

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

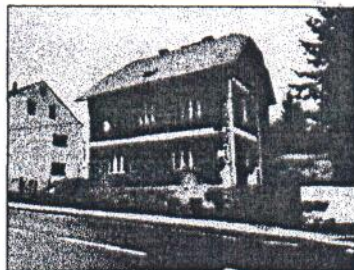
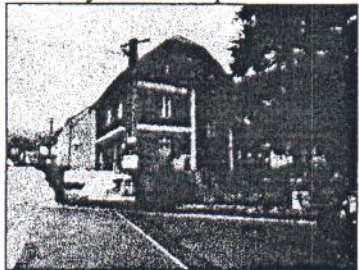
1.NP – vstup, vyrovnávací schodiště, kuchyň, 2 pokoje, koupelna s WC, komora, chodba, nebytové zázemí – garáž s dílnou, schody do 2.NP

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

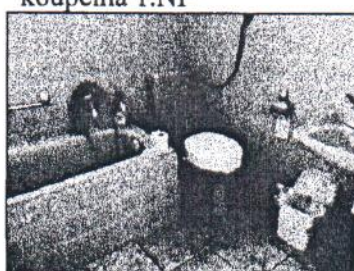
Fotodokumentace :

Pohledy na dům čp.7



Vlhkost 1.NP

koupelna 1.NP



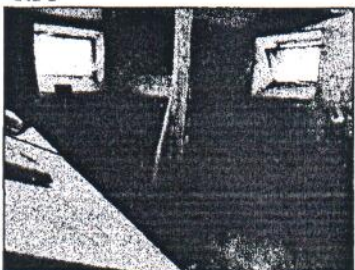
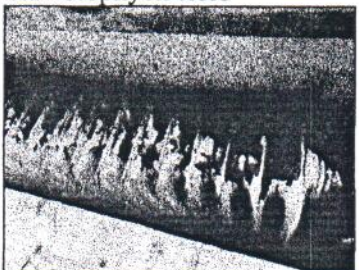
Vlhkost a plísně v koupelně

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 m<sup>2</sup>, okolní pozemek o výměře 713 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, okolní pozemek o výměře 559 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, nabídková cena 7 699 000 Kč
- RD v ulici ČSA v Hroznětíně, užitná plocha 240 m<sup>2</sup>, okolní pozemek o výměře 466 m<sup>2</sup>, před rekonstrukcí, možnost až 3 bytových jednotek, nabídková cena 3 698 000 Kč

Pozemky :

- stavební pozemky se sítěmi jsou nabízeny za 1 400 Kč/m<sup>2</sup>
- stavební pozemky bez sítí jsou nabízeny za 900 Kč/m<sup>2</sup>
- ostatní pozemky – louky, zahrady od 200 Kč/m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup> a 200 Kč/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> * 1 400 Kč =	404 600 Kč
p.č. 374/1	450 m <sup>2</sup> * 200 Kč =	90 000 Kč
p.č. 374/3	97 m <sup>2</sup> * 200 Kč =	17 400 Kč
p.č. 486	816 m <sup>2</sup> * 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