

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 053310/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

bytová jednotka č.578/15 (LV č.12355), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p.578, příslušenství a pozemků p.č.st.1665/1 a st.1665/2 (LV č.12228), k.ú.Cheb, obec Cheb, okres Cheb

Znalec: Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4

Číslo posudku v evidenci znalce: 2910/2024

Zadavatel: AZAM-insolvence, v.o.s.
Opletalova 1417/25
110 00 Praha 1

Číslo jednací: KSPL 29 INS 3047 / 2024

OBVYKLÁ CENA	1 340 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 17 a 17 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.6.2024

Vyhotoveno: V Praze 25.6.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - bytové jednotky č.578/15 (LV č.12355), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p.578, příslušenství a pozemků p.č.st.1665/1 a st.1665/2 (LV č.12228), k.ú.Cheb, obec Cheb, okres Cheb

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny členských práv a povinností pro účel insolvenčního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.2.2024 za přítomnosti přítelkyně pana F.Petránka. Nemovitost byla, kromě sklepa, zpřístupněná.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovité věci.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté objednatelem posudku :

- výpis z KN LV č.12355 k.ú.Cheb, vyhotovený dálkovým přístupem dne 26.3.2024
- výpis z KN LV č. 12355k.ú.Cheb, vyhotovený dálkovým přístupem dne 26.3.2024

Zajištěné znalcem na místě:

- rozpis plateb platný od 1.4.2023
- projekt na zřízení plynového etážového vytápění při rekonstrukci bytu, 03/02
- žádost o zahájení stavebního řízení a vydání stavebního povolení, dne 12.3.2002
- stavební povolení – instalace plyn.etáž.topení v bytě č.15 v domě č.p.578 Cheb, vydal Odbor územního plánu a stavební úřad dne 24.5.2022 pod č.j.694/2002/SU/Hyb
- oznámení o zahájení stavebního řízení, vydal Odbor územního plánu a stavební úřad dne 13.5.2022 pod č.j.694/2002/SU/Hyb
- dálkový přístup do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pro registrované uživatele
- elektronická databáze nemovitostí INEM
- realitní servery (sreality, realingo)
- regionální informační servis RIS
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k druhu zdrojů, patřících do kategorie objektivních podkladů, se jedná o obecně věrohodné informace, která nelze detailně ověřit místním šetřením. Ústně získané informace při místním šetření patří do kategorie subjektivních a je i tak k nim přístupováno, pokud je není možné objektivně ověřit.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Byla použita data z veřejně přístupných zdrojů, realitních serverů, oceňovacích předpisů a dále informace zadavatele posudku a informace získané při místním šetření.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Volba jiných oceňovacích přístupů :

Odhad využívá obvykle tři hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu rozsáhlému trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovité věci. Při místním šetření byla nemovitost prohlédnuta, zkontrolovány a zhodnoceny všechny prostory a konstrukce, možný účel užití nemovitosti.

Byla vyhodnocena rizika spojená s nemovitostí vyhodnocen přístup k nemovitosti z veřejných komunikací, soulad faktického a právního stavu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci a dále z požadavku zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vč. novely zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. v § 2, odstavci 5) ve znění: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.“

Znalec preferoval realizované ceny stejných nebo obdobných porovnávaných nemovitostí. Realizované ceny byly převzaty z dálkového přístupu do KN, nemovitosti byly identifikované, připojeno číslo řízení.

V případě nedostatku relevantního množství realizovaných cen, znalec použil nabízené prodeje v realitních inzercích upravené pomocí korekčních koeficientů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Cheb, k.ú. Cheb

Adresa nemovité věci: Na Hradčanech 578/30, 350 02 Cheb

Vlastnické a evidenční údaje

František Petránek, Na Hradčanech 578/30, 350 02 Cheb, LV: 12355, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází ze skutečnosti zjištěné na místě samém, z podkladové dokumentace a z ústního sdělení při místním šetření. Stav k předmětnému datu byl upřesněn na místě. Na místě bylo zjištěno, že bytová jednotka odpovídá definici bytové jednotky.

Místopis

Cheb je bývalé okresní město v Karlovarském kraji. Ve městě je rozvinutá veškerá občanská a technická vybavenost. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy MHD, autobusová a železniční doprava. Dopravní napojení je po dálnici D6 do Karlových Varů, do Mariánských Lázní po silnici I. třídy. Hraniční přechod do SRN je od města vzdálen cca 5 km.

Předmětná nemovitost se nachází jižně od centra v ulici Na Hradčanech, ve stabilizované lokalitě hustě zastavěné zděnými řadovými bytovými domy v širším sousedství stadionu TJ Lokomotiva. Centrum města je vzdáleno cca 1,4 km. Parkování je omezeně možné na podélných a příčných parkovacích stáních v ulici. V sousedství není větší parkovací plocha.

Nemovitost tvoří vnitřní řadový bytový dům o jedné sekci (vchodu) č.p.578, postavený na pozemku p.č.st.1665/1 podél čáry chodníku ulice Na Hradčanech, se vstupem z ulice Na Hradčanech a dalším vstupem z oplocené zahrady na pozemku p.č.st.1665/2. Zahrada je udržovaná, s dětskými herními prvky a chodníkem. Dům je nepravidelného pravoúhlého půdorysu. Dům je napojený na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace, plynu. Má jedno podzemní podlaží se sklepy, čtyři nadzemní podlaží při pohledu z ulice a pět nadzemních podlaží při pohledu z nádvoří.

