

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 070880/2024

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé bytové jednotky č. 651/10, včetně všech součástí, příslušenství a podílu ve výši id. 5504/207814 na budově č.p. 649, 650, 651, vše v obci a k.ú. Cheb, ulice Školní

Znalec: Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zadavatel: JUDr. Ing. Mgr. Martin Böhm, MBA, LL.M - insolvenční správce
Dubno 150
261 01 okr. Příbram

Počet stran: 15 a 12 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 8.9.2024

Vyhotoveno: V Praze 8.9.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem původního posudku ze dne 26.11.2023, číslo posudku 5024 106/2023 bylo stanovení ceny obvyklé, a to bytové jednotky č. 651/10, včetně všech součástí, příslušenství a podílu ve výši id. 5504/207814 na budově č.p. 649, 650, 651, vše v obci a k.ú. Cheb, ulice Školní.

Znaleckým úkolem tohoto znaleckého posudku je provést přepočtení uvedené ceny, resp. aktualizace původního znaleckého posudku na aktuální cenovou úroveň, tedy k datu ocenění

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé jako podklad v rámci insolvenčního řízení vedené s panem Petrem Glazerem - Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 51 INS 13171/2023

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Dle vyjádření zadavatele posudku se od poslední prohlídky bytu znalcem (23.11.2023) po technické stránce byt nezměnil, dlužník byt již neobývá, v současné době je byt prázdný. Zadavatel posudku poslal znalci aktuální fotodokumentaci předmětného bytu. Prohlídka bytu tedy nebyla ze strany zadavatele posudku požadována.

1.4. Místní šetření

Prohlídka byla znalcem provedena dne 23.11.2023 za přítomnosti pana Glazera (tel: 602 576 602).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru dat vycházel z podkladů, jejichž výčet je uveden dále.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- původní znalecký posudek č. 5024 106/2023 ze dne 26.11.2023 vztahující se k oceňované nemovitosti
- aktuální informační výpis k oceňované bytové jednotce
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- cenové údaje o prodeji bytů v dané lokalitě (zdroj informací: katastrální úřad)
- aktuální realitní nabídky na prodej bytů v dané lokalitě (obci) - (zdroj informací: www.sreality.cz)
- indexy realizovaných cen bytů v ČR (zdroj info: Český statistický úřad)
- informace ze strany zadavatele posudku

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Nelze mít pochybnosti o věrohodnosti dat získaných z archivu katastrálního úřadu, kam jsou zakládány (archivovány) všechny kupní smlouvy při převodech nemovitostí. Nelze samozřejmě také vyloučit, že v ojedinělých případech může dojít mezi účastníky smluvního vztahu při prodeji nemovitosti k dohodě o ceně, která nemusí reflektovat cenu obvyklou v daném místě a čase (platí smluvní volnost, kupní ceny nejsou cenově regulovány), a to např. z důvodu daňové optimalizace, získání výhodnějšího úvěru k pořízení nemovitosti, prodeje mezi příbuznými atd. Takové kupní smlouvy je nutno z porovnání vyloučit.

V případě realitní inzerce je nutno upozornit, že inzerované ceny nelze považovat automaticky za ceny obvyklé, neboť mnohdy odrážejí nereálnou představu svých vlastníků (či realitních makléřů, kteří aby získali zakázku - nemovitost do prodeje, jsou mnohdy schopni slíbit vlastníku nemovitosti nereálnou prodejní cenu a za tuto ji pak v inzerci nabízejí). Inzertní ceny je proto třeba jistým způsobem vždy ve vztahu ke konkrétní nemovitosti, redukovat.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíby. 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 oblíbou 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”

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hlediscích nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv

(např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). Navíc, pokud se ocenění provádí zpětně, může být porovnávaná nemovitost již zrekonstruována a znalec tak nezjistí skutečný stav porovnávané nemovitosti ke dni ocenění. Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno dvěma metodami. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou. V daném případě je aplikována přiměřeně. Nemělo proto význam se podrobně zabývat touto metodou. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpisu.

Ne vždy je v kupní smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, např. z důvodu daňové optimalizace. Ceny podle cenového předpisu blíží ceně obvyklé zpravidla ve velkých městech, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků a i ceny nemovitostí v menších či malých obcích, což je i tento oceňovaný případ.

Aktuálně platný cenový předpis (vyhláška č. 434/2023 Sb) v ust. § 1c, odst. 1 výslovně uvádí, že *„Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná”*.

Druhá porovnávací metoda vychází přesně z dikce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z archivu katastrálního úřadu, variantně pak z inzerce či databází realitních kanceláří. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a ceny je třeba modifikovat dle realitního růstu (příp. poklesu). Jako zdroj informací byly vzaty kupní smlouvy (cenové údaje) o prodeji nemovitostí v dané lokalitě a aktuální realitní nabídky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro vypracování znaleckého posudku jsou sebrána data, která jsou reprezentativní, srovnatelná a vhodná pro analýzu dat vzhledem ke znaleckému úkolu. Sebraná a vytvořená data z veřejných informačních databází, a to z listin evidovaných na příslušném katastrálním úřadu (cenové údaje) a v tomto aktualizovaném posudku pak variantně z realitní aktuální inzerce.

Pro účely vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí je kladen důraz zejména na data týkající se informací o poloze a umístění, velikosti a výměry, technický stav a vybavení.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data jsou zpracována způsobem srovnávací analýzy dat. Srovnávací analýzou sebraných dat jsou určeny základní jednotky pro porovnání. Vyhodnocení kritérií je pak provedeno pod těmito tabulkami v části „Poznámky”. Porovnávané nemovitosti, u kterých nebylo možné dohledat stanovená kritéria nebo se jednalo o nemovitosti neporovnatelné (např. z hlediska lokality, velikosti atd) nebo nemovitosti s podezřele nízkou (vysokou) kupní cenou neodpovídající ceně obvyklé v daném místě a čase (například z důvodu prodeje mezi osobami blízkými), byly z porovnání vyřazeny.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 651/10
Adresa předmětu ocenění:	Školní 651/13 350 02 Cheb
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Cheb
Katastrální území:	Cheb
Počet obyvatel:	31 954

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Glazer, Školní 651/13, 350 02 Cheb, LV: 7065, podíl 1 / 1

- viz. také informační výpis z katastru nemovitosti, který je v příloze tohoto posudku

Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 651/10 v budově č.p. 649, 650, 651 (vchodě č.p. 651) v obci a k.ú. Cheb, ulice Školní. Budova č.p. 649 - 651 je objekt o 4. NP (a jednom podlaží technickém). Základy betonové, svislé konstrukce dle vlastníka bytu jak panelové, tak v části zděné, stropy s rovným podhledem, střecha valbová, střešní krytina tašková, klempířské prvky plechové. Fasáda zateplena. Okna plastová bílá. Schodiště betonové s povrchem teraco. V budově není výtah

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v poslední podlaží. Stěny vápenné hladké, štukové, v koupelně i WC keramický obklad. Na chodbě dlažba. Zárubně kovové (do obývacího pokoje) i dřevěné obložkové (WC, koupelna). Krytina podlah dřevěné parkety. Vytápění dálkové, litinové žebrové radiátory. Ohřev vody v elektrickém bojleru. Do bytu zaveden plyn (plynový sporák). Hygienické jádro zděné.

Dispoziční řešení dle prohlášení vlastníka je 2 + 1 + příslušenství (předsín, koupelna, WC, sklep - mimo byt). Ve skutečnosti v bytě v rámci modernizace a rekonstrukce proběhla mírná dispoziční změna. Vstup do kuchyně, který byl v minulosti přímo z předsíně, nyní z pokoje, dveře posunuty více k oknu, mezi pokoji vznikla nová komora.

Původní stáří domu stanoveno na základě odborného odhadu kolem cca 60 let, před cca 13 lety provedena revitalizace domu (nová okna, zateplení fasády, izolace zdiva 1. PP). Od roku 2009 pak byla prováděna postupná modernizace bytu (například vyzdění hygienické jádro, obklady na WC, koupelně, nová kuchyňská linka, dlažba v předsíni, nové dveře včetně zárubní na WC, koupelna...) Rekonstrukce bytu nebyla dosud dotažena do konce. Byt je v uspokojivém technickém stavu, v poslední době (v důsledku finančních problémů dopadající na majitele bytu) údržba spíše sporadická.

