

Karlovy Vary dne : 18.5.2023

Věc : Stanovení ceny obvyklé pro dědictví
č.j.: 30 D 349/2023, nemovitostí :

Pozemky v k.ú. Merklín u Karlových Var :

- pozemek st.č. 7 o výměře 289 m², součástí pozemku je stavba čp.7 – rodinný dům
- pozemek p.č. 374/1 o výměře 450 m² – zahrada
- pozemek p.č. 374/3 o výměře 97 m² – zahrada
- pozemek p.č. 486 o výměře 816 m² – zahrada

(nemovitosti jsou evidovány na LV č. 39 pro k.ú. Merklín u Karlových Var, ke dni úmrtí byly ve výlučném vlastnictví)

Podklady pro ocenění :

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 39 pro k.ú. Merklín u Karlových Var
- snímek z katastrální mapy pořízený zpracovatelem ocenění formou dálkového přístupu
- prohlídka nemovitostí za přítomnosti Romana Oberreitera ze dne 10.5.2023
- informace sdělené při prohlídce
- fotodokumentace
- informace o vlastnících okolních pozemků
- databáze cen
- předpisy vztahující se k oceňování

Popis nemovitostí :

Pozemky jsou umístěny v Merklíně u místní průjezdové komunikace Merklín – Pernink. Pozemky byly získány do výlučného vlastnictví na základě dědického řízení v roce 2015. Součástí pozemku st.č. 7 je stavba rodinného domu čp.7. Rodinný dům je částečně podsklepen, má dvě nadzemní podlaží a půdní prostor. Z hlediska užívání je rozdělen na obytnou část a nebytové zázemí. Obě části jsou propojené v obou podlažích. Ze sítě je dům napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Stáří domu není doloženo. Z hlediska použitých konstrukcí byl postaven před více než 120 lety. V posledních letech nebyly na domě prováděny žádné rekonstrukce, pouze nezbytná údržba. Část 2.NP byla upravena vlastním nákladem Romana Oberreitera pro bydlení (v půdní části nad nebytovým zázemím). Na pozemek domu navazují zahrady p.č. 374/1 a 374/3 a 486. Součástí pozemku p.č. 486 je stavba garáže. Tato stavba byla postavena vlastním nákladem Romana Oberreitera a ještě není zkolaudována. Příslušenstvím pozemků jsou ploty, zpevněné plochy, porosty – lípy, smrky, vrata, vrátka, přípojky inženýrských sítí. Pohoda bydlení je částečně zhoršována hlukem z komunikace. Zástavbu obce tvoří rodinné domy, bytové domy, občanská vybavenost a průmyslové areály. Část zástavby je užívána pro rekreaci.

Merklín je samostatnou obcí v podhůří Krušných hor. V místě je obecní úřad, pošta, obchod. Do místa zajíždí meziměstská autobusová doprava a je zde i železniční stanice. Za ostatní infrastrukturu nutné dojíždění do okolních měst – Ostrov, Karlovy Vary.

Dispozice podlaží :

1.PP – kotelna, sklepy, schody do 1.NP

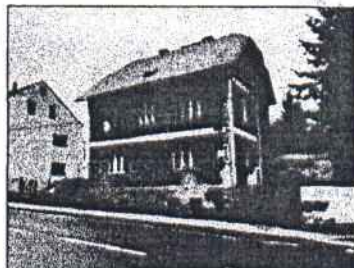
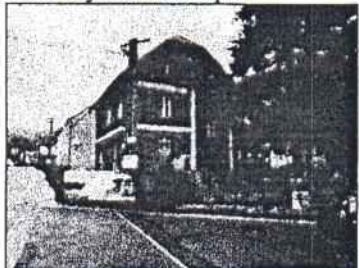
1.NP – vstup, vyrovnávací schodiště, kuchyň, 2 pokoje, koupelna s WC, komora, chodba, nebytové zázemí – garáž s dílnou, schody do 2.NP

2.MeP – WC

2.NP – chodba se schody do půdního prostoru, 4 pokoje, pokoj s kuchyňským koutem,
koupelna s WC
Půdní prostor ve dvou patrech

Fotodokumentace :