Bytový dům je zděný stěnový, s dvouramenným kamenným schodištěm, přímo osvětleným lodžiemi přístupnými z mezipodestý, se složitou střechou do ulice mansardovou, se štítem uprostřed, do nádvoří sedlovou, v místě mansardy s rezným zdivem. Krytinou je šindel a taška, klempířské konstrukce z TiZn.

Fasády jsou štukové, v 5.NP zahradní fasáda z rezného zdiva. Stavba nemá výtah. Bytový dům je dle náhledu prvorepublikový. Byla provedena oprava střechy a krytiny, klempířských konstrukcí, fasády, odvětrány základy, výplní otvorů, vstupních portálů, chodby nadzemní i podzemní části, společných inženýrských sítí. Dům je v dobrém technickém stavu, průběžně udržovaný.

Předmětem ocenění je atypický byt č.578/15 s příslušenstvím. Je situovaný ve 3.NP. K předmětné nemovitosti patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu čp.578, příslušenství a pozemcích p.č.st.1665/1 a st.1665/2 ve výši 6265/177836.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1707/8

Město Cheb

Celkový popis nemovité věci

Jednostranně do ulice orientovaný atypický byt 2+1, se nachází ve třetím nadzemním podlaží bez výtahu. Zděný sklep s číslem 15 se nachází v 1.PP. Ze společné chodby se vchází do malé předsíně. Z ní se vchází do kuchyně a koupelny s WC. Kuchyně je průchozí přes obývací pokoj do ložnice. Byt je ve zhoršeném technickém stavu, neudržovaný.

Nášlapné vrstvy podlah jsou plovoucí, s OSB deskou a s keramickou dlažbou. Keramický obklad je v koupelně s WC. Stěny jsou částečně opatřeny omítkou a malbou, v koupelně keramický obklad. Vstupní dveře jsou protipožární, do koupelny dřevěné poškozené do truhlářské zárubně. Další dveře chybí. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Kolem oken se vyskytuje plíseň.

Vybavení koupelny je rohovým sprchovým koutem, vestavěným umývadlem, WC kombi. Větrání je mřížkou do světlíku. Do kuchyně jsou pouze přivedeny rozvody, linka chybí. V kuchyňském koutu je umístěný funkční plynový kombinovaný kotel. Tělesa jsou desková pod každým oknem. Dle sdělení jsou rozvody elektro omezeně funkční.

Technický stav bytu je zhoršený, není prováděna běžná údržba. Byla zahájena rekonstrukce, dle podkladové dokumentace v roce 2002 plynového etážového topení v bytě. Dokončená je stavební

úprava koupelny. V předsíni nejsou dokončené omítky, není dokončené zazdění rozvaděče, je špatně položená dlažba. V kuchyni nejsou dokončené omítky na stěně s budoucí kuchyňskou linkou, nášlapné vrstvy podlah. V kuchyni je sklad částí a dílů kol. V pokoji je špatně položená plovoucí podlaha. V ložnici je jedna sousední stěna bytu pouze sádrokartonová. Omítky jsou začernalé. Bytová jednotka je před rozsáhlou rekonstrukcí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |
- Komentář: LV 12355 Cheb:
zástavní právo smluvní
zahájení exekuce
exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
zahájení exekuce
rozhodnutí o úpadku

Ostatní rizika:

- | | |
|-----|--|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
| ANO | Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem |

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.578/15
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky p.č.st.1665/1 a st.1665/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	etně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku p.č.2076/2 (LV 1545), k.ú.Drnholec, obec Drnholec, okres Břeclav
Adresa předmětu ocenění:	Na Hradčanech 578/30 350 02 Cheb
LV:	12355
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Cheb
Katastrální území:	Cheb
Počet obyvatel:	31 954
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 996,00 Kč/m²	

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,224}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Bytová jednotka č.578/15

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Cheb
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	32 578,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	5,8 *	1,00 =	5,80 m ²
koupelna s WC:	3,7 *	1,00 =	3,70 m ²
kuchyně:	15,30 *	1,00 =	15,30 m ²
pokoj:	18,8 *	1,00 =	18,80 m ²
pokoj:	14,55 *	1,00 =	14,55 m ²
sklep (dle rozpisu plateb):	6,46 *	0,80 =	5,17 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			63,32 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdíváná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,259}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 32\,578,- \text{ Kč/m}^2 * 0,259 = 8\,437,70 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 63,32 \text{ m}^2 * 8\,437,70 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 566\,331,67 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{566\,331,67 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky p.č.st.1665/1 a st.1665/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 996,-	1,060		2 115,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1665/1	539	2 115,76	1 140 394,64
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1665/2	577	2 115,76	1 220 793,52
Stavební pozemky - celkem			1 116		2 361 188,16

Pozemky p.č.st.1665/1 a st.1665/2 - zjištěná cena celkem = 2 361 188,16 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky p.č.st.1665/1 a st.1665/2 = 2 361 188,16 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 361 188,16 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 566 331,67 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 361 188,16 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 265 / 177 836

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 361 188,16 Kč * 6 265 / 177 836 = 83 182,50 Kč
 Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 83 182,50 Kč