Jako velké pozitivum je nutno označit, že byt, resp. budova se nachází v blízkosti historického centra Chebu, cca 100 m od náměstí Krále Jiřího z Poděbrad.

4. POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Obsah

1. Bytová jednotka č. 651/10

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - V blízkosti historického centra města	III	0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - parkovací zóna "C", roční poplatek za parkování 500 Kč	I	-0,05
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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 - zóna C	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Cca 100 m od Náměstí Kráje Jiřího z Poděbrad	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,400}$$

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

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **1,372**

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

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **1,372**

1. Bytová jednotka č. 651/10

Poznámka: Pozemek není v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků bytových jednotek - viz. výpis z katastru nemovitosti v příloze tohoto posudku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Cheb
Stáří stavby:	61 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2009
Základní cena ZC (příloha č. 27):	32 578,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,57 *	1,00 =	9,57 m ²
pokoj:	18,13 *	1,00 =	18,13 m ²
pokoj:	14,75 *	1,00 =	14,75 m ²
přesíň:	4,88 *	1,00 =	4,88 m ²
koupelna:	2,10 *	1,00 =	2,10 m ²
WC:	0,96 *	1,00 =	0,96 m ²
sklep:	3,65 *	0,10 =	0,37 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			50,76 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,952}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,400}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 32\,578,- \text{ Kč/m}^2 * 0,952 = 31\,014,26 \text{ Kč/m}^2$$

$$CBP = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,76 \text{ m}^2 * 31\,014,26 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,400 = 2\,159\,917,43 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,159\,917,43 \text{ Kč}}$$

4.2. Výsledky analýzy dat

$$1. \text{ Bytová jednotka č. 651/10} \quad 2\,159\,917,- \text{ Kč}$$

$$\text{Zjištěná cena - celkem:} \quad \mathbf{2\,159\,917,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:} \quad \mathbf{\underline{2\,159\,920,- \text{ Kč}}}$$

b) Porovnávací metoda

V předchozím znaleckém posudku bylo postupováno následujícím způsobem, viz. tabulka č. 1 a č. 2, kdy byla vypočtena cena za 1 m² plochy bytu, a to jednak na základě porovnání se skutečnými prodeji, jednak na základě realitní inzerce.

Tabulka č. 1

	adresa	kupní cena (Kč)	plocha bytu (m ²)	prům. cena bytu (Kč/m ²)	datum právních účinků	koef. CÚ 11/2023	průměrná cena bytu v CÚ 11/2023 (Kč/m ²)
1	657/8	1.930.000	55	35.091	5/2021	1,127	39.547 xxxxx
2	650/12	1.450.000	57	25.439	6/2021	1,127	28.669
3	663/11	220.000	42	5.238	6/2021	1,127	5.903 xxxxx
4	664/16	2.000.000	58	34.483	9/2021	1,053	35.310
5	661/6	2.150.000	55	39.091	10/2021	0,980	38.309
6	646/12	3.400.000	78	43.590	12/2021	0,980	42.718 xxxxx
7	648/1	2.010.000	58	34.655	1/2022	0,916	31.744
8	664/2	600.000	55	10.909	2/2022	0,916	9.993 xxxxx
9	130/2	1.830.000	54	33.889	3/2022	0,916	31.042
10	660/7	1.480.000	42	35.238	5/2022	0,862	30.375
11	648/6	1.850.000	56	33.036	6/2022	0,862	28.477
12	663/10	1.900.000	59	32.203	6/2022	0,862	27.759
13	651/10	1.100.000	55	20.000	8/2022	0,838	16.760 xxxxx

14	645/6	1.700.000	58	29.310	1/2023	0,878	25.734
15	129/8	1.435.000	48	29.896	2/2023	0,878	26.249
16	661/2	1.700.000	55	30.909	7/2023	0,950	29.364
17	660/22	1.125.000	59	19.068	8/2023	0,950	18.115 xxxxx

Poznámky:

- 1) Kupní ceny jsou upraveny na cenovou úroveň k datu ocenění (11/2023), a to prostřednictvím cenových indexů, tak jak je publikuje ČSÚ
- 2) Cenové indexy jsou uveřejněny v současné době do 2.kv.2023, pro 4.kv.2023 (11/2023) musel být tento cenový index stanoven na základě odborného odhadu znalce, a to ve vazbě na aktuální situaci na realitním trhu, kdy ceny nemovitostí stále spíše klesají. Cenový index pro starší byty v ČR (mimo Prahu) činí ve 2.kv.2023 243,4. Ceny nemovitostí dle odborného odhadu za uplynulý rok klesly o 10 % (koef. 0,9 - vztaženo k roku 2010), cenový index pak vychází ve výši: $0,9 * 243,4 = \mathbf{219,06}$.
- 3) Je vysloven předpoklad, že v průměru cca 1/3 porovnávaných bytů je v podprůměrném technickém stavu a vybavení, cca 1/3 ve stavu průměrném a cca 1/3 bytů ve stavu nadprůměrném. Výsledná průměrná cena pak odpovídá ceně průměrně vybaveného bytu v průměrném technickém stavu, za což lze označit i byt oceňovaný.
- 4) Ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučena nemovitost ad 13), jedná se o oceňovanou nemovitost.
- 5) Ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučena dále nemovitost ad 17) - převod id. 1/2, navíc mezi osobami blízkými (Ondřej Kurkin, Anna Kurkinová vs. Rudolf Kurkin, Marie Martincová).
- 6) Dále vysloven předpoklad, že průměrný byt z výše uvedeného porovnávaného souboru je byt v průměrném podlaží v domě s výtahem, tedy cca 2 - 3 NP. Oceňovaný byt je však ve 4.NP v budově bez výtahu, což je třeba zohlednit ve výpočtu, a to prostřednictvím koeficientu ve výši 0,95

Průměrná cena (k 11/202: $1/11 * 0,95 * (28.669 + 35.310 + 38.309 + 31.744 + 31.042 + 30.375 + 28.477 + 27.759 + 25.734 + 26.249 + 29.364)$ Kč/m² = **28.762 Kč/m²**

V následující tabulce č. 2 byl pak proveden obdobný výpočet jako v tabulce č. 1, ale zdrojem informací jsou v tomto případě realitní nabídky na obdobné byty v obci Cheb dle inzerce listopad 2023.

Tabulka č. 2

	adresa	inz. cena (Kč)	plocha bytu (m ²)	prům. cena bytu (Kč/m ²)	redukce ceny	tech stav / koef. tech. stavu	prům. cena v CÚ 11/2023 (Kč/m ²)
1	17. Listopadu	2.300.000	53	43.396	0,85	dobrý / 1,0	36.887
2	Palackého	2.390.000	53	45.094	0,85	dobrý / 1,0	38.330
3	Jungmannova	1.710.000	54	31.667	0,85	dobrý / 1,0	26.917
4	V Záhradách	2.300.000	56	41.071	0,85	po reko / 0,9	31.419
5	V Zahradách	1.800.000	56	32.143	0,85	v.dobrý / 0,95	25.955
6	Palackého	1.790.000	56	31.964	0,85	před reko / 1,1	29.886
7	Písečná	2.130.000	56	38.036	0,85	dobrý / 1,0	32.331
8	V Zahradách	1.695.000	56	30.268	0,85	v.dobrý / 0,95	24.441
9	Valdštejnova	1.971.000	58	33.983	0,85	dobrý / 1,0	28.886
10	17. Listopadu	1.695.000	64	26.484	0,85	před reko / 1,1	24.763

Poznámky:

- 1) Porovnáváné nemovitosti dle inzerce jsou situovány v širším centru (či okrajových částech) města Cheb, nikoliv tedy jako oceňovaná jednotka v lokalitě navazující přímo na historické centrum města. Tuto skutečnost je proto do výpočtu zohlednit, a to prostřednictvím koeficientu polohy, v daném případě ve výši 1,05.
- 2) Inzertní ceny je nutno redukovat na předpokládané ceny kupní, a to o 15 % (koef. 0,85).
- 3) Koeficient technického stavu zohledňuje různý technický stav oceňované nemovitosti vůči nemovitosti oceňované. Oceňovanou bytovou jednotku lze kvalifikovat jako byt v dobrém technickém stavu a vybavení.
- 4) Dále vysloven předpoklad, že průměrný byt z výše uvedeného porovnávaného souboru je byt v průměrném podlaží v domě s výtahem, tedy cca 2 - 3 NP. Oceňovaný byt je však ve 4.NP v budově bez výtahu, což je třeba zohlednit ve výpočtu, a to prostřednictvím koeficientu ve výši 0,95.

