

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 037380/2025

Znalec: Josef Jan
373 23 Svatý Jan nad Malší 19
45046255
+420 602 491 540
josef.jan@email.cz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika - ceny a odhady - nemovitostí

Zadavatel: Okresní soud v Českém Krumlově
Zmocněnkyně JUDr. Helena Hájková
Linecká č. p. 284, 381 01 Český Krumlov
IČ: 00024635

Předmět: Cena obvyklá (tržní) nemovitostí na LV č. 363, LV č. 384 a
LV č. 382 pro obec a k. ú. Benešov nad Černou, okres Český
Krumlov

Podle stavu ke dni: 7. 3. 2025

Číslo vyhotovení: 2/2

Datum vyhotovení: 5. 5. 2025

Počet stran: 6 stran

Doručeno:

12. 05. 2025

A. Zadání znaleckého posudku

1. Odborná otázka zadavatele

Cena nemovitostí obvyklá (tržní) ve věci dědictví po Anně Třískalové, posl. bytem Benešov nad Černou č. p. 2, zemř. dne 16. 8. 2014 - aktualizace posudku ev. 35/6775/2022 ke dni 7. 3. 2025

2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny nemovitostí obvyklé (tržní) ve věci dědictví po Anně Třískalové, posl. bytem Benešov nad Černou č. p. 2, zemř. dne 16. 8. 2014 - aktualizace posudku ev. 35/6775/2022 ke dni 7. 3. 2025

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Viz „dokumentace a skutečnost“ znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1 x údaje z nahlížení do KN.
- 1 x LV k jednotkám a pozemkům.
- 1 x informace z provedeného místního šetření a prohlídky nemovitostí.

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 3. 8. 2022 za přítomnosti souseda, p. Miroslava Kvasničáka, tel. 723/969356 a 7. 3. 2025 nebyl znalec umožněn přístup.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Jihočeský
Okres	Český Krumlov
Obec	Benešov nad Černou
Katastrální území	Benešov nad Černou (602388)
Počet obyvatel	1 376

List vlastnictví číslo 363

Vlastníci:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| 1. Dekret Štefan | podíl 521 / 7 984 |
| č. p. 2, 38282 Benešov nad Černou | |
| 2. Grambal Radek | podíl 39 / 499 |
| č. p. 1, 38282 Benešov nad Černou | |
| 3. Krkoška František | podíl 755 / 55 888 |

- č. p. 126, 38282 Benešov nad Černou
4. Krkoška Jaroslav podíl 755 / 55 888
č. p. 126, 38282 Benešov nad Černou
5. Krkošková Berta podíl 755 / 55 888
Brněnská 455/54, 58601 Jihlava
6. Krkošková Iveta podíl 755 / 27 944
č. p. 2, 38282 Benešov nad Černou
7. Křivohlávková Hana podíl 797 / 7 984
č. p. 2, 38282 Benešov nad Černou
8. SJ Kvasničák Miroslav a Kvasničáková Štěpánka podíl 453 / 3 992
č. p. 2, 38282 Benešov nad Černou
9. Majtánová Vlasta podíl 755 / 111 776
Karla Havlíčka Borovského 25, 79356 Ryžoviště
10. Malák Karel podíl 779 / 7 984
č. p. 2, 38282 Benešov nad Černou
11. Remšíková Jaroslava podíl 669 / 7 984
č. p. 2, 38282 Benešov nad Černou
12. Rolinek Dominik podíl 423 / 7 984
č. p. 251, 37335 Horní Stropnice
13. Smolen František podíl 309 / 3 992
č. p. 158, 38282 Benešov nad Černou
14. Somolíková Štěpánka podíl 755 / 111 776
č. p. 153, 38278 Lipno nad Vltavou
15. SJ Staněk Karel a Staňková Monika podíl 521 / 7 984
č. p. 2, 38282 Benešov nad Černou
16. Syrovátková Michaela podíl 623 / 7 984
Ke Střelnici 345, 38281 Besednice
17. SJ Šístek Luboš a Šístková Libuše podíl 187 / 1 996
Šumavská 893, 38241 Kaplice
18. Trískalová Anna podíl 755 / 55 888
č. p. 2, 38282 Benešov nad Černou

List vlastnictví číslo 382
Vlastníci:

1. Tvarohová Nad'a podíl 1 / 2
č. p. 149, 38282 Benešov nad Černou
2. Tvarohová Naděžda podíl 1 / 2
č. p. 149, 38282 Benešov nad Černou

List vlastnictví číslo 384
Vlastníci:

1. Krkoška František podíl 2 / 14
č. p. 126, 38282 Benešov nad Černou
2. Krkoška Jaroslav podíl 2 / 14
č. p. 126, 38282 Benešov nad Černou
3. Krkošková Berta podíl 2 / 14
Brněnská 455/54, 58601 Jihlava
4. Krkošková Iveta podíl 4 / 14
č. p. 2, 38282 Benešov nad Černou
5. Majtánová Vlasta podíl 1 / 14
Karla Havlíčka Borovského 25, 79356 Ryžoviště

- | | | |
|----|------------------------------------|--------------|
| 6. | Somolíková Štěpánka | podíl 1 / 14 |
| | č. p. 153, 38278 Lipno nad Vltavou | |
| 7. | Třískalová Anna | podíl 2 / 14 |
| | č. p. 2, 38282 Benešov nad Černou | |

3. Dokumentace a skutečnost

Na požádání znalce nebyl předložen žádný jiný doklad ani dokumentace. Znalec si zajistil výpisy z KN a údaje, které bylo možné zjistit od pana Kvasničáka a Anny Neumanové, tel. 733/425370, sestry zemřelé a nájemnice. Další informace z Obecního úřadu v Benešově nad Černou, od pí Čajanové, která má na starosti v obci byty a pozemky.

4. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem určení obvyklé ceny je byt č. 2/8 v domě č. p. 2 spolu se společnými částmi na nemovitosti, pozemku a 2/14 bytu. V bytě též žije Iveta Krkošková, kde je zahájena exekuce. V řízení po Anně Třískalové je nařízena exekuce předlužené pozůstalosti. Toto je důvod pro aktualizaci znaleckého posudku.

5. Podrobný popis nemovitostí pro určení ceny obvyklé

Předmětem určení obvyklé ceny k datu úmrtí, tedy 16. 8. 2014 a k datu 3. 8. 2022, je:
podíl o velikosti 2/14 – jednotky č. 2/8 – byt,
podíl o velikosti 755/7984 na společných částech domu č. p. 2 a stavebního pozemku st. 498
podíl id 2/252 na st. 504 a stavby bez č. p. – LV č. 382.

Byt se nachází v INP. Znalec navštívil dům 2x. Poprvé Iveta Krkošková nepočkala a neumožnila přístup. Po konzultaci s JUDr. Hájkovou znalec využil p. Kvasničáka, který má totožný byt nad bytem č. 2 dne 12. 8. 2022. Po opětovném zvonění nebylo otevřeno. Pan Kvasničák sdělil, že byt o velikosti 3+1 a výměře 75,50 m² spolu se sklepem se nachází ve zděném domě na levé straně komunikace při příjezdu z Kaplice do obce. Před domem parkoviště. Ve své dokumentaci zjistil a sdělil, že dům je starý okolo 50 roků a byt byl zakoupen v roce 2002 v listopadu za částku 102.000,- Kč s příslušenstvím a kůlna za domem za 7.000,- Kč. Byt má všechny konstrukce a vybavení původní. Okna dřevěná zdvojená. Topení lokální, Ei dle přítomného odpojena. O vodě nemá informace. Znalec se ještě obrátil na OÚ Benešov nad Černou, na pí Čajanovou, která pro obec zajišťuje správu bytů a má tedy nejlepší informace z obce a okolí.

Paní sdělila, že není v úřadě dlouho a že přesnou informaci předá místostarosta obce Marian Malák. Pan místostarosta po konzultaci se znalcem sdělil, že nelze použít porovnávací způsob pro účely obvyklé ceny. V loňském roce byl prodán obdobný byt za částku 1.000 000,- Kč (opravený byt zděný, stejného stáří). Několik let se byty v předmětné obci neprodávaly, vyjma výše uvedeného. Podle jeho slov lze určit cenu bytu, tedy jednotky 2/8, který vyžaduje kompletní rekonstrukci a vlastního ho 7 spoluvlastníků k roku 2022 hodnotu ve výši 750.000,- Kč, k datu úmrtí dle jejich názoru částka ve výši 600.000,- Kč.

K roku 2025 lze použít stejnou cenu, protože nedošlo k žádným změnám. Znalec se snažil kontaktovat, když mu nikdo neumožnil přístup, sestra po zemřelé, a to paní Anna Neumanová, tel. 733/425370. Je však dle sdělení nemocná. Sdělila, že nedošlo k žádným změnám a odkázala na starostku obce, pí Zemanovou, která v nedávné době byt viděla. Ta sdělila, že byt je v katastrofálním stavu. Bydlí v něm Iveta Krkošková, o kterou se obec stará.

Byt je dle jejího vyjádření nutné kompletně zrekonstruovat a paní Krkoškovou, která je jedním z vlastníků a je tam trvale hlášena, přesunout. Obec bude žádat soud o pomoc.

D. Rekapitulace

Obvyklá cena: 85 715,- Kč

Cena slovy: osmdesátpětisícšedmsetpatnáct Kč

Cena obvyklá podílu na bytu č. 2/8 a podílů popsanych v nálezu činí k datu úmrtí, tedy k 16.

8. 2014, k datu 3. 8. 2022 a k datu 7. 3. 2025:

600.000,- Kč : 14/2 = 85.715,- Kč

750.000,- Kč : 14/2 = 107.140,- Kč

600.000,- Kč : 14/2 = 85.715,- Kč

E. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Cena nemovitostí obvyklá (tržní) ve věci dědictví po Anně Třískalové, posl. bytem Benešov nad Černou č. p. 2, zemř. dne 16. 8. 2014 - aktualizace posudku ev. 35/6775/2022 ke dni 7. 3. 2025

2. Odpověď

Viz rekapitulace.

F. Seznam příloh

Přílohy nejsou.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 15/2025.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor obor EKONOMIKA – odvětví CENY a ODHADY se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 037380/2025.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 6846/14/2025.

Svatý Jan nad Malší, 5. 5. 2025

Josef Jan
373 23 Svátý Jan nad Malší 19
+420 602 491 540



