

Dodatek

ke znaleckému posudku
č. 2636/111/2018 ze dne 26.6.2018

o ceně nemovitých věcí:

- 1) stavby bez č.p. - zemědělská stavba stajících na st.č. 70/1, 70/3 zapsaná na LV č. 753 pro k.ú. Rojice, obec Radomyšl, okr. Strakonice;
- 2) stavby bez č.p. - obč. a tech. vybavení stojící na st.č. 90 zapsané na LV č. 486 pro k.ú. Osek, obec Osek u Radomyšle, okr. Strakonice.

Účel ocenění: zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení

Objednatel: JUDr. Sedloňová, insolvenční správkyň Martina Wolfa,
se sídlem: Sudoňěřská 46, Praha 3, 130 00, IČO:13127055

Vlastník: Martin Wolf, Antala Staška 2059/80b, 140 00 Praha 4 (id.: 560322/1019)

Vypracoval: Bc. Jiří Sýkora
Vlastimil Sýkora
www.sykoranemovitosti.cz
Pražská 804, 337 01 Rokycany
Spojovací 396, 338 42 Mírošov
tel: + 420 723536872



1)



2)

Datum: 24.5.2022

Obvyklá cena (tržní hodnota):

- cena nemovitých věcí celkem
- z toho

765 000,- Kč

1) 750 000,- Kč

2) 15 000,- Kč

1) Zemědělská stavba bez č.p. v k.ú. Rojice

Zemědělská stavba bez č.p.

Jedná se o bývalou zemědělskou stavbu bez č.p. na pozemku jiného vlastníka st.č. 70/1 o výměře 961 m² a 70/3 o výměře 22 m². Stavba je prázdná bez zemědělského a jiného provozu. Přístup je přes pozemky cizího vlastníka.

Jedná se o samostatný objekt. Stavba je vedena v katastru nemovitostí jako zemědělská stavba. Nemovitost je rozdělena na základní stavbu se sedlovou střechou a technickými přístavky se sklonitou střechou. Stavba není podsklepená je s jedním nadzemním podlažím a podkrovím s částečným účelovým využitím. Stavba je zděná založená na betonových základech bez izolací, tl. zdiva 40 - 50 cm. Stropy jsou s rovným podhledem, schodiště betonové, okna dřevěná, dveře dřevěné a plechové, vrata plechová. Omítky jsou vápenné štukové - opadané, podlahy jsou betonové. Vytápění není řešeno. Stavba je ve stáří cca 60 let.

Stavba je v podstandardním vybavení bez průběžné údržby. Stav dobrý s předpokladem základních stavebních úprav. Započata rekonstrukce – instalace rozvodů vody.

Stavbu je možné využívat pro zemědělské účely, případně skladování a garážování.

Nemovitost je v návaznosti na průjezdí obecní komunikaci – přístup přes nezpevněný upravený povrch a prostranství. Přístup po pozemcích jiného vlastníka.

Stavba je bez venkovních úprav, přípojky veřejných sítí jsou na pozemcích jiného vlastníka – nemovitost není oplocena a nemá zpevněné plochy.

Porovnání: V oblasti do 20 km nejsou obchodovány takto specifické nemovitosti.

1) LV č. 753 pro k.ú. Rojice

Zjištěná cena dle vyhlášky = 3 047 680,- Kč

Tržní hodnota (obvyklá cena) = **860 000,- Kč**

- Údaje ke dni 26.6.2018

Vzhledem k předpokládanému zhoršení a opotřebení stavby používám redukční koeficient:

- Koef. 0,87: 860 000,- Kč x 0,85 = **748 200,- Kč**

2) Stavba občanského vybavení v k.ú. Osek u Radomyšle

Jedná se o původní stavbu technického vybavení k rybníku na st.č. 90. Stavby jsou prázdné bez provozu. Přístup je přes pozemky cizího vlastníka.

Stavba technického vybavení je u rybníka a je těžko přístupná. Jedná se o jednoduchou zděnou stavbu o jednom prostoru, napojenou na elektřinu se **zůstatkovou hodnotou 15.000,- Kč**. Není možné porovnat s obdobnými nemovitostmi na trhu.



Stavba tech.vybavení na st.č. 90

Rekapitulace

1) LV č. 753 pro k.ú. Rojice

Tržní hodnota (obvyklá cena) = **750 000,- Kč**

2) LV č. 486 pro k.ú. Osek u Radomyšle

Tržní hodnota (obvyklá cena) = **15 000,00 Kč**

Hodnocení nemovitostí

a, Silné stránky nemovitostí

Silné stránky nemovitostí nejsou.

b, Slabé stránky nemovitostí

Slabou stránkou všech nemovitostí je situování na pozemcích jiného vlastníka a přístup přes pozemky jiného/jiných vlastníků a tak omezené možnosti prodeje.

c) Poznámka

Vzhledem k charakteru nemovití a současné problematice na realitním trhu nejsou oceňované nemovitosti dobře obchodovatelné a mohou být i do určité fáze až neprodejné.

Na základě zjištěných informací, provedených výpočtů, se zvážením slabých a silných stránek nemovitostí a s úvahou současného stavu realitního trhu je (obvyklá cena) tržní hodnota oceňovaných nemovitostí

1) v k.ú. Rojice, obec Radomyšl ke dni 24.5.2022 odhadnuta ve výši

750 000,- Kč

2) v k.ú. Osek u Radomyšle, obec Osek ke dni 24.5.2022 odhadnuta ve výši

15 000,- Kč

V Rokycanech 24.5.2022

**Sýkora**



JIŘÍ SÝKORA
Oceňování majetku pro věci nemovité
Sedláčkova 622, 337 01 Rokycany
IČ: 74519697