Průměrná cena: (k 11/2023) $1/10 * 1,05 * 0,95 * (36.887 + 38.330 + 26.917 + 31.419 + 25.955 + 29.886 + 32.331 + 24.441 + 28.886 + 24.763) \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{29.907 \text{ Kč/m}^2}$

Výpočet ceny za 1 m² užitné plochy na základě výše dvou uvedených výpočtů, přičemž cena byl v předchozím posudku stanoven jako vážený průměr s větší vahou u metody, kde zdrojem informací jsou cenové údaje, tedy skutečné kupní ceny.

Vážený průměr: $1/3 * (2 * 28.762 \text{ Kč/m}^2 + 29.907 \text{ Kč/m}^2) = 29.144 \text{ Kč/m}^2$

Plocha oceňovaného bytu: 55 m²

Cena bytu stanovena na základě porovnání (k 11/2023): $55 \text{ m}^2 * 29.144 \text{ Kč/m}^2 = 1.602.920 \text{ Kč}$, po zaokrouhlení: 1.600.000,-Kč

AKTUALIZACE k 9/2024:

V příloze tohoto posudku jsou aktuální cenové údaje o prodeji bytů v nejbližším okolí od oceňované nemovitosti. Výpočet průměrné ceny za 1 m² plochy bytu je pak proveden v následující tabulce č. 3 a 4.

Tabulka č. 3

	adresa, resp. číslo bytu	kupní cena (Kč)	plocha bytu (m ²)	prům. cena bytu (Kč/m ²)	právní účinky vkladu	koef. 9/2024	cena za 1 m ² v CÚ 9/2024 (Kč/m ²)
1	127/5	1.360.000	57	23.860	6/2023	1,068	xxxxx
2	2164/18	1.990.000	71	28.028	2/2024	1,043	29.233
3	2118/15	2.830.000	71	39.859	2/2024	1,043	41.573
4	2148/1	2.990.000	79	37.848	3/2024	1,043	39.576
5	664/2	2.215.000	55	40.273	3/2024	1,043	42.004
6	2118/19	2.400.000	79	30.379	6/2024	1,021	31.018

7	661/2	2.050.000	55	37.273	5/2024	1,021	38.055
8	127/6	1.296.000	32	40.500	5/2024	1,021	36.756
9	1948/5	1.350.000	37	36.486	6/2024	1,021	37.253
10	2117/7	3.100.000	78	39.743	7/2024	1,000	39.744
11	658/11	2.650.000	54	49.074	7/2024	1,000	49.074
12	2149/15	1.520.000	71	21.408	7/2024	1,000	21.408 xxxxx
13	2170/1	2.990.000	75	39.867	8/2024	1,000	39.867

Poznámky:

1) Cenové indexy realizovaných cen starších bytů jsou publikovány v současné době do 1.kv.2024. Do 4.kv.2023 ceny starších bytů stále mírně klesaly (3.kv.2023 - index 242,0, 4.kv.2023 - index 241,5), pro 1.kv.2024 již došlo k postupnému růstu (index 249,2). Je vysloven předpoklad, že ceny bytů od 1.kv.2024 stále rostou, i když tento růst nebude nikterak závratný (opětovně se budou zvyšovat životní náklady občanů, zdražování energií, PHM atd). Cenový index pro 9/2024 je proto znalcem stanoven na základě odborného odhadu ve výši 260,0.

2) Ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučena porovnávaná nemovitost ad 1), prodej se uskutečnil v roce 2023, předmětem této aktualizace je stanovení ceny v 9/2024, tato nemovitost tedy není příliš vhodná z hlediska uplynulého času pro porovnání.

3) Z porovnávaného souboru vyloučena také nemovitost ad 12), kupní cena vzhledem k velikosti bytu je velice nízká, rozhodně se nemůže jednat o cenu obvyklou. Náhledem do katastru nemovitosti vyplývá, že prodávajícím byl(a) Nguyen Thanh Huyen, kupující pak

Luu Thuy Chung a Tran Quang Hanh, tedy občané z vietnamské komunity, čemuž asi byla i uzpůsobena výše kupní částky.

4) Předmětem ocenění je bytová jednotka o ploše 55 m², v rámci porovnání jsou i bytové jednotky o větší, ale i menší výměře. Pokud by při porovnání byly uvažovány pouze bytové jednotky s plochou cca 55 m², byl by to malý porovnávaný vzorek, což by ve svém důsledku mohlo způsobit chybu ve výpočtu, jsou v rámci porovnání ponechány i ostatní bytové jednotky.

5) Je vysloven předpoklad, že v průměru cca 1/3 porovnávaných bytů je v podprůměrném technickém stavu a vybavení, cca 1/3 ve stavu průměrném a cca 1/3 bytů ve stavu nadprůměrném. Výsledná průměrná cena pak odpovídá ceně průměrně vybaveného bytu v průměrném technickém stavu, za což lze označit i byt oceňovaný.

6) Dále je vysloven předpoklad, že průměrný byt z výše uvedeného porovnávaného souboru je byt v průměrném podlaží v domě s výtahem, tedy cca 2 - 3 NP. Oceňovaný byt je však ve 4.NP v budově bez výtahu, což je třeba zohlednit ve výpočtu, a to prostřednictvím koeficientu ve výši 0,95

7) Průměrná cena (k 9/2024): $\frac{1}{11} * 0,95 * (29.233 + 41.573 + 39.576 + 42.004 + 31.018 + 38.055 + 38.055 + 36.756 + 37.253 + 39.744 + 49.074 + 39.867)$ Kč/m² = **36.631 Kč/m²**

V následující tabulce č. 4 je pak proveden obdobný výpočet jako v tabulce č. 3, ale zdrojem informací jsou v tomto případě aktuální realitní nabídky na obdobné byty v obci Cheb.

Tabulka č. 4

	adresa	inzertní cena (Kč)	plocha bytu (m ²)	cena za 1m ² plochy bytu (Kč/m ²)	redukce ceny	technickýs tav bytu	koef. tech. stavu	cena za 1 m ² plochy bytu po úpravě (Kč/m ²)
1	Lesní	1.920.000	51	37.647	0,95	dobrý	1,0	35.765
2	Kosmonautů	1.950.000	55	35.455	0,95	před reko	1,1	37.050
3	Palackého	2.260.000	58	38.966	0,95	před reko	1,1	40.719
4	Přátelství	2.180.000	60	36.333	0,95	dobrý	1,0	34.517
5	Do Zátíší	2.350.000	62	37.903	0,95	dobrý	1,0	36.008
6	Dvořákova	2.290.000	66	34.697	0,95	v.dobrý	0,95	31.314

Poznámky:

- 1) Inzertní ceny redukovány na předpokládané ceny kupní, v současné době nastala větší poptávka po bytech, tento koeficient je stanoven ve výši 0,95.
- 2) Porovnávání nemovitosti dle inzerce jsou situovány v širším centru (či okrajových částech) města Cheb, nikoliv tedy jako oceňovaná jednotka v lokalitě navazující přímo na historické centrum města. Tuto skutečnost je proto do výpočtu zohlednit, a to prostřednictvím koeficientu polohy, v daném případě ve výši 1,05.
- 3) Koeficient technického stavu zohledňuje různý technický stav oceňované nemovitosti vůči nemovitosti oceňované. Oceňovanou bytovou jednotku lze kvalifikovat jako byt v dobrém technickém stavu a vybavení. Je-li porovnávána nemovitost v lepším stavu než nemovitost oceňovaná, je tento koeficient menší než 1,0.
- 4) Dále vysloven předpoklad, že průměrný byt z výše uvedeného porovnávaného souboru je byt v průměrném podlaží v domě s výtahem, tedy cca 2 - 3 NP. Oceňovaný byt je však ve 4.NP v budově bez výtahu, což je třeba zohlednit ve výpočtu, a to prostřednictvím koeficientu ve výši 0,95.
- 5) Výpočet průměrné ceny (k 9/2024): $1/6 * 1,05 * 0,95 * (35.765 + 37.050 + 40.719 + 34.517 + 36.008 + 31.314) \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{35.806 \text{ Kč/m}^2}$.