Bytová jednotka č.578/15 - zjištěná cena

= **649 514,17 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací metoda

Užitná plocha:	62,65 m ²
Plocha pozemku:	1 116,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č.1093/7			
Lokalita:	ul.Obětí nacismu 1093			
Popis:	byt 3+1/balkon+sklep dvoustranně orientovaný zděný dům bez výtahu umístěný ve 4.NP/4NP vytápění : lokální plynové, kachlová kamna ohřev vody : plynová karma technický stav : kuchyně a koupelna po rekonstrukci, nová okna, ostatní průměrný stav z roku 1945 prodej realizován pod č.V-5511/2023-402, datum podání 6.10.2023 jednotka č. 10930007, byt v budově č.p. 1093, část obce Cheb, na parcele st. 2278/1 Cheb, podíl na společných částech domu a pozemku 6467/55851			
Podlaží:	4.NP/4NP			
Dispozice:	3+1/B+sklep			
Typ stavby:	zděná, smíšené zdivo			
Užitná plocha:	64,67 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - redukce o servisní služby (právní a realitní)	0,97			
K2 Lokalita - sousedství, obdobná lokalita	1,00			
K3 Typ stavby - zděná stavba, bez výtahu (bez vlivu)	1,00			
K4 Stáří - mladší nemovitost	0,95			
K5 Garáž	1,00			
K6 Velikost - obdobná	1,00			
K7 Vybavení - lepší technický stav jednotky, balkon	0,85			
K8 Poloha v domě - obdobné podlaží	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.10.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 600 000	64,67	24 741	0,78	19 298



Zdroj: realitní server, katastr nemovitostí

Název:	Byt č.860/10			
Lokalita:	ul.Lidická 860			
Popis:	byt 2+kk/sklepní koje zděný dům bez výtahu umístěný ve 4.NP/6NP vytápění : ÚT plynový kotel ohřev vody : plynový kotel technický stav : kuchyně a koupelna po rekonstrukci, nová okna, ostatní průměrný stav z roku 1945 prodej realizován pod č.V-577/2024-402, datum podání 31.1.2024 jednotka č. 8600010, byt v budově č.p. 860, část obce Cheb, na parcele st. 1985 Cheb, podíl na společných částech domu a pozemku 6059/101806			
Podlaží:	4.NP/6NP			
Dispozice:	2+kk/sklepní kóje			
Typ stavby:	zděná, smíšené zdivo			
Užitná plocha:	60,59 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - redukce o servisní služby (právní a realitní)	0,97			
K2 Lokalita - sousedství, obdobná lokalita	1,00			
K3 Typ stavby - zděná stavba, bez výtahu (bez vlivu)	1,00			
K4 Stáří - mladší nemovitost	0,95			
K5 Garáž	1,00			
K6 Velikost - obdobná	1,00			
K7 Vybavení - lepší technický stav jednotky	0,90			
K8 Poloha v domě - obdobné podlaží	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.1.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 750 000	60,59	28 883	0,83	23 973



Zdroj: realitní server, katastr nemovitostí

Název:	Byt č.895/4			
Lokalita:	ul.Hálkova 895			
Popis:	byt 2+1/balkon+sklepní koje zděný dům bez výtahu umístěný ve 3.NP/4NP vytápění : kachlová kamna ohřev vody : chybí technický stav : před rekonstrukcí z roku 1945 prodej realizován pod č.V-5513/2024-402, datum podání 6.10.2023 jednotka č. 8950004, byt v budově č.p. 895, část obce Cheb, na parcele st. 2032 Cheb, podíl na společných částech domu a pozemku 5513/48358			
Podlaží:	3.NP/4NP			
Dispozice:	2+1/balkon+sklepní kóje			
Typ stavby:	zděná, smíšené zdivo			
Užitná plocha:	55,10 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - redukce o servisní služby (právní a realitní)	0,97
K2 Lokalita - sousedství, obdobná lokalita	1,00
K3 Typ stavby - zděná stavba, bez výtahu (bez vlivu)	1,00
K4 Stáří - mladší nemovitost	0,95
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost - menší plocha	0,90
K7 Vybavení - výrazně lepší technický stav jednotky, balkon	0,90
K8 Poloha v domě - obdobné podlaží	1,00



Zdroj: realitní server, katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.10.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 650 000	55,10	29 946	0,70	20 962

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

V tomto případě lze provést pro stanovení porovnávací ceny nemovitosti orientační propočet prostřednictvím cen za 1 m² plochy.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

Minimální jednotková porovnávací cena	19 298 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 411 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 973 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	21 411 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	62,65 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 341 399,00
zaokrouhlit	= 1 340 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	1 340 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č.578/15	649 514,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	566 331,67 Kč
1.2. Pozemky p.č.st.1665/1 a st.1665/2	83 182,50 Kč
	<u>= 649 514,- Kč</u>

Zjištěná cena - celkem: 649 514,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 649 510,- Kč

slovy: šest set čtyřicet devět tisíc pět set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	649 510 Kč
--	-------------------

slovy: šest set čtyřicet devět tisíc pět set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka	1 340 000,- Kč
----------------------	----------------

Porovnávací hodnota	1 340 000 Kč
----------------------------	---------------------

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a vzhledem k výraznému pohybu cen nemovitostí nemusí odpovídat skutečnosti.