Pohledy na dům čp.7



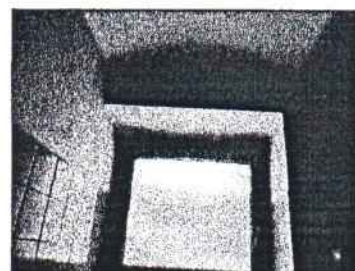
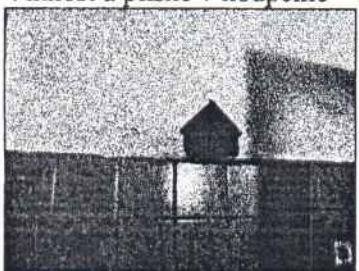
Vlhkost 1.NP

koupelna 1.NP



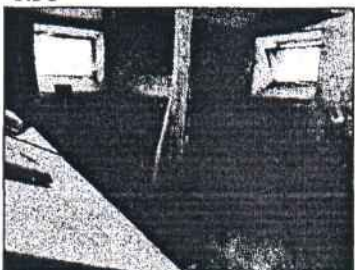
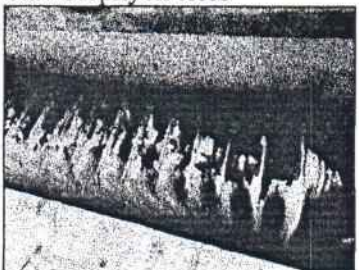
Vlhkost a plísně v koupelně

zatékání střechou

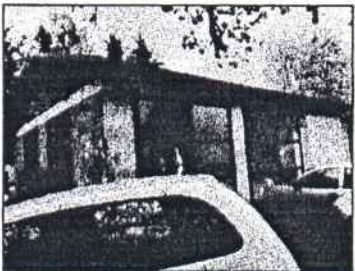
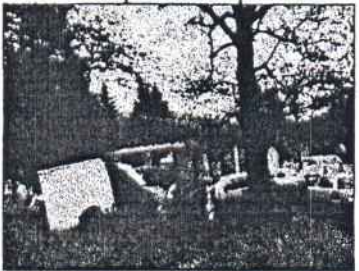


Stav otopných těles

1.PP



Stavba na pozemku p.č. 486



Konstrukce domu čp. 7 :

<u>základy :</u>	kámen tl. 70 cm
<u>izolace proti vlhkosti :</u>	chybí – nosné konstrukce jsou zavlhčené, vlhkost stoupá do 1.NP
<u>svislé nosné konstrukce :</u>	zděné, cihelné
<u>stropy :</u>	1.PP a část 1.NP – valené klenby, ostatní trémové
<u>krov :</u>	dřevěný, sedlový s polovalbou
<u>střešní krytina :</u>	osinkocementové šablony
<u>obvodové stěny :</u>	zděné – cihla
<u>úprava vnějších povrchů :</u>	vápenná omítka bez zateplení místy narušená vlhkostí
<u>vnitřní povrchy :</u>	hladké štukové omítky, bělinové obklady v koupelně, dřevěné obklady
<u>schodiště :</u>	kamenné, v půdním prostoru dřevěné
<u>okna :</u>	dřevěná
<u>dveře:</u>	dřevěné
<u>podlahy obytných místností :</u>	dřevěné
<u>podlahy ostatní :</u>	beton, dlažba, dřevěné
<u>vytápění :</u>	kotel na tuhá paliva, v bytě syna ve 2.NP – přímotopy, v 1.NP v pokoji do ulice křbová kamna
<u>elektroinstalace :</u>	220 - dožitá
<u>rozvod vody :</u>	část pozink, část plast
<u>rozvod plynu :</u>	chybí
<u>zdroj teplé vody :</u>	2 x bojler
<u>vybavení kuchyně :</u>	1.NP - KL, sporák PB , 2.NP – KL, el. sporák
<u>vybavení koupelny a WC :</u>	1.NP - vana, WC, umyvadlo, mezipatro – WC, 2.NP - vana, umyvadlo , WC

Stav konstrukcí a vybavení : odpovídá stáří domu cca 130-140 let, pouze se základní údržbou, dům vykazuje závady – vlhkost, plísně, dožitě vnitřní instalace elektřiny, topení, zatékání střechou – úžlabí mezi střechou nad obytnou částí a střechou nad nebytovou částí do dvora, část úprav provedena vlastním nákladem Romana Oberreitera – vybudování bytu ve 2.NP a zateplení půdy nad bytem

Poloha : Dům se nachází v Merklíně u komunikace. Do místa železniční a autobusové spojení.

Přístup : Přístup k nemovitosti po zpevněné místní komunikaci.