Výpočet ceny za 1 m² užitné plochy na základě výše dvou uvedených výpočtů, přičemž cena je stanovena jako vážený průměr s větší vahou u metody, kde zdrojem informací jsou cenové údaje, tedy skutečné kupní ceny.

Vážený průměr: $1/3 * (2 * 36.631 \text{ Kč/m}^2 + 1 * 35.806 \text{ Kč/m}^2) = 36.356 \text{ Kč/m}^2$

Plocha oceňovaného bytu: 55 m²

Cena bytu stanovena na základě porovnání (k 9/2024): $55 \text{ m}^2 * 36.356 \text{ Kč/m}^2 = 1.999.580 \text{ Kč}$, po zaokrouhlení: **2.000.000,-Kč.**

5. CELKOVÁ REKAPITULACE

- a) Ocenění dle cenového předpisu: 2.160.000,--Kč
- b) Ocenění porovnávacím způsobem: 2.000.000,--Kč

Cena obvyklá oceňované nemovitosti ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ve výši 2.000.000,--Kč (slovy dvamilióny Kč)

6. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ - PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU:

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat jako cenu variantní (doplňkovou), ale mající (obecně) určitou vypovídací schopnost. Tvůrci cenového předpisu se snaží ceny aktualizovat a přibližovat skutečným tržním cenám.

Druhá porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se ceně nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží, tato metoda má největší váhu při stanovení výsledné ceny (ceny obvyklé).

Zjištěná cena nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů.

Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, a to z prodeje bytových jednotek v dané lokalitě, kde se nachází oceňovaná jednotka, tedy z kupních smluv, resp. cenových údajů získaných z archivu katastrálního úřadu a dále z aktuální realitní inzerce nabízených bytů ve Chebu. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti u oceňované nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnání s uskutečněnými prodeji srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, v případě inzerce v obci Cheb. Jako kritérium byly vzaty obdobné byty v osobním vlastnictví. Použité podklady pro stanovení ceny obvyklé jsou dostatečné pro výpočet této ceny. Obvyklá cena je obecně platná po dobu 12 měsíců, pokud se podmínky trhu s nemovitostmi podstatně nezmění. Zjištěná cena je platná po dobu platnosti cenového předpisu nebo pokud se zásadně nezmění její technický stav či vybavení. Dle zákona č. 26/2000 Sb, zákon o veřejných dražbách je platnost znaleckého posudku šest měsíců.

Naprostá většina vlastníků bytových jednotek v budově č.p. 649 - 651 není vlastníkem (podílovým spoluvlastníkem) na pozemku pod touto budovou, tedy parc.č.st. 2757 v k.ú. Cheb. Lze proto do budoucna pravděpodobně předpokládat, že může dojít

k narovnání vlastnických vztahů.

Na listu vlastnictví č. 7065 pro k.ú. Cheb - část C jsou uvedeny zápisy: zástavní právo smluvní, dluhy včetně budoucích dluhů do výše 1 500 000,- Kč s příslušenstvím, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, zástavní právo soudcovské pohledávka ve výši 237 505,- Kč s příslušenstvím, zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). Cena obvyklá stanovena v tomto znaleckém posudku byla stanovena tak, jako by tato nemovitost byla „právně čistá“, tedy bez jakýchkoliv omezení.

Dle podaných informací byt není pronajat, byt je v současné době vyklizen, je prázdný.

.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné provedeno vyúčtováním č. 72/2024.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znalce pod č. 5111 81/2024

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 070880/2024.

V Praze 8.9.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchbátka

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.7.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	651/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 649, 650, 651
Katastrální území:	Cheb [650919]
Číslo LV:	7065
Podíl na společných částech:	5504/207814

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Glazer Petr, Školní 651/13, 35002 Cheb	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

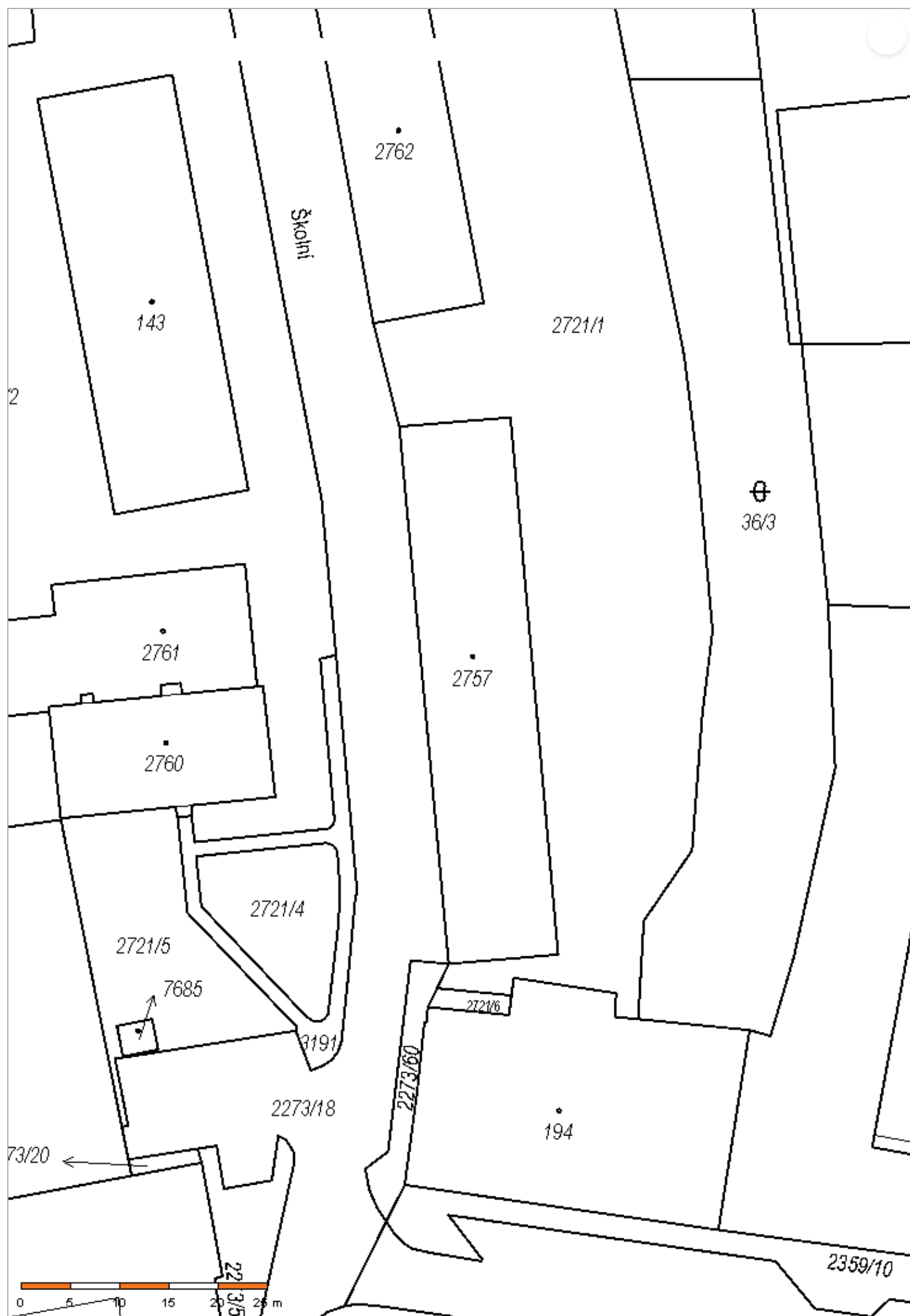
Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Glazer Petr
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj](#).
[Katastrální pracoviště Cheb](#) 📍

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.09.2024 09:00.