Hodnota bytové jednotky č.578/15 (LV č.12355), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p.578, příslušenství a pozemků p.č.st.1665/1 a st.1665/2 (LV č.12228), k.ú.Cheb, obec Cheb, okres Cheb činí :

Obvyklá cena	1 340 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: jeden milion tři sta čtyřicet tisíc Kč

Silné stránky

technický stav domu
klidná lokalita
poloha v domě

Slabé stránky

stavebně technický stav bytu
chybí výtah

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či

převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Hodnota bytové jednotky č.578/15 (LV č.12355), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p.578, příslušenství a pozemků p.č.st.1665/1 a st.1665/2 (LV č.12228), k.ú.Cheb, obec Cheb, okres Cheb činí :

Obvyklá cena

1 340 000 Kč

slovy: jeden milion tři sta čtyřicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost závěru posudku může být skutečnost, že znalec nemá možnost, v rámci přípravy ani při zpracování posudku, ověřit všechna data týkající se porovnávacích nemovitých věcí, a to jak v případě nemovitých věcí aktuálně nabízených k prodeji, ani v případě nemovitých věcí z databáze zrealizovaných prodejních cen nemovitostí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Výpis z KN LV 12355	4
Kopie katastrální mapy	1
Srovnatelná nemovitost Byt1	3
Srovnatelná nemovitost Byt2	3
Srovnatelná nemovitost Byt3	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 053310/2024.

V Praze 25.6.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 053310/2024

počet stran A4 v příloze:

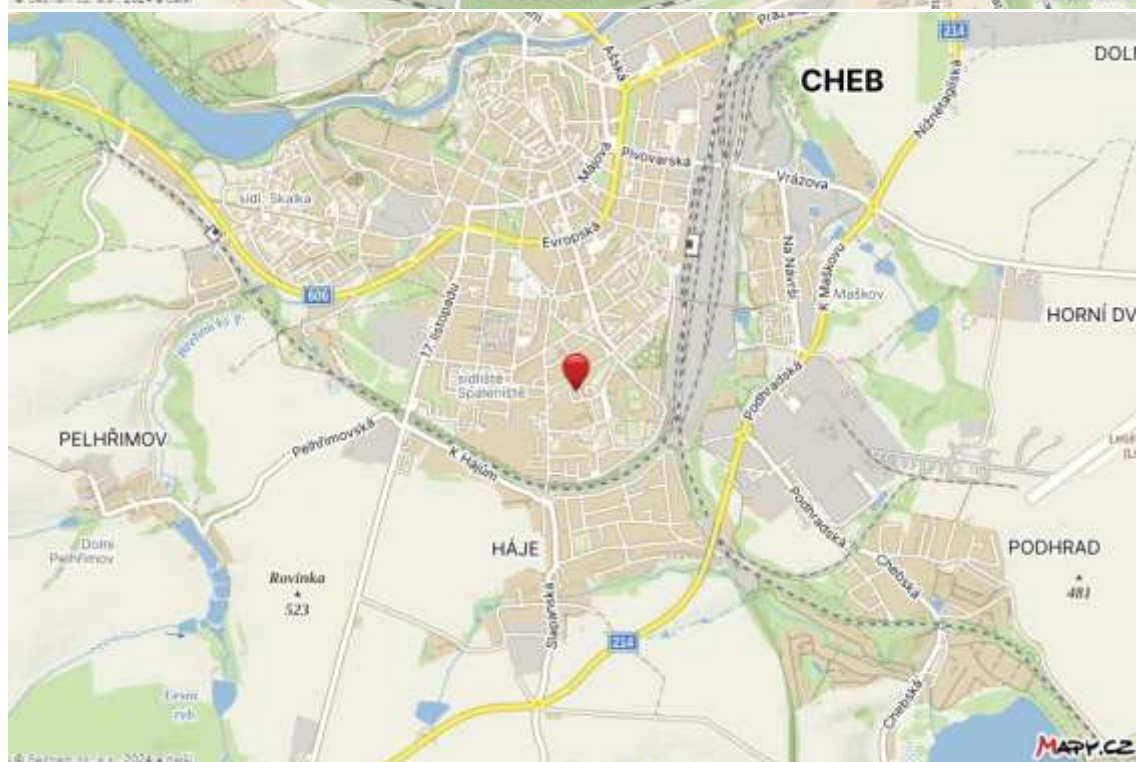
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Výpis z KN LV 12355	4
Kopie katastrální mapy	1
Srovnatelná nemovitost Byt1	3
Srovnatelná nemovitost Byt2	3
Srovnatelná nemovitost Byt3	3

Fotodokumentace





Mapa oblasti



Výpis z KN LV 12355

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2024 13:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro AZAM - insolvency, v.o.s.