Právní omezení : nejsou

Finanční závazky : nejsou

Okolní pozemky :

Pozemky p.č. 374/1 a p.č. 374/3 jsou užívány jako zahrady. Pozemky jsou oplocené. Po pozemku p.č. 486 je přístup k domu čp.7. Součástí tohoto pozemku je nezkolaudovaná stavba garáže pro více vozidel, která byla vybudována vlastním nákladem Romana Oberreitera. Z tohoto důvodu bude do ocenění zahrnuta pouze hodnota pozemku p.č. 486.

Shrnutí :

V místě se v současné době nabízí k prodeji 2 rodinné domy:

- dům s dispozicí 3+KK, užitná plocha 65 m², okolní pozemek o výměře 713 m², po rekonstrukci, nabídková cena 4 850 000 Kč

- rodinný dům, řadový, podsklepený, se dvěma byty 1+3, nabídková cena 6 800 000 Kč

V okolí jsou nabízeny :

- rodinný dům v Mlýnské ulici v Hroznětíně, užitná plocha 130 m², okolní pozemek o výměře 559 m², dispozice 1+4, po částečné rekonstrukci, nabídková cena 2 992 000 Kč
- RD v Merklíně – část Pstruží – pro trvalé bydlení nebo rekreaci, s dispozicí 1+5, okolní pozemek o výměře 1 548 m², nabídková cena 7 699 000 Kč
- RD v ulici ČSA v Hroznětíně, užitná plocha 240 m², okolní pozemek o výměře 466 m², před rekonstrukcí, možnost až 3 bytových jednotek, nabídková cena 3 698 000 Kč

Pozemky :

- stavební pozemky se sítěmi jsou nabízeny za 1 400 Kč/m²
- stavební pozemky bez sítí jsou nabízeny za 900 Kč/m²
- ostatní pozemky – louky, zahrady od 200 Kč/m²

Za výše uvedené ceny je většina nemovitostí neprodejná. Vlivem války na Ukrajině, energetické krizi a v důsledku vysoké inflace se prodej rodinných domů od 7/2022 téměř zastavil. Inflace se projevila i do nárůstu úroků u hypotečních úvěrů. Ceny nemovitostí byly na svém vrcholu na konci roku 2021. Ceny nemovitostí v inzercích většinou zůstaly v nezměněné výši. Nemovitosti jsou v inzerci delší dobu a často u různých realitních kanceláří. Meziročně došlo dle zveřejněných statistických údajů k poklesu cen místy až o 20 %.

Merklín jsou podhorskou obcí. Čím blíže jsou nemovitosti umístěné k horským střediskům (Pernink, Mariánská, Jáchymov, Boží Dar, Abertamy, Horní Blatná, Nové Hamry), tím jejich nabídkové ceny stoupají. V místě jsou stále vyšší ceny než v níže položeném okolí. K razantnímu zvýšení cen nemovitostí došlo v covidovém období, kdy bylo znatelně omezeno cestování do zahraničí a vysoce vzrostla poptávka po nemovitostech v tuzemsku.

U oceňovaných pozemků stanovuji cenu za stavební pozemek ve výši 1 400 Kč/m² a 200 Kč/m² u zahrad. Cenu rodinného domu čp. 7 s dispozicí 1+6 a 1+KK vzhledem k technickému stavu domu stanovuji ve výši 3 200 000 Kč. Rozestavěná stavba garáže není do ocenění zahrnuta.

Výpočet hodnoty pozemků :

St.č. 7	289 m ² * 1 400 Kč =	404 600 Kč
p.č. 374/1	450 m ² * 200 Kč =	90 000 Kč
p.č. 374/3	97 m ² * 200 Kč =	17 400 Kč
p.č. 486	816 m ² * 200 Kč =	163 200 Kč

Celkem 692 600 Kč

REKAPITULACE :

Pozemky	692 600 Kč
Dům čp.7	3 200 000 Kč

Celkem 3 892 600 Kč, zaokrouhleno 3 893 000 Kč

Stanovení obvyklé ceny :

Stanovujeme obvyklou cenu pozemků pod bodem k.ú. Merklín u Karlových Var, obec Merklín a okres Karlovy Vary se všemi součástmi a příslušenstvím vzhledem k nutné rekonstrukci ke dni úmrtí ve výši 3 893 000 Kč.

Ing. Pavla Bourová