Indexy realizovaných cen starších bytů

Indices of Realized Prices of Second-hand Flats

CR = Czech Republic

Index (průměr 2010 = 100)/ Index (average of 2010 = 100)	Praha <i>Prague</i>	ČR bez Prahy <i>CR excluding Prague</i>	ČR celkem <i>CR total</i>
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
1q/2008	109,8		
2q/2008	112,6		
3q/2008	113,0		
4q/2008	111,0		
1q/2009	108,1		
2q/2009	105,5		
3q/2009	103,4	104,0	103,9
4q/2009	101,3	102,6	102,3
1q/2010	99,7	101,9	101,4
2q/2010	99,5	99,9	99,8
3q/2010	100,3	99,0	99,3
4q/2010	100,5	99,2	99,5
1q/2011	99,7	97,2	97,8
2q/2011	100,4	96,2	97,2
3q/2011	98,1	96,1	96,6
4q/2011	96,8	93,9	94,6
1q/2012	96,1	92,0	92,9
2q/2012	95,9	90,6	91,8
3q/2012	95,9	88,9	90,5
4q/2012	96,8	87,4	89,5
1q/2013	96,1	85,8	88,2
2q/2013	96,6	86,0	88,5
3q/2013	97,9	85,2	88,2
4q/2013	97,3	85,2	88,0
1q/2014	98,0	86,7	89,3
2q/2014	98,6	88,4	90,7
3q/2014	101,0	89,6	92,2
4q/2014	102,4	90,2	93,0

Předchozí období = 100 <i>Previous period = 100</i>	Praha <i>Prague</i>	ČR bez Prahy <i>CR excluding Prague</i>	ČR celkem <i>CR total</i>
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
1q/2008			
2q/2008	102,6		
3q/2008	100,4		
4q/2008	98,2		
1q/2009	97,4		
2q/2009	97,6		
3q/2009	98,0		
4q/2009	98,0	98,7	98,5
1q/2010	98,4	99,3	99,1
2q/2010	99,8	98,0	98,4
3q/2010	100,8	99,1	99,5
4q/2010	100,2	100,2	100,2
1q/2011	99,2	98,0	98,3
2q/2011	100,7	99,0	99,4
3q/2011	97,7	99,9	99,4
4q/2011	98,7	97,7	97,9
1q/2012	99,3	98,0	98,2
2q/2012	99,8	98,5	98,8
3q/2012	100,0	98,1	98,6
4q/2012	100,9	98,3	98,9
1q/2013	99,3	98,2	98,5
2q/2013	100,5	100,2	100,3
3q/2013	101,3	99,1	99,7
4q/2013	99,4	100,0	99,8
1q/2014	100,7	101,8	101,5
2q/2014	100,6	102,0	101,6
3q/2014	102,4	101,4	101,7
4q/2014	101,4	100,7	100,9

Stejné období předchozího roku=100 <i>Corresponding period of previous year = 100</i>	Praha <i>Prague</i>	ČR bez Prahy <i>CR excluding Prague</i>	ČR celkem <i>CR total</i>
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
1q/2008			
2q/2008			
3q/2008			
4q/2008			
1q/2009	98,5		
2q/2009	93,7		
3q/2009	91,5		
4q/2009	91,3		
1q/2010	92,2		
2q/2010	94,3		
3q/2010	97,0	95,2	95,6
4q/2010	99,2	96,7	97,3
1q/2011	100,0	95,4	96,4
2q/2011	100,9	96,3	97,4
3q/2011	97,8	97,1	97,3
4q/2011	96,3	94,7	95,1
1q/2012	96,4	94,7	95,0
2q/2012	95,5	94,2	94,4
3q/2012	97,8	92,5	93,7
4q/2012	100,0	93,1	94,6
1q/2013	100,0	93,3	94,9
2q/2013	100,7	94,9	96,4
3q/2013	102,1	95,8	97,5
4q/2013	100,5	97,5	98,3
1q/2014	102,0	101,0	101,2
2q/2014	102,1	102,8	102,5
3q/2014	103,2	105,2	104,5
4q/2014	105,2	105,9	105,7

Indexy realizovaných cen starších bytů

Indices of Realized Prices of Second-hand Flats

CR = Czech Republic

Index (průměr 2010 = 100)/ Index (average of 2010 = 100)	Praha <i>Prague</i>	ČR bez Prahy <i>CR excluding Prague</i>	ČR celkem <i>CR total</i>
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
1q/2015	102,9	90,2	93,1
2q/2015	104,4	92,3	95,1
3q/2015	106,7	95,0	97,7
4q/2015	107,1	97,0	99,3
1q/2016	108,9	99,2	101,4
2q/2016	112,2	102,7	104,9
3q/2016	116,7	107,5	109,7
4q/2016	122,0	111,3	113,8
1q/2017	126,5	116,4	118,8
2q/2017	133,5	121,8	124,5
3q/2017	135,8	124,3	127,0
4q/2017	135,5	125,1	127,5
1q/2018	137,0	127,5	129,7
2q/2018	138,9	133,1	134,5
3q/2018	143,9	137,4	138,9
4q/2018	147,3	140,5	142,0
1q/2019	149,9	142,7	144,3
2q/2019	151,0	148,0	148,7
3q/2019	153,3	151,7	152,1
4q/2019	157,7	154,6	155,3
1q/2020	159,2	159,7	159,6
2q/2020	163,1	164,0	163,8
3q/2020	167,7	169,5	169,1
4q/2020	174,4	176,5	176,0

Předchozí období = 100 <i>Previous period = 100</i>	Praha <i>Prague</i>	ČR bez Prahy <i>CR excluding Prague</i>	ČR celkem <i>CR total</i>
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
1q/2015	100,5	100,0	100,1
2q/2015	101,5	102,3	102,1
3q/2015	102,2	102,9	102,7
4q/2015	100,4	102,1	101,6
1q/2016	101,7	102,3	102,1
2q/2016	103,0	103,5	103,5
3q/2016	104,0	104,7	104,6
4q/2016	104,5	103,5	103,7
1q/2017	103,7	104,6	104,4
2q/2017	105,5	104,6	104,8
3q/2017	101,7	102,1	102,0
4q/2017	99,8	100,6	100,4
1q/2018	101,1	101,9	101,7
2q/2018	101,4	104,4	103,7
3q/2018	103,6	103,2	103,3
4q/2018	102,4	102,3	102,2
1q/2019	101,8	101,6	101,6
2q/2019	100,7	103,7	103,0
3q/2019	101,5	102,5	102,3
4q/2019	102,9	101,9	102,1
1q/2020	101,0	103,3	102,8
2q/2020	102,4	102,7	102,6
3q/2020	102,8	103,4	103,2
4q/2020	104,0	104,1	104,1

Stejné období předchozího roku=100 <i>Corresponding period of previous year = 100</i>	Praha <i>Prague</i>	ČR bez Prahy <i>CR excluding Prague</i>	ČR celkem <i>CR total</i>
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
1q/2015	105,0	104,0	104,3
2q/2015	105,9	104,4	104,9
3q/2015	105,6	106,0	106,0
4q/2015	104,6	107,5	106,8
1q/2016	105,8	110,0	108,9
2q/2016	107,5	111,3	110,3
3q/2016	109,4	113,2	112,3
4q/2016	113,9	114,7	114,6
1q/2017	116,2	117,3	117,2
2q/2017	119,0	118,6	118,7
3q/2017	116,4	115,6	115,8
4q/2017	111,1	112,4	112,0
1q/2018	108,3	109,5	109,2
2q/2018	104,0	109,3	108,0
3q/2018	106,0	110,5	109,4
4q/2018	108,7	112,3	111,4
1q/2019	109,4	111,9	111,3
2q/2019	108,7	111,2	110,6
3q/2019	106,5	110,4	109,5
4q/2019	107,1	110,0	109,4
1q/2020	106,2	111,9	110,6
2q/2020	108,0	110,8	110,2
3q/2020	109,4	111,7	111,2
4q/2020	110,6	114,2	113,3

Indexy realizovaných cen starších bytů

Indices of Realized Prices of Second-hand Flats

CR = Czech Republic

Index (průměr 2010 = 100)/ Index (average of 2010 = 100)	Praha <i>Prague</i>	ČR bez Prahy <i>CR excluding Prague</i>	ČR celkem <i>CR total</i>
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
1q/2021	181,9	184,4	183,8
2q/2021	188,9	194,3	193,1
3q/2021	195,6	208,1	205,2
4q/2021	209,3	223,6	220,3
1q/2022	216,5	239,2	234,0
2q/2022	220,4	254,1	246,3
3q/2022	226,1	261,4	253,2
4q/2022	226,9	257,7	250,6
1q/2023	219,2	249,6	242,6
2q/2023	212,5	243,4	236,3
3q/2023	214,1	242,0	235,6
4q/2023	221,0	241,5	236,7
1q/2024	221,5	249,2	242,8

