

JUDr. Ivana Šafaříková
Notářský úřad
Velkomoravská 1
695 01 Hodonín

V Hodoníně dne 29.8.2024

Věc: Posouzení obvyklé ceny nemovitostí

na základě Vaší žádosti o ocenění nemovitostí po Vilému Hudečkovi, nar. 27.7.1939, bytem Lipov 141, předkládám následující vyjádření.

1. Předmětem ocenění jsou následující nemovitost:

- pozemek p.č. St 65/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 345 m2 včetně jeho součásti – stavby s čp. 141, rodinný dům,
- pozemek p.č. St 65/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 31 m2 včetně jeho součásti – stavby bez čp/če, jiná stavba,
- pozemek p.č. St 65/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1035 m2 včetně jeho součásti – stavby bez čp/če, zem.stav,
- pozemek p.č. St 65/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 10 m2, včetně jeho součásti – stavby s čp. 141, rodinný dům,
- pozemek p.č. 65/1 – zahrada o výměře 509 m2,
- pozemek p.č. 65/2 – orná půda o výměře 647 m2,
- pozemek p.č. 65/3 – trvalý travní porost o výměře 332 m2,
- pozemek p.č. 65/7 – orná půda o výměře 307 m2,
- pozemek p.č. 67/16 – trvalý travní porost o výměře 70 m2,
- pozemek p.č. 67/25 – zahrada o výměře 14 m2,
- pozemek p.č. 67/27 – zahrada o výměře 154 m2,
- pozemek p.č. 67/28 – zahrada o výměře 85 m2,
- pozemek p.č. 67/29 – zahrada o výměře 39 m2,
- pozemek p.č. 3902/5 – vodní plocha o výměře 76 m2, na které je budova č.p. 141 – rod. dům,
- pozemek p.č. 3902/6 – vodní plocha o výměře 18 m2, na které je budova bez čp/če., jiná stavba,
- pozemek p.č. 3902/8 – vodní plocha o výměře 135 m2, koryto vodního toku.

Vlastnické právo k nemovitostem je zapsáno na LV č. 409 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín pro obec Lipov, k.ú. Lipov.



Dům č.p. 141



kuchyň



obývací pokoj



koupelna



dvorní trakt



Cena obvyklá:

Pro účely ocenění nemovitostí pro dědické řízení se cenou obvyklou rozumí cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Z uvedeného je zřejmé, že cena obvyklá není cenou zjištěnou, ale cenou tržní. Proto při jejím stanovení jsem mimo jiné vycházel z porovnání nabízených obdobných nemovitostí i s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase.

Parametry domu a pozemků ve funkčním celku

- dům o dispozičním řešení 4+1 v přízemí, podsklepený, zastavěná plocha 120 m²,
- dům je napojen na přívod el. energie, plyn, vodovod a kanalizaci, i vlastní studna,
- dům byl postaven jako samostatný RD v roce 1932, rekonstrukce v roce 1968,
- střecha pokryta eternitovými šablonami, fasáda nezateplená,
- okna plastová s žaluziemi (částečně), podlahy – PVC, koberce, dřevo
- stavba se nachází v části navazující na střed obce,
- nemovitost je v technickém stavu odpovídající svému stáří,
- k domu přísluší zahrada o celkové výměře 2699 m²,
- nemovitosti se nacházejí v obci s cca 1500 obyvateli, v obci je školka, škola, obchody a restaurace, pošta,

Nabídky nemovitostí v místě a čase podobné:

1) Nabídka společnosti EXPLICIT REALITY - Prodej rodinného domu 115 m², pozemek 446 m², Radějov, okres Hodonín. Kupní cena 3.490.000,- Kč.

Nabízím Vám k prodeji rodinný dům o dispozici 5+1 v Radějově. Dům můžete klidně obývat a nebo si ho zrekonstruovat podle Vašich ideálních představ.

- užitná plocha 115 m², celková plocha 203 m²
- cihlový rodinný dům se dá obývat, ale můžete si ho zrekonstruovat podle Vašich představ
- plocha pozemku 446 m², garáž 19 m² a dostatek parkovacího stání na dvoře + parkovací stání u domu,
- úžasně klidná lokalita kousek od přírody s nádhernými výhledy na okolní krajinu
- veškeré inženýrské sítě a studna na pozemku
- prostorný sklep 30 m²



2) Nabídka realitní kanceláře RE/MAX Delta – Prodej rodinného domu 112 m², pozemek 1 639 m²Kněždub, okres Hodonín. Kupní cena 3.200.000,- Kč.

