko-ekonomické atributy znalec získal z katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Technicko-ekonomické atributy ⓘ

Datum dokončení:	05.06.1967	Druh svislé nosné konstrukce:	Stěnové panely
Počet bytů:	39	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	628	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
Počet podlaží:	5	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	3		

Technicko-ekonomické atributy vchodů ^

Kód vchodu:	38750	Adresy:	Buzulucká 2351
Počet bytů:	13	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Počet podlaží:	5	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Druh svislé nosné konstrukce:	Stěnové panely	Způsob vytápění:	Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
Připojení na vodovod:	S vodovodem		

Popis bytové jednotky č. 2351/3

Jelikož nebyl znaleci umožněn vstup do bytové jednotky, jsou mu známy pouze informace z katastru nemovitostí a příložených smluv. Užitná plocha bytu je 37,94 m².

Dispozice bytu: kuchyně, pokoj, koupelna, wc, předsíň, sklep

Součástí ocenění je i spoluvlastnický podíl ve výši 379/22808 na společných částech bytového domu č.p. 2351. 2352. 2353, který stojí na pozemku parc. č. 1520, a na pozemku parc. č. 1520 v katastrálním území Tábor.

2. Obsah znaleckého posudku

I. odhad ceny obvyklé

II. ocenění věcného břemene

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 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.

V okolí nemovité věci se běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 910 tis. až 2 999 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, 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:

srovnávané byty	lokality	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užitné plochy bytu v m ²	redukováná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	Buzulucká 2349, Tábor	1 910 000	1,00	21	90 952	0,80	1,00	1,00	1,00	72 762
byt č.2	Jaselská 2324, Tábor	2 999 999	1,00	37	81 081	1,00	1,00	1,00	0,90	72 973
byt č.3	Moskevská 2722/8, Tábor	2 780 000	1,00	43	64 651	1,00	1,00	1,00	1,00	64 651
byt č.4	Buzulucká 2342, Tábor	1 915 000	1,00	21	91 190	0,80	1,00	1,00	0,90	65 657
					průměrná indexovaná hodnota					69 011

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
38	69 011	2 622 410

výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času / výměra * K1*K2*K3*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: znalec předpokládá, že srovnávaná bytová jednotka č. 1 a 4 je v lepším stavu – po rekonstrukci (index je menší než 1); srovnávané jednotky č. 2 a 3 jsou v obdobném stavu (index je roven 1)

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: bytové domy jsou v obdobném stavu, po revitalizaci, index je roven 1

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty se nachází v obdobných lokalitách (index je roven 1)

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (lodžie či balkon apod.): srovnávaná bytová jednotka č. 2 a 4 má lepší součásti a příslušenství – má balkon či lodžii (index je menší než 1); srovnávané bytové jednotky č. 1 a 3 mají srovnatelné součásti -rovněž nemají balkon (index je roven 1)

Korekce ceny na faktor času – jelikož se jedná o převody v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírůstek k realizovaným cenám.

Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační): **2 622 410,- Kč**

Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): **2 620 000,- Kč**

II) Ocenění věcného břemene

Výřez z darovací smlouvy

Článek pátý: Darující paní Blažena Pospíchalová si vymíňuje, jako věcné břemeno, doživotní a bezplatné právo služebnosti bytu a užívání bytu č. jednotky 2351/3 vymezeného v budově čp. 2351, 2352, 2353 (bytový dům) v Táboře postavené na pozemku č. parc. 1520 se spoluvlastnickým podílem tři sta sedmdesát devět lomeno dvacet dva tisíc osm set osm (379/22808) na pozemku č. parc. 1520-zastavěná plocha a nádvoří a se spoluvlastnickým podílem tři sta sedmdesát devět lomeno dvacet dva tisíc osm set osm (379/22808) na společných částech budovy čp. 2351, 2352, 2353 v Táboře, v katastrálním území Tábor, v tomto rozsahu: Paní Blažena Pospíchalová bude oprávněna doživotně a bezplatně společně s vlastníkem bytové jednotky v bytě č. jednotky 2351/3 bydlet a užívat společně s vlastníkem celou bytovou jednotku č. 2351/3 v budově čp. 2351, 2352, 2353 v Táboře, včetně všech součástí a příslušenství bytu, a včetně výše uvedených spoluvlastnických podílů na budově a pozemku, které k bytové jednotce náleží. Bude mít právo volného příchodu, pohybu a odchodu po celé bytové jednotce č. 2351/3. Bude mít právo přijímat v bytě č. jednotky 2351/3 bez omezení jakékoliv návštěvy. Náklady, spojené se spotřebou elektrické energie, vody, topení a ostatní poplatky, týkající se oprávněné, bude hradit oprávněná ze svých peněžních prostředků.-----
Obdarovaný pan Milan Šašma s právem služebnosti bytu a užívání pro svoji babičku, paní Blaženu Pospíchalovou souhlasí, a je povinen tato její oprávnění strpět.-----

V okolí nemovité věci se nabízí k pronájmu obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 6 500 až 8500 tis. Kč** měsíčně, dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti užité plochy.