Předchozí období = 100 <i>Previous period = 100</i>	Praha <i>Prague</i>	ČR bez Prahy <i>CR excluding Prague</i>	ČR celkem <i>CR total</i>
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
1q/2021	104,3	104,5	104,4
2q/2021	103,8	105,4	105,1
3q/2021	103,5	107,1	106,3
4q/2021	107,0	107,4	107,4
1q/2022	103,4	107,0	106,2
2q/2022	101,8	106,2	105,3
3q/2022	102,6	102,9	102,8
4q/2022	100,4	98,6	99,0
1q/2023	96,6	96,9	96,8
2q/2023	96,9	97,5	97,4
3q/2023	100,8	99,4	99,7
4q/2023	103,2	99,8	100,5
1q/2024	100,2	103,2	102,6

Stejné období předchozího roku=100 <i>Corresponding period of previous year = 100</i>	Praha <i>Prague</i>	ČR bez Prahy <i>CR excluding Prague</i>	ČR celkem <i>CR total</i>
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
1q/2021	114,3	115,5	115,2
2q/2021	115,8	118,5	117,9
3q/2021	116,6	122,8	121,3
4q/2021	120,0	126,7	125,2
1q/2022	119,0	129,7	127,3
2q/2022	116,7	130,8	127,6
3q/2022	115,6	125,6	123,4
4q/2022	108,4	115,3	113,8
1q/2023	101,2	104,3	103,7
2q/2023	96,4	95,8	95,9
3q/2023	94,7	92,6	93,0
4q/2023	97,4	93,7	94,5
1q/2024	101,0	99,8	100,1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 402 Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb

Řízení V-3756/2023-402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.360.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 06.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 11:48:33. Zápis V-3756/2023-402
proveden dne 01.08.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Cheb, 127/5, LV 7071 k.ú. Cheb

Řízení V-677/2024-402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.990.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 31.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2024 13:15:56. Zápis V-677/2024-402
proveden dne 28.02.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Cheb, 2164/18, LV 9395 k.ú. Cheb

Řízení V-908/2024-402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.830.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 19.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2024 15:02:57. Zápis V-908/2024-402
proveden dne 18.03.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Cheb, 2118/15, LV 14066 k.ú. Cheb

Řízení V-1207/2024-402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.990.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 23.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2024 13:27:09. Zápis V-1207/2024-402
proveden dne 26.03.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Cheb, 2148/1, LV 13896 k.ú. Cheb

Řízení V-1534/2024-402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.215.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 15.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 11:16:41. Zápis V-1534/2024-402
proveden dne 09.04.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Cheb, 664/2, LV 6105 k.ú. Cheb

Řízení V-2460/2024-402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.400.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 19.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2024 09:09:09. Zápis V-2460/2024-402
proveden dne 24.05.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Cheb, 2118/19, LV 13759 k.ú. Cheb

Řízení V-2590/2024-402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.050.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 03.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 16:20:43. Zápis V-2590/2024-402
proveden dne 29.05.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Cheb, 661/2, LV 6060 k.ú. Cheb

Řízení V-2762/2024-402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.296.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 25.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2024 13:28:08. Zápis V-2762/2024-402
proveden dne 06.06.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 402 Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb

jednotky: Cheb, 127/6, LV 7072 k.ú. Cheb

Řízení V-3640/2024-402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.350.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 25.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2024 11:47:43. Zápis V-3640/2024-402
proveden dne 12.07.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Cheb, 1948/5, LV 13670 k.ú. Cheb

Řízení V-4045/2024-402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.100.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 11:15:44. Zápis V-4045/2024-402
proveden dne 01.08.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Cheb, 2117/7, LV 7465 k.ú. Cheb

Řízení V-4407/2024-402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.650.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 18.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024 10:29:18. Zápis V-4407/2024-402
proveden dne 20.08.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Cheb, 658/11, LV 5997 k.ú. Cheb

Řízení V-4436/2024-402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.520.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2024 14:48:39. Zápis V-4436/2024-402
proveden dne 20.08.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Cheb, 2149/15, LV 7256 k.ú. Cheb

Řízení V-4592/2024-402

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.990.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 26.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2024 16:45:58. Zápis V-4592/2024-402
proveden dne 27.08.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Cheb, 2170/1, LV 12976 k.ú. Cheb

KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO ÚSTECKÝ KRAJ
Katastrální pracoviště Ústí nad Labem 7



Prodej bytu 2+1 51 m²

Lesní, Cheb

1 920 000 Kč

D

MÉNĚ ÚSPORNÁ

Nabízíme k prodeji byt o velikosti 2+1 v osobním vlastnictví v Chebu, na sídlišti Skalka, v ulici Lesní. Výměra bytu 51,5 m² a sklep o výměře 3,0 m². Byt je umístěn v 1. patře zatepleného panelového domu bez výtahu. Tento byt je v původním udržovaném stavu, má dřevěná okna a je vhodný k úpravám dle vašich představ. Součástí prodeje je kuchyňská linka včetně sporáku. V předstíni je umístěna původní vestavěná skříň. Parkování je možné poblíž domu. V místě je základní škola, školka, obchody a zastávka MHD. Byt se nachází na sídlišti Skalka, nedaleko Krajinky. PENB - třída „D“ – 72,4 kWh/(m²*rok)

Celková cena: 1 920 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 24032

Aktualizace: Dnes

Stavba: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Sídliště

Podlaží: 2. podlaží

Užitná plocha: 51 m²

Sklep: 3 m²

Topení: Ústřední dálkové

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída D - Méně úsporná budovy:

Ukazatel energetické náročnosti budovy: 72,4 kWh/m² za rok

Výtah: ✗

Služby:

Reklama

PATRON
FINANCE

Hypotéka
Patron finance, s.r.o.

9 160,46 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

Spočítat

Občanská vybavenost Nové

Večerka:	Potraviny Do Zátíší 2457 (295 m)
Hospoda:	Pivnice Lucky (1318 m)
Cukrárna:	Cukrárna Kapucín (1242 m)
Kino:	Kino Svět (1520 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Do Zátíší (273 m)
Divadlo:	Západočeské divadlo v Chebu (1184 m)
Veterinář:	MVDr. Martin Lochman (1691 m)
Škola:	1. základní škola Cheb, Americká 36 (265 m)
Sportoviště:	Discgolfové hřiště Myslivna (209 m)
Obchod:	Albert Hypermarket (1262 m)
Školka:	Mateřská škola Cheb, Do Zátíší 3 (343 m)
Lékárna:	Lékárna BONATE - Cheb, Nerudova (931 m)
Pošta:	Pošta Cheb 1 - Česká pošta, s.p. (1443 m)
Bus MHD:	Cheb, Skalka Přátelství (144 m)
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (1274 m)
Vlak:	Cheb-Skalka (232 m)
Restaurace:	Hospoda Skalka (361 m)

Kontaktovat:



Bc. Pavel Lakomý

+420 354 424 334

+420 731 519 353

lakomy@reala-lakoma.cz



Reala Lakomá

Evropská 1558/33, 35002 Cheb

★★★★★ (58)

<https://www.reala-lakoma.cz>

[Více o společnosti »](#)



Prodej bytu 2+1 55 m²

Kosmonautů, Cheb

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

1 950 000 Kč

D | MĚNĚ ÚSPORNÁ

Nabízíme k prodeji byt 2+1 o celkové užitné ploše 55 m², nacházející se v prvním patře panelového domu v klidné části obce Cheb. Byt je připraven k rekonstrukci, což nabízí jedinečnou příležitost upravit si bydlení dle vlastních představ. K dispozici je rovněž jedno podzemní podlaží, kde se nachází sklepní kóje, která poskytuje další úložné prostory. Nemovitost je situována v katastrálním území Cheb, jen pár minut chůze od veškeré občanské vybavenosti jako jsou školy, obchody a zdravotnická zařízení. Výborná dopravní dostupnost a klidné bydlení jsou hlavními přednostmi této nabídky.

Neváhejte a domluvte si prohlídku!

S financováním Vám rád poradí náš hypoteční specialista.