Nabízíme k prodeji rodinný dům s dispozicí 4+1, který se nachází v tiché a příjemné ulici, ideální pro rodinný život. Dům je dobře udržovaný a poskytuje dostatek prostoru pro bydlení.

Hlavní obytná část je rozdělena do čtyř místností a kuchyně.

Mohlo by vás zajímat:

- obytná část v přízemí 3 pokoje, kuchyňka, koupelna
- v patře 1 pokoj, pracovna
- pochozí půda lze využít k dalšímu pokoji
- dům je napojen na lektřinu, vod.řad, kanalizaci, plyn
- vytápění plynovým kotlem, ohřev teplé vody bojlerem 120l
- podlahy dřevěné parkety, lino
- celopodsklepený, v jedné části garáž
- prostorný dvůr možnost dalšího parkování

Součástí nemovitosti je také garáž, která nabízí bezpečné parkování pro váš automobil nebo prostor pro dílnu či skladování. Velkým bonusem tohoto domu je vedlejší – samostatná stavba, kterou můžete využít jako dílnu, ateliér, domácí kancelář nebo po modernizaci prostor pro další bydlení.





3) Nabídka realitní kanceláře Reality GAIA, spol. s r.o. – Prodej rodinného domu 113 m², pozemek 551 m², Na Špitálce, Bzenec. Kupní cena 3.790.000,- Kč.

Ve výhradním zastoupení spoluvlastníků nabízíme k prodeji samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům se zahradou, umístěný v jednosměrné ulici Na Špitálce ve Bzenci.

Jedná se o dvoupatrový dům o velikosti 4+1 s možností rozšíření na 5+1, se samostatně stojící garáží a hospodářskou budovou.

V průběhu posledních 20 let došlo na nemovitosti k výměně plastových oken, položení podlah ve dvou pokojích, výměně kuchyňské linky, vybudování koupelny ve II. NP a zateplení severní strany domu polystyrenem. Zbýlá část domu je v původním stavu. Dům je napojen na veškeré IS.

V I. PP se nachází sklep s technickým zázemím - plynový kotel a bojler, dílna a skladový prostor.

V I. NP se nachází vstupní veranda, chodba, dva pokoje orientované do ulice, kuchyň, koupelna s vanou a samostatné WC.

Ve II. NP jsou umístěny dva pokoje, koupelna se sprchovým koutem a WC, vstup do půdního prostoru.

Ve dvorním traktu se nachází garáž, kryté posezení se zděným krbem a pecí na pizzu a hospodářské zázemí pro kutily.

Na dům navazuje zahrada s nadzemním bazénem.



Z výše uvedených skutečností je zřejmé, že průměrná hodnota za m² zastavěné plochy rodinných domů se srovnatelnými parametry nabízených nebo realizovaných prodejů realitními kanceláři činí 31.000,- Kč.

Pozemky se v dané lokalitě nabízí v ceně cca 40,-Kč/m².

Dle informací získaných osobní prohlídkou a na základě porovnání s aktuálními nabídkami na trhu nemovitostí, lze obvyklou cenu nemovitostí včetně příslušenství, s přihlédnutím k technickému stavu nemovitostí a lokalitě, v které se nemovitosti nacházejí stanovit takto:

1) pozemek p.č. St 65/1 včetně rodinného domu s čp. 141 a nemovitostmi ve funkčním celku (p.č. St. 65/2 a jiné stavby na něm stojící, p.č. St. 65/4 a zem. stavby na něm stojící, p.č. St. 65/5, p.č. 65/1, p.č.65/2, p.č. 65/3, p.č. 3902/5, p.č. 3902/6, p.č. 3902/8) **3.800.000,- Kč,**

2) Pozemky p.č. 65/7, p.č. 67/16, p.č. 67/25, p.č. 67/27, p.č. 67/28, p.č. 67/29 o celkové výměře 669 m²..... **30.000,- Kč.**

JUDr. Petr Obdržálek
jednatel
ERK Hodonín, s.r.o.