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

Kat.území: 650919 Cheb

List vlastnictví: 12355

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Petránek František, Na Hradčanech 578/30, 35002 Cheb		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
578/15	byt			byt.z.	6265/177836
Vymezeno v:					
Budova	Cheb, č.p. 578, byt.dům, LV 12228 na parcele St. 1665/1, LV 12228				
Parcela	St. 1665/1	zastavěná plocha a nádvoří			539m2
	St. 1665/2	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr			577m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dluhy včetně budoucích dluhů do výše 1 200 000,- Kč s příslušenstvím
vzniklé do (a včetně) 20.06.2016

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 578/15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 207658/1 ze dne 24.06.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2016 12:51:34. Zápis proveden dne
21.07.2016; uloženo na prac. Cheb

V-4131/2016-402

Listina Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupi závodu ze dne 27.04.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 07:19:26. Zápis proveden dne 25.05.2023;
uloženo na prac. Cheb

V-2395/2023-402

Pořadí k 24.06.2016 12:51

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
působí vůči V-1941/2006-402

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 207658/1 ze dne
24.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2016 12:51:34. Zápis
proveden dne 21.07.2016; uloženo na prac. Cheb

V-4131/2016-402

Listina Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupi závodu ze dne 27.04.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 07:19:26. Zápis proveden dne 25.05.2023;
uloženo na prac. Cheb

V-2395/2023-402

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2024 13:55:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb
Kat.území: 650919 Cheb List vlastnictví: 12355
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
působí vůči V-1941/2006-402

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 207658/1 ze dne
24.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2016 12:51:34. Zápis
proveden dne 21.07.2016; uloženo na prac. Cheb

Listina Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupi závodu ze dne 27.04.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 07:19:26. Zápis proveden dne 25.05.2023;
uloženo na prac. Cheb

V-4131/2016-402

V-2395/2023-402

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 5872/23-21 ze dne
09.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2023 19:06:26. Zápis proveden
dne 13.06.2023; uloženo na prac. Praha

Z-25862/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 578/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Michal
Suchánek 220 EX-5872/2023 -22 ze dne 09.06.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 09.06.2023 19:06:25. Zápis proveden dne 15.06.2023; uloženo na prac.
Cheb

Z-2592/2023-402

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr.
Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-6119/2023 - 14 ze dne 07.11.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 08.11.2023 13:00:08. Zápis proveden dne 10.11.2023; uloženo
na prac. Klatovy

-

Z-6383/2023-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 578/15

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2024 13:55:02

Obec: 554481 Cheb

List vlastnictví: 12355

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M 120 EX-6119/2023 -29 ze dne 08.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2023 08:35:40. Zápis proveden dne 13.11.2023; uloženo na prac. Cheb Z-4686/2023-402

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Tvrđková, Hornokrčská 651/27,
140 00 Praha 4

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 095 Ex 915/23-008 ze dne 29.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2023 10:05:04. Zápis proveden dne 04.12.2023; uloženo na prac. Praha

Z-53729/2023-101

Související zápis v

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 578/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Jana Tvrdková
095 EX-915/2023 -011 ze dne 29.11.2023. Právní moc ke dni 27.12.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 30.11.2023 10:04:56. Zápis proveden dne 05.12.2023;
uloženo na prac. Cheb

Z-5036/2023-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Jana Tvrdíková 095 EX-915/2023 -026 ze dne 31.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2024 10:10:04. Zápis proveden dne 06.02.2024; uloženo na prac. Cheb

2-577/2024-402

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2016 11:52:46.
Zápis proveden dne 28.07.2016.

V-4335/2016-402

Pro: Petránek František,

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

STEP 3

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2024 13:55:02

Obec: 554481 Cheb

List vlastnictví: 12355

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

vypisu z katastru nemovitosti pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