Celková cena:	1 950 000 Kč za nemovitost	Topení:	Ústřední dálkové
Poznámka k ceně:	Pro více informací a termín prohlídky kontaktujte makléře.	Plyn:	Plynovod
ID zakázky:	881139	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	Včera	Elektřina:	230V
Stavba:	Panelová	Doprava:	Silnice, MHD
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vlastnictví:	Osobní	Bezbariérový:	✗
Umístění objektu:	Klidná část obce	Vybavení:	Částečně
Podlaží:	2. podlaží z celkem 5	Výtah:	✗
Užitná plocha:	55 m ²		



Hypotéka
Patron finance, s.r.o.

9 303,59 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

[Spočítat](#)

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

[Doprava](#)[Restaurace](#)[Potraviny](#)[Školy a školky](#)[Lékaři](#)[Volný čas](#)

Večerka: [Smíšené zboží Plus u Mirka](#) (138 m)
Hospoda: [Tomáš Schäck](#) (131 m)
Cukrárna: [Čtenářská kavárna Joker](#) (1031 m)
Divadlo: [Západočeské divadlo v Chebu](#) (1000 m)
Kino: [Kino Svět](#) (1085 m)
Hřiště: [Dětské hřiště Mírová](#) (132 m)
Veterinář: [MVDr. Martin Lochman](#) (659 m)
Vlak: [Cheb-Skalka](#) (1311 m)
Školka: [MŠ Cheb, Pastýřská](#) (189 m)
Restaurace: [Friendly Cafe 68](#) (507 m)
Bankomat: [Bankomat MONETA Money Bank vklad](#) (477 m)
Lékárna: [Lékárna nemocnice Cheb](#) (363 m)
Obchod: [Albert Hypermarket](#) (451 m)
Škola: [5. ZŠ Cheb](#) (646 m)
Bus MHD: [Cheb, Spáleniště, Jungmannova](#) (79 m)
Pošta: [Pošta Cheb 1 - Česká pošta, s.p.](#) (1171 m)
Sportoviště: [PROFI SPORT Cheb](#) (755 m)

Kontaktovat:



Heřmánek Josef

296 399 006
 731 404 040
 info@mmreality.cz



M&M reality
Královská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

★ ★ ★ ★ ★ (201)

<https://www.mmreality.cz/>

[Více o společnosti »](#)



Zobrazit 9 fotografií

Prodej bytu 2+1 58 m²

Palackého, Cheb

2 260 000 Kč

G | MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Prodej bytu o dispozici 2+1 a výměře 58,8 m² s balkonem v Chebu v ulici Palackého. Byt je situovaný v 6. patře domu s výtahem. Byt sestává z větší předsině jejíž součástí je prostor, dosud využívaný jako komora na nářadí a čisticí prostředky, lze jej přestavět příkladně na šatnu, dále kuchyně a dva samostatné pokoje, koupelna a wc. Jádru je umakartové. Byt má plastová okna, na podlahách jsou parkety, pvc a dlažba. K bytu náleží sklepní koje a komora na chodbě v mezipatře. V současnosti činí poplatky za byt včetně fondu oprav a záloh na vodu a vytápění 2.333Kč pro jednu osobu.

Byt je situovaný v oblíbené lokalitě s velmi dobrou dostupností kompletní občanské vybavenosti.

Parkování je možné na přilehlých parkovištích v blízkosti domu.

Zlevněno:	2 260 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu:	Centrum obce
Původní cena:	2 360 000 Kč	Podlaží:	6. podlaží
ID zakázky:	345	Užitná plocha:	58 m ²
Aktualizace:	03.09.2024	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Stavba:	Panelová	Bezbariérový:	✗
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Výtah:	✗
Vlastnictví:	Osobní		

Služby:

Reklama



Hypotéka
Patron finance, s.r.o.

10 782,62 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

[Spočítat](#)

Občanská vybavenost Nové

Večerka:	Penny Market (131 m)
Hospoda:	Hospůdka Duha (151 m)
Cukrárna:	Čtenářská kavárna Joker (690 m)
Divadlo:	Západočeské divadlo v Chebu (961 m)
Kino:	Kino Svět (671 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Riegerova (92 m)
Veterinář:	Pro Anima s.r.o. (426 m)
Vlak:	Cheb (295 m)
Škola:	6. základní škola Cheb (262 m)
Pošta:	Pošta Depo Cheb 70 (166 m)
Bus MHD:	Cheb, Riegerova (99 m)
Restaurace:	Indická restaurace Manakanama (358 m)
Lékárna:	Lékárna Calmia (421 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (179 m)
Sportoviště:	Plavecký bazén Cheb (262 m)
Školka:	Mateřská škola Mašinka (146 m)
Obchod:	Kaufland (733 m)

Kontaktovat:



Ing. Petra Kašparová



+420 775 362 862



info@cambioreality.cz

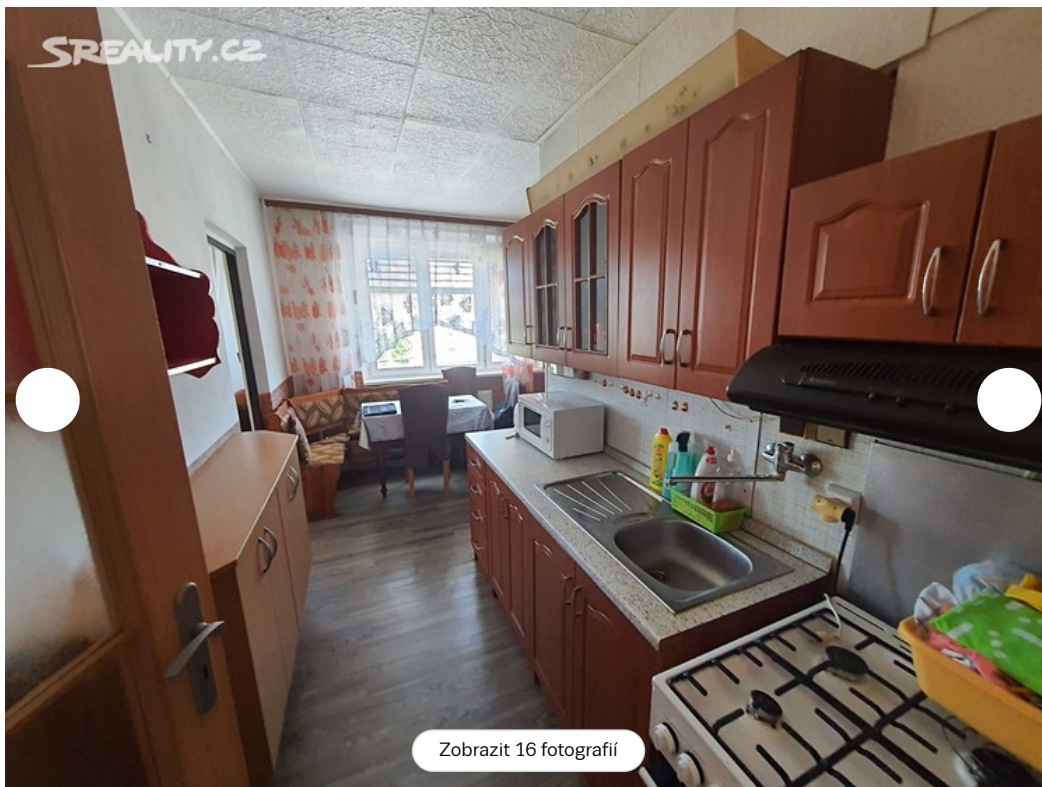


Cambio reality

Kostelní 505/2, 35002 Cheb

<http://cambioreality.cz>

[Více o společnosti »](#)



Zobrazit 16 fotografií

Prodej bytu 2+1 60 m² Přátelství, Cheb 2 180 000 Kč

D

MÉNĚ ÚSPORNÁ

Nabízíme exkluzivně k prodeji byt o velikosti 2+1 v osobním vlastnictví v Chebu, v ulici Přátelství, na sídlišti Skalka. Byt se nachází v 5. patře panelového bytového domu s osobním výtahem. Plocha bytu - 60,20 m². K bytu náleží sklepní kóje o výměře 2,15 m². V bytě jsou dvoje venkovní žaluzie. Součástí prodeje je kuchyňská linka s elektrickým sporákem. Vytápění je dálkové. Momentálně je větší pokoj rozdělen příčkou. Jedná se o slunný byt nacházející se v těsné blízkosti zastávky MHD. Parkování je možné poblíž domu. Energetická náročnost budovy – třída D.

Celková cena: 2 180 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 24026

Aktualizace: Dnes

Stavba: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 6. podlaží

Užitná plocha: 60 m²

Sklep: 2 m²

Topení: Ústřední dálkové

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída D - Méně úsporná

Ukazatel energetické náročnosti budovy: 121,0 kWh/m² za rok

Výtah: ✓

Služby:

Reklama



Hypotéka
Patron finance, s.r.o.

10 400,94 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

[Spočítat](#)

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potravin

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Večerka:	Quang Huy Nguyen (51 m)
Hospoda:	Pivnice Lucky (878 m)
Cukrárna:	Cukrárna Kapucín (944 m)
Divadlo:	Západočeské divadlo v Chebu (812 m)
Kino:	Kino Svět (1121 m)
Veterinář:	MVDr. Martin Lochman (1233 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Lesní (193 m)
Obchod:	Albert Hypermarket (804 m)
Školka:	Mateřská škola Cheb, Do Zátíší 3 (220 m)
Lékárna:	Lékárna BONATE - Cheb, Nerudova (541 m)
Pošta:	Pošta Cheb 1 - Česká pošta, s.p. (1077 m)
Vlak:	Cheb-Skalka (604 m)
Bus MHD:	Cheb, Skalka sídliště (35 m)
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (819 m)
Škola:	1. základní škola Cheb, Americká 36 (223 m)
Restaurace:	Hospoda Skalka (97 m)
Sportoviště:	Tenisklub Cheb (255 m)

Kontaktovat:



Bc. Pavel Lakomý

+420 354 424 334

+420 731 519 353

lakomy@reala-lakoma.cz



Reala Lakomá

Evropská 1558/33, 35002 Cheb

★★★★★ (58)

<https://www.reala-lakoma.cz>

Více o společnosti »



Prodej bytu 2+1 62 m² Do Zátíší, Cheb 2 350 000 Kč

C

ÚSPORNÁ

Bytová jednotka 2+1, Cheb, ul. Do Zátíší.

Vyhledávaná, klidná lokalita.

Byt v dobrém a udržovaném stavu.

1. patro domu.

Obytná plocha – 62,65 m²

Sklepní kóje – 2,5 m²

Lodžie v mezipatře.

Plastová okna, zateplená fasáda.

Ústřední dálkové vytápění a ohřev TUV.

Slušný a klidný dům s dobře fungujícím společenstvím vlastníků.

PENB tř. C

Celková cena: 2 350 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 5397

Aktualizace: 21.08.2024

Stavba: Panelová

Voda: Vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Sídlště
Podlaží:	2. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	62 m ²
Sklep:	2 m ²

Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná
Vybavení:	✗

Služby:

Reklama

 Hypotéka Česká spořitelna	10 311,67 Kč / měsíčně Výpočet je orientační	Spočítat
---	--	------------------------

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Večerka:	Potraviny Do Zátíší 2457 (91 m)
Hospoda:	Pivnice Lucky (1119 m)
Cukrárna:	Cukrárna Kapucín (1285 m)
Kino:	Kino Svět (1482 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Do Zátíší (23 m)
Veterinář:	MVDr. Martin Lochman (1536 m)
Divadlo:	Západočeské divadlo v Chebu (1170 m)
Lékárna:	Lékárna BONATE - Cheb, Nerudova (900 m)
Škola:	1. základní škola Cheb, Americká 36 (311 m)
Sportoviště:	Discgolfové hřiště Myslivna (446 m)
Bus MHD:	Cheb, Skalka Přátelství (144 m)
Školka:	Mateřská škola Cheb, Do Zátíší 3 (147 m)
Restaurace:	Hospoda Skalka (288 m)
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (1148 m)
Vlak:	Cheb-Skalka (279 m)
Obchod:	Albert Hypermarket (1118 m)
Pošta:	Pošta Cheb 1 - Česká pošta, s.p. (1436 m)

Kontaktovat:



Karel Marek

 **777 809 974**

 **km@realcheb.cz**



REAL CHEB reality s.r.o.
Dlouhá 447/25, 35002 Cheb

★★★★★ (5)

<https://www.realcheb.cz>

[Více o společnosti »](#)



Prodej bytu 2+1 66 m²

Dvořákova, Cheb

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

2 290 000 Kč

G

MIMORÁDNÉ
NEHOSPODÁRNA

Naše společnost Vám zprostředkuje koupi prostorného dobře dispozičně řešeného bytu 2+1/L/S ve čtvrtém patře (5.NP) panelového domu s výtahem v osobním vlastnictví v Chebu. Byt o rozloze celkem 66 m² (z čehož 4 m² tvoří lodžie a 1 m² tvoří sklep) nabízí 2 neprůchozí pokoje, před síň, samostatnou kuchyni s jídelním koutem, koupelnu a samostatnou toaletu. Byt je v dobrém udržovaném stavu, jsou zde částečně plastová okna, na podlahách je linoleum. Jádru, elektroinstalace a kuchyňská linka jsou původní. Vytápění a ohřev teplé vody je řešen centrálně dálkově. V bytě je lodžie orientovaná na západ, náleží k němu sklep. V lokalitě je veškerá občanská vybavenost: základní škola, mateřská škola, zastávka MHD. Do deseti minut jízdy autem se nachází OBI, Kaufland, Sportissimo, JYSK, TESCO, Planeo elektro a další obchody. Cheb jako bývalé královské město nabízí kompletně opravené krásné historické náměstí, kde najdete vyhlášené restaurace Hvězdu či U Krále Jiřího, banky, úřady, obchody, městský úřad, občerstvení apod., příjemně se dá trávit čas v kulturně-historické památce komplexu chebského hradu, na který navazuje krásný sportovní areál s parkem Krajinka. V Chebu je několik nádherných kostelů včetně kostelu sv. Mikuláše a Alžběty. Cheb se nachází 9 km od Německa, kde je široká možnost výhodných nákupů a pracovního uplatnění. Cena zahrnuje provizi RK a veškerý právní servis. Zajištění financování skrze naše prověřené hypoteční specialisty je samozřejmostí. Ev. číslo: 648274.

Celková cena:	2 290 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	648888
Aktualizace:	16.08.2024
Stavba:	Panelová

Balkón:	✓
Lodžie:	✓
Sklep:	✓
Parkování:	1

Stav objektu:	Velmi dobrý	Topení:	Jiné
Vlastnictví:	Osobní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Podlaží:	4. podlaží z celkem 8	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	18,0 kWh/m ² za rok
Užitná plocha:	66 m ²	Vybavení:	✗
Plocha podlahová:	66 m ²		

Služby:

Reklama

	Hypotéka Patron finance, s.r.o.	10 925,75 Kč / měsíčně Výpočet je orientační	Spočítat
---	------------------------------------	---	--------------------------

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Večerka:	BALA potraviny (75 m)
Hospoda:	Pivní lok (1273 m)
Cukrárna:	Gelateria Corso s.r.o. (1193 m)
Veterinář:	MVDr. Martin Lochman (2138 m)
Kino:	Kino ART Cheb (933 m)
Divadlo:	Západočeské divadlo v Chebu (1598 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Slavice (157 m)
Obchod:	Tesco (695 m)
Restaurace:	Restaurace U Muzikanta (492 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (695 m)
Pošta:	Pošta Cheb 1 - Česká pošta, s.p. (1384 m)
Bus MHD:	Cheb, Zlatý vrch Dvořákova (40 m)
Školka:	Mateřská škola Cheb, Malé náměstí 2 (317 m)
Lékárna:	Dr.Max Lékárna (1138 m)
Vlak:	Cheb (1626 m)
Sportoviště:	Tenis TJ Agro Cheb - Tělovýchovná jed... (588 m)
Škola:	3. základní škola Cheb, Malé náměstí 3 (421 m)

Kontaktovat:



Edita Kostrounová



725 160 344



kostrounova@cheb2.dumrealit.cz



Dumrealit.cz Premium

Hlavní třída 279/7, 35301 Mariánské Lázně

★★★★★ (5)

<https://www.dumrealit.cz/premium>

[Více o společnosti »](#)