Pro účely ocenění věcného břemene odhaduji obvyklé nájemné ve výši **7 000,- Kč** měsíčně, tj. 84 000 Kč ročně.

Oceňování věcných břemen upravuje zákon č. 151/1997 Sb. v §16b a vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů v §39a.

Oceňování věcného břemene

(1) Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu

a) neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce

$$CB_N = \frac{ru_0}{p}$$

kde

CB_N...cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,

ru₀...roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

p.....míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

b) určitou nebo na dobu života, cena věcného břemene se určí podle vzorce

$$CB_U = ru_0 \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p},$$

kde

CB_U ...cena věcného břemene zřízeného na dobu určitou nebo na dobu života v Kč,

ru_0 ...roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

pmíra kapitalizace podle přílohy č.22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

npočet let dalšího trvání věcného břemene určený podle odstavce 3.

(2) Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

$$ru_0 = \sum_{i=1}^n (ru_i \times ko_i),$$

kde

ru_0 ...roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,

ru_idílní roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění

a) služebnosti pozemkové s výjimkou věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, nebo užívacího práva, popřípadě obdobného práva z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný; obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu, a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází přiurčení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5% ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný,

b) služebnosti požívacího práva, ze součtu dílčího ročního užítku oprávněného určeného podle písmene a) a dílčího ročního užítku ve výši obvyklé ceny plodů a užiteků vzešlých ze zatížené nemovité věci za rok touto služebností, při zohlednění obvyklých dosažitelných výnosů a užiteků, a odpočtu nákladů, bez nichž by se plodů a užiteků nedosáhlo, není-li ve smlouvě uvedeno jinak,

c) reálného břemene, z ročního prospěchu plynoucího ze závazku, který je vlastník nemovité věci povinen poskytovat oprávněnému; u naturálního plnění nebo poskytované služby se určí ve výši obvyklé ceny určené podle § 1a v rozsahu podle smlouvy, pokud nebyl ve smlouvě určen, pak podle běžné zvyklosti,

i pořadové číslo dílčího ročního užítku plynoucího z věcného břemene,

npočet dílčích ročních užiteků plynoucí z věcného břemene,

ko_i ...koeficient míry užítku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užítku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užítku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným. Pokud

a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným,

b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve vyšší omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením,

c) se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a k této vyhlášce.

(3) Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene n se určí z tabulky č. 3 přílohy č. 22a k této vyhlášce podle věku oprávněného k datu ocenění,

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou,

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

(4) Nelze-li cenu věcného břemene zjistit podle odstavců 1 až 3, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10 000 Kč.

(5) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 4.

Příloha č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene zřízeného na dobu života v závislosti na věku oprávněného k datu ocenění

Tabulka č. 3

Věk oprávněného z věcného břemene (v letech)	Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene n (roky)
Do 16 včetně	71
17-29	56
30-40	45
41-49	35
50-56	28
57-60	22
61-69	16
70-78	11
79-89	6
90 a více	2

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 z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 87 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra	měs. nájemné [Kč]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Byt	7 000,-	84 000,-	0,00	84 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				84 000,-
Roční užitek: [Kč]				= 84 000,-

Míra kapitalizace: 5,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 84\,000,00 * ((1 + 5,5\%)^6 - 1) / (5,5\% * (1 + 5,5\%)^6)$$

Hodnota věcného břemene činí = 419 624,55 Kč

Hodnota věcného břemene zaokrouhlena činí 420 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v místě obchodují v rozmezí cca 1 900 tis. až 3 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství, případně umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (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.