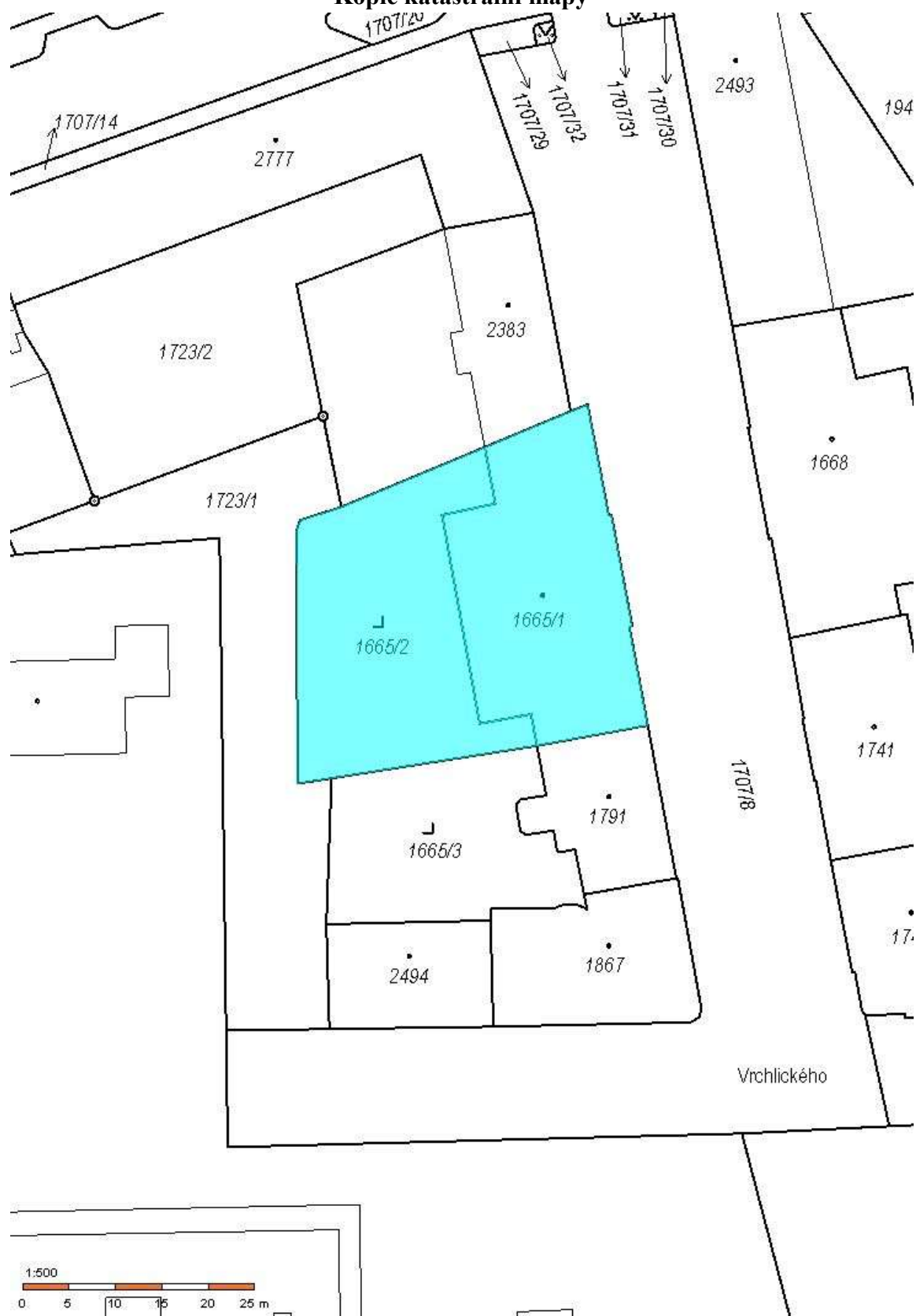
Vyhotoveno: 26.03.2024 14:18:58

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

Kopie katastrální mapy



Srovnatelná nemovitost Byt1

Prodej, Byt, 60 m², Obětí nacismu, Cheb, okres Cheb

Identifikace



Byt, 60 m², Obětí nacismu, Cheb, okres Cheb

Celková cena: 1 600 000 Kč

Adresa: Obětí nacismu, Cheb, okres Cheb

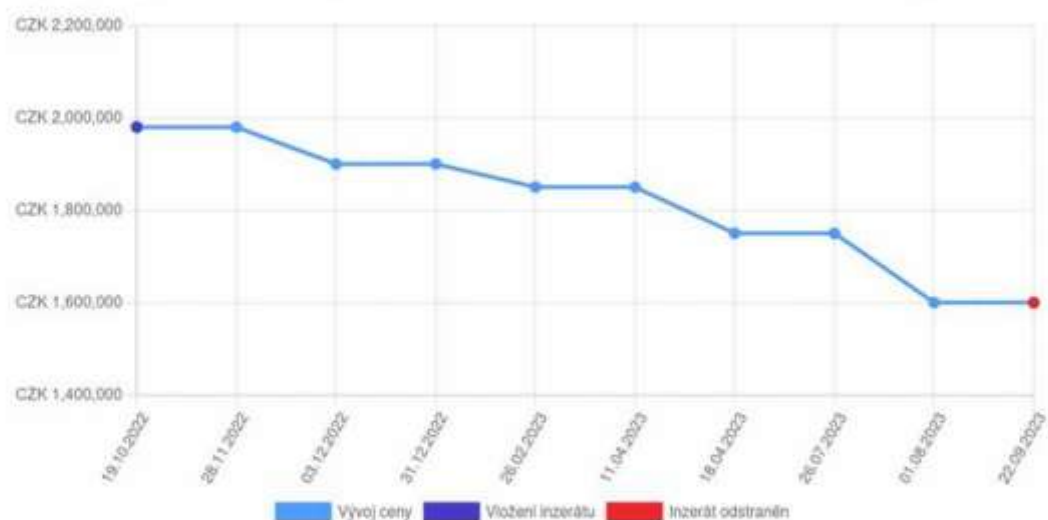
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Obětí nacismu, Cheb, okres Cheb	Cena	1 600 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	CENA K JEDNÁNÍ
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	4	Užitná plocha	60 m ²
Dispozice	3+1		

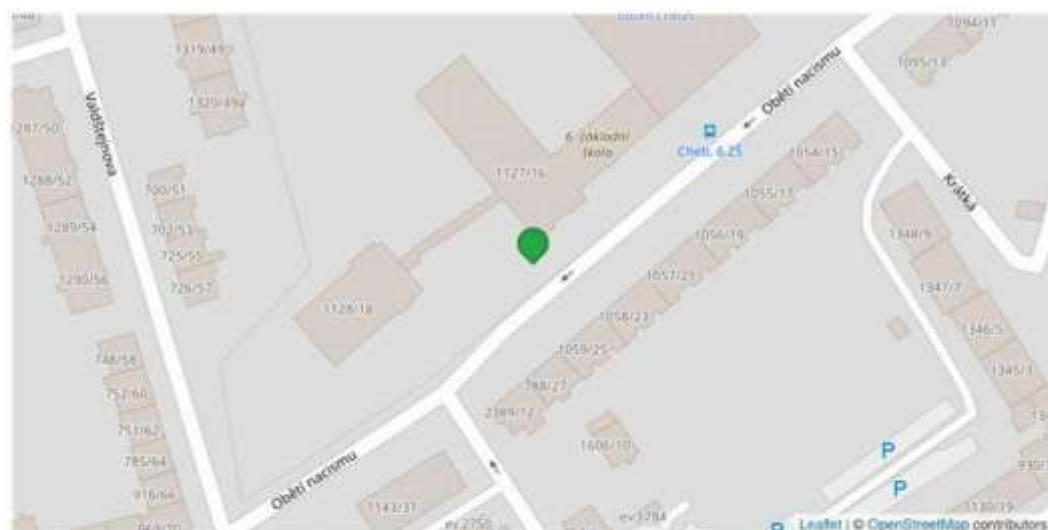
Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt o velikosti 3+1 v osobním vlastnictví v Chebu, v ulici Obětí nacismu, poblíž vlakového a autobusového nádraží. Byt se nachází ve 3. patře cihlového domu. Výměra bytu činí 60,32 m² + balkon 3,92 m² a sklep o výměře 4,35 m². Ohřev vody zajišťuje plynová kama a vytápění zajišťuje plynové podokenní topidlo a kachlová kamna. V celém bytě jsou plastová okna a součástí prodeje je kuchyňská linka a sporák. Kuchyň a koupelna jsou po pěkné rekonstrukci. Dobře fungující společenství. Byt se prodává se zařízením. Parkování je možné před domem. PENB – třída G.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Srovnatelná nemovitost Byt2