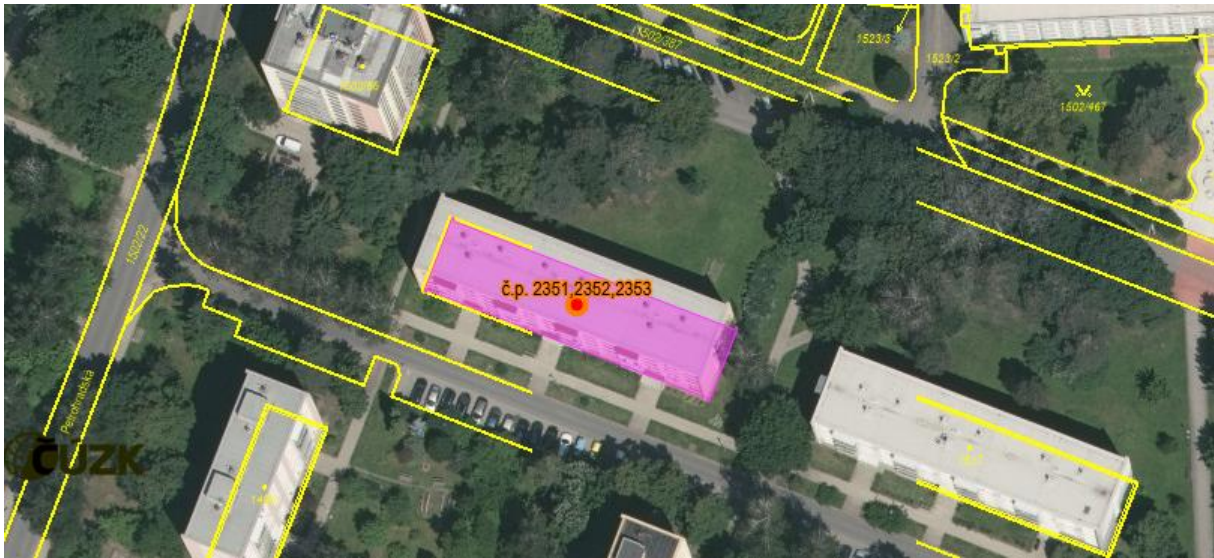
Věcné břemeno bylo oceněno podle zákona č. 151/1997 Sb.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Byt 1+kk, Buzulucká 2349, Tábor

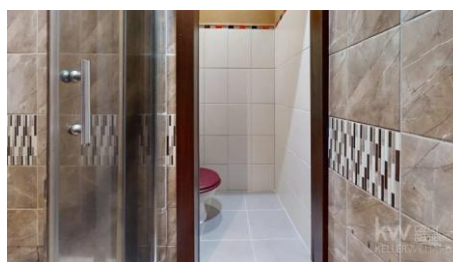
Realizovaná cena: 1 910 000,- Kč

Užitná plocha: 21 m²

Na prodej panelový byt 1+kk v ulici Buzulucká v Táboře. Byt o celkové ploše 21,43 m² (byt 20,13 m² + sklepní kóje 1,3 m²) se nachází ve 2. patře panelového domu po kompletní revitalizaci. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu. Díky své poloze a nízkým provozním nákladům je vhodný jak pro vlastní bydlení, tak i jako investice k pronájmu. Byt má zděné jádro a prošel vnitřní rekonstrukcí, je tak připraven k okamžitému nastěhování bez nutnosti dalších investic. Vytápění i ohřev vody jsou řešeny centrálně z teplárny.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2026

Řízení č.: **V-723/2026-308**



Nemovitá věc č. 2

Byt 1+1, Jaselská 2324, Tábor

Realizovaná cena: 2 999 999,- Kč

Užitná plocha: 37 m²

Nabízím Vám ke koupi příjemný byt o ploše 37,33 m² s balkonem, který se nachází v sedmém nadzemním patře nově zatepleného, panelového domu v ulici Jaselská v Táboře. Byt je dispozičně řešen jako 1+1 a tvoří jej předsíň, kuchyň s jídelnou/obývacím prostorem, ložnice, nový balkon a koupelna s vanou a částečně oddělenou toaletou. Jádro bytu je původní, vkusně obložené keramickými obklady. Byt působí útulným dojmem a je v dobrém, udržovaném stavu. K bytu navíc náleží sklepní kóje. Bytový dům, ve kterém je byt situován, právě prošel revitalizací (zateplení fasády i stropů sklepů, nové balkony), před 3 lety byl pořízen nový výtah.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2025

Řízení č.: **V-7822/2025-308**



Nemovitá věc č. 3

Byt 1+1, Moskevská 2722/8, Tábor

Realizovaná cena: 2 780 000,- Kč

Užitná plocha: 43 m²

Bytová jednotka o dispozici 1+1 s podlahovou plochou 43 m² se nachází na adrese Moskevská 2722/8. V 5. patře bytového domu čeká na nového majitele malé, přesto útulné zázemí, které se pyšní krásným výhledem. Možná právě pro Vás již brzy nový domov. Umístění ve vyhledávané oblasti a potenciál pro individuální úpravy novým majitelem, to jsou bonusy, díky kterým se může stát bytová jednotka i velmi zajímavou investicí. Udržovaný původní stav bytu vyžaduje rekonstrukci. K bytu náleží sklep. Bytový dům nabízí velmi hezké prostředí pro bydlení včetně nového moderního výtahu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2025

Řízení č.: **V-7394/2025-308**



Nemovitá věc č. 4

Byt 1+kk, Buzulucká 2342, Tábor

Realizovaná cena: 1 915 000,- Kč

Užitná plocha: 21 m²

Přímý majitel nabízí garsoniéro v osobním vlastnictví, na Pražském sídlišti v Táboře. 7 patro v panelovém domě s výtahem. Zděné jádro, zrekonstruovaná koupelna se sprchovým koutem, spojená s wc. Kuchyňský kout s dvěma plotýnkami a zabudovanou malou ledničkou, která v bytě zůstává. Vestavěná skříň. V bytě může zůstat i pračka a jiné vybavení dle dohody. K bytu náleží lodžie na chodbě (obvykle využívaná jako komora) a menší sklep v přízemí domu. Orientace na jih. Dům je zateplen, kategorie B - mimořádně hospodárná. Ústřední topení. V domě možno využívat prádelnu a kolárnu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2025

Řízení č.: **V-6095/2025-308**



Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



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

Doručuje se:
Povinný: *Milan Šašma, Žižkovo nám. 3/3, 390 01 Tábor*

Na vědomí: **Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor**

V Ostravě dne 26.2.2026

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. **135 EX 3296/23-278** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

Jednotky č.p./ č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
2351/3	byt		byt.s.	379/22808

Vymezeno v:
Budova Tábor, č.p. 2351, 2352, 2353, byt.dům, LV 7731
na parcele 1520, LV 10284

vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, obec: Tábor, k.ú.: Tábor, LV: 10645 a dále

Pozemky Parcela	Výměra(m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1520	690	zaostavená plocha a nadvoří		

Na pozemku stojí stavba: Tábor, č.p. 2351, 2352, 2353, byt.dům, LV 7731

vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, obec: Tábor, k.ú.: Tábor, LV: 10284.

na den

14. března 2026 od 12:00 do 12:30 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

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Česká pošta, s.p.
IČ: 47694983

PODACÍ LÍSTEK

ADRESÁT

Jméno a příjmení
Odpověď formou **MILAN ŠIŠKA**

Adresa **ŠÍŘKOVÁ UL. 313**

PSČ **390 01 TÁBOR**

Telefon

E-mail

ODESÍLATEL

Jméno a příjmení
Odpověď formou **Dr. Ing. René Butkov**

Adresa **soudní znalec oceňování nemovitostí
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh
tel.: 602 161 605**

PSČ

Telefon **+420**

E-mail

SKRYTÁ CENA ZASÍLKY Číslo

MC

DOBÍRKA

Číslo

MC

PŘÍPSAT NA ÚČET

C. ú.

Bankovní číslo

Bankovní číslo

Bankovní číslo

VYPLATIT V HOTOVOSTI ODESÍLATELI ZASÍLKY

VYPLATIT V HOTOVOSTI INÉ OSOBE

PROŠA VŠE

Česká pošta

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- 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

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 2351/3 (LV 10645), umístěné v bytovém domě č.p. 2351, 2352, 2353 (LV 7731), který stojí na pozemku parc.č. 1520 (LV 10284), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 379/22808 na společných částech bytového domu č.p. 2351, 2352, 2353, který stojí na pozemku parc.č. 1520, a na pozemku parc.č. 1520, vše v katastrálním území Tábor, obci Tábor, okrese Tábor, určuji před zohledněním věcných břemen ve výši

2 620 000,- Kč

slovy: dva-miliony-šest-set-dvacet-tisíc-korun-českých

2) Ocenění právních vad

Hodnota věcného břemene doživotního užívání nemovitých věcí pro Blaženu Pospíchalovou

420 000,- Kč

Slovy: čtyři-sta-dvacet-tisíc-korun-českých

Znalci nejsou známy žádné další právní vady, věcná břemena či nájemní práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 2351/3 (LV 10645), umístěné v bytovém domě č.p. 2351, 2352, 2353 (LV 7731), který stojí na pozemku parc.č. 1520 (LV 10284), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 379/22808 na společných částech bytového domu č.p. 2351, 2352, 2353, který stojí na pozemku parc.č. 1520, a na pozemku parc.č. 1520, vše v katastrálním území Tábor, obci Tábor, okrese Tábor, určuji po zohlednění věcného břemene ve výši

2 200 000,- Kč

slovy: dva-miliony-dvě-stě-tisíc-korun-českých

4) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

5) Cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci: bytové jednotky č. 2351/3 (LV 10645), umístěné v bytovém domě č.p. 2351, 2352, 2353 (LV 7731), který stojí na pozemku parc.č. 1520 (LV 10284), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 379/22808 na společných částech bytového domu č.p. 2351, 2352, 2353, který stojí na pozemku parc.č. 1520, a na pozemku parc.č. 1520, vše v katastrálním území Tábor, obci Tábor, okrese Tábor, v dražbě prodejně, určuji ve výši

2 200 000,- Kč

slovy: dva-miliony-dvě-stě-tisíc-korun-českých

6) 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 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 15391/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 2.4.2026



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