Prodej, Byt, 60 m², Lidická, Cheb, okres Cheb

Identifikace



Byt, 60 m², Lidická, Cheb, okres Cheb

Celková cena: 1 799 000 Kč

Adresa: Lidická, Cheb, okres Cheb

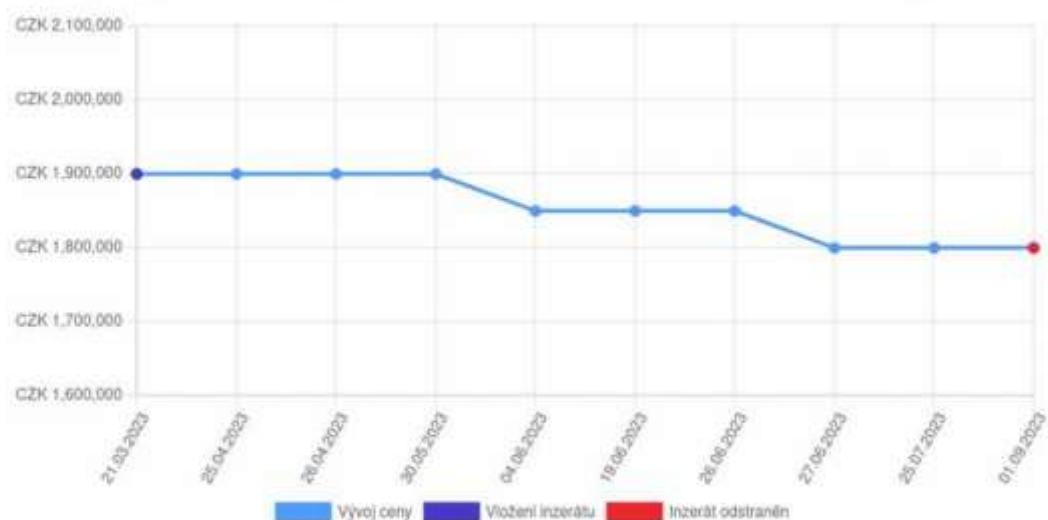
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Lidická, Cheb, okres Cheb	Cena	1 799 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	160 m ²	Stav	Velmi dobrý
Podlaží bytu	5	Vytápění	Plynový kotel
Podlahová plocha	61 m ²	Užitná plocha	60 m ²
Dispozice	2+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	6	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

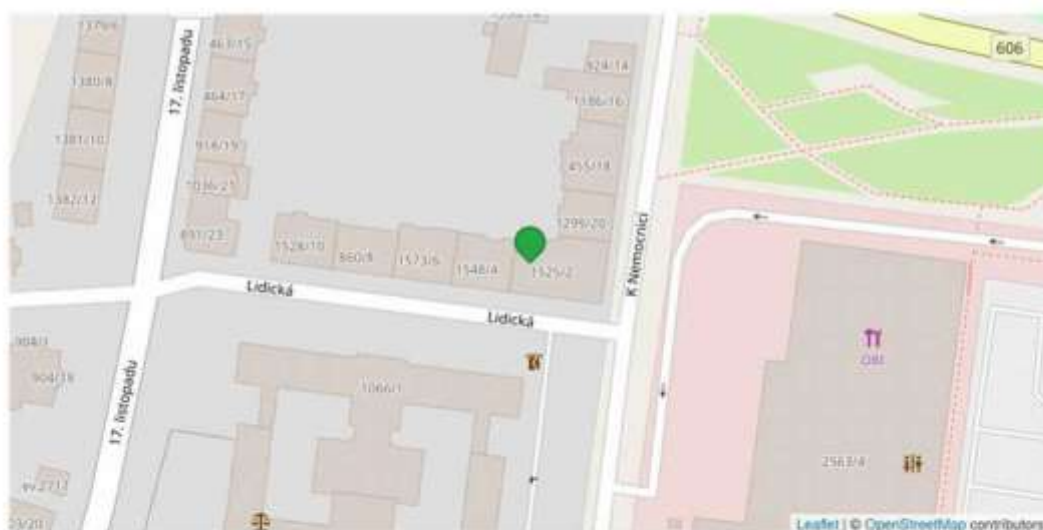
Slovní popis

Nabízíme příležitost ke koupi slunného bytu ve čtvrtém patře zrekonstruovaného bytového domu v ulici Lidická v Chebu. Bytová jednotka prošla částečnou rekonstrukcí. Vhodné také jako investice. Vytápění a ohřev vody zajišťuje nový plynový kotel umístěný v koupelně. WC je odděleno od koupelny. Příslušenství bytu tvoří sklepní kóje. Veškerá občanská vybavenost se nachází v docházkové vzdálenosti od bydliště. Neváhejte nás oslovit a sjednat si prohlídku nabízené nemovitosti.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace



Srovnatelná nemovitost Byt3

Prodej, Byt, 55 m², Hálkova, Cheb, okres Cheb

Identifikace



Byt, 55 m², Hálkova, Cheb, okres Cheb

Celková cena: 1 700 000 Kč

Adresa: Hálkova, Cheb, okres Cheb

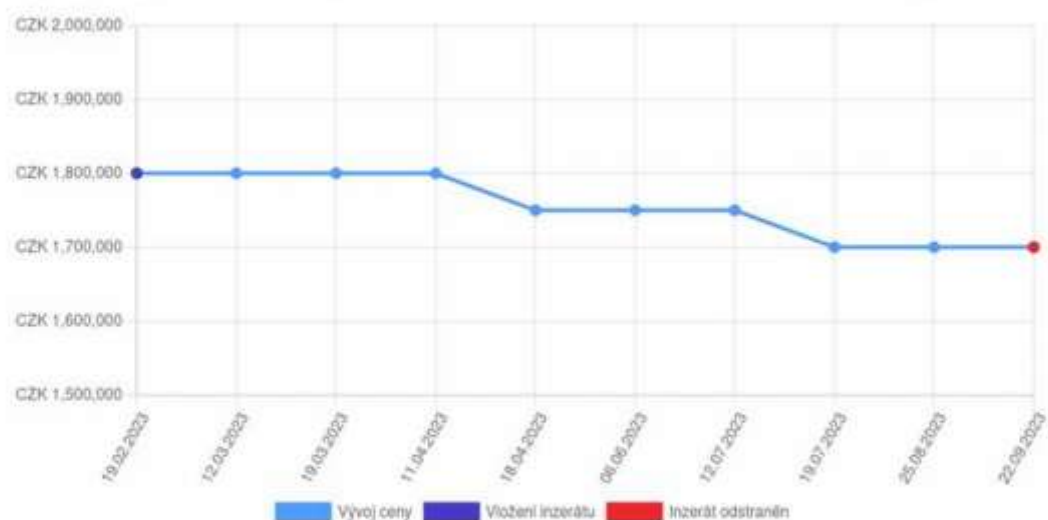
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Hálkova, Cheb, okres Cheb	Cena	1 700 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Podlaží bytu	3	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	55 m ²	Dispozice	2+1
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	4
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

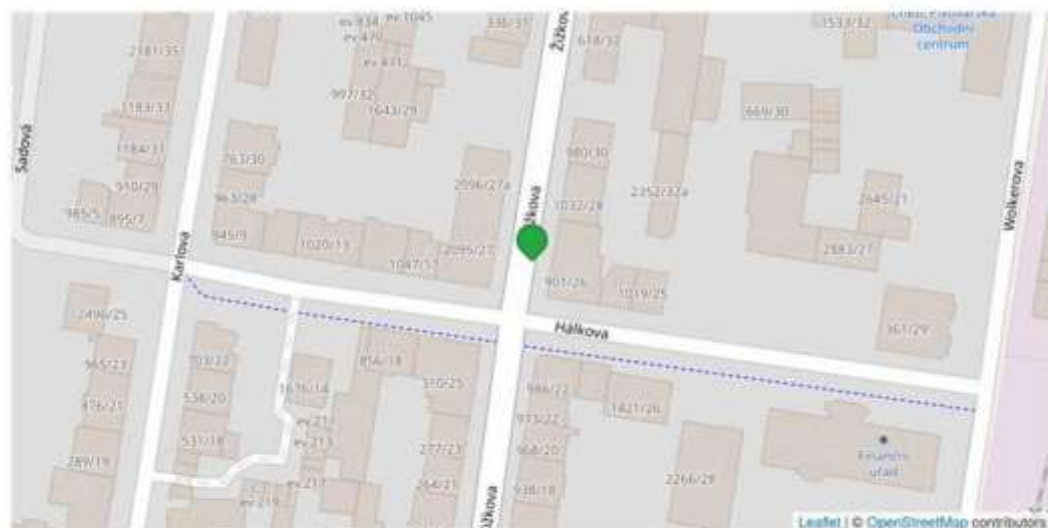
Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví s balkonem ve 2.patře revitalizovaného zděného bytového domu stojící v ulici Hálkova v Chebu. Výměra bytu představuje 55,13 m² + 2,60 m² balkon a 6,31 m² sklepní kóje. V jednom pokoji jsou kachlová kamna, jinak je byt bez vytápění a ohřevu vody. K bytu je projektová dokumentace na plynové etážové vytápění, kdy v bytě jsou již nakoupeny radiátory a plynový kotel. Koupelna a kuchyně jsou v započaté rekonstrukci. K bytu patří sklep. Parkování je možné poblíž domu. PENB - třída „G“- 310 kWh (m²*rok).

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace

