

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 059388/2026

o ceně **jiných nebytových prostorů č. 622/5, 622/7 a 622/8** zapsaných na LV č. 12884, včetně podílu na společných částech stavby bytového domu č. p. 622, která je součástí pozemku parc. č. st. 1544, vše zapsané na LV č. 4650, v k. ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb, kraj Karlovarský.



Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno – město Lesnická 784/5, 613 00 Brno IČO: 66240697
Účel posudku:	Stanovení obvyklé ceny jako podklad pro exekuční řízení č. j. 006 EX 742/14.
Ocenění provedeno k datu:	9. června 2026, k datu místního šetření
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář Provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	14. července 2026

Počet stran: 49 (z toho 32 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	4
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
2.8 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT.....	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS	5
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	5
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA CHEB	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	5
3.6.1 Popis bytového domu	5
3.6.2 Popis jiného nebytového prostoru č. 622/5	6
3.6.3 Výměry pro ocenění jiného nebytového prostoru č. 622/5	6
3.6.4 Popis jiného nebytového prostoru č. 622/7	6
3.6.5 Výměry pro ocenění jiného nebytového prostoru č. 622/7	6
3.6.6 Popis jiného nebytového prostoru č. 622/8.....	7
3.6.7 Výměry pro ocenění jiného nebytového prostoru č. 622/8	7
4. POSUDEK.....	8
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI	8
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	9
4.2.1 Porovnávací databáze	9
4.3 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY JINÉHO NEBYTOVÉHO PROSTORU Č. 622/5	10
4.4 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY JINÉHO NEBYTOVÉHO PROSTORU Č. 622/7	12
4.5 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY JINÉHO NEBYTOVÉHO PROSTORU Č. 622/8	14
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	15
5.1 KONTROLA POSTUPU	15
6. ZÁVĚR.....	16
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	18
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ KATASTRÁLNÍ MAPY	29
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	30
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA CHEB	31
PŘÍLOHA Č. 5 – VÝŘEZ Z POVODŇOVÉHO PLÁNU ČR	32
PŘÍLOHA Č. 6 – VÝŘEZ Z PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA.....	33
PŘÍLOHA Č. 7 – FOTODOKUMENTACE.....	35
PŘÍLOHA Č. 8A – VZORKY POROVNÁVANÉHO JINÉHO NEBYTOVÉHO PROSTORU Č. 622/5...36	36
PŘÍLOHA Č. 8B – VZORKY POROVNÁVANÉHO JINÉHO NEBYTOVÉHO PROSTORU Č. 622/7 ...41	41
PŘÍLOHA Č. 8C – VZORKY POROVNÁVANÉHO JINÉHO NEBYTOVÉHO PROSTORU Č. 622/8...46	46

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení ze dne 20. května 2026. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 9. června 2026.

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno – město č. j. 006 EX 742/14-537 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny jiných nebytových prostorů a podílu na společných částech ve vlastnictví povinného pana Rudolfa Martišíka.

Předmětem ocenění jsou jiné nebytové prostory č. 622/5, 622/7 a 622/8, zapsané na LV č. 12884, včetně podílu na společných částech stavby bytového domu č. p. 622, která je součástí pozemku parc. č. st. 1544, vše zapsané na LV č. 4650, v k. ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb, kraj Karlovarský.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru oceňovaných jiných nebytových prostorů, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají zásadní vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 12884 vyhotovený dne 10. dubna 2026 pro k. ú. Cheb.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Cheb z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti zvenčí bylo provedeno dne 9. června 2026 bez součinnosti povinného.

2.4 Ostatní

- Povodňový plán České republiky dostupný na: <https://dppcr.cz/>.
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>.
- Prohlášení vlastníka k budově č. p. 622 v k. ú. Cheb.
- Územní plán města Cheb dostupný k datu 14. července 2026 na: <https://www.cheb.cz/uzemni-plan-cheb/d-992150>.

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.8 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny, případně ověřeny při místním šetření a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnostími uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou jiné nebytové prostory č. 622/5, 622/7 a 622/8, zapsané na LV č. 12884, včetně podílu na společných částech stavby bytového domu č. p. 622, která je součástí pozemku parc. č. st. 1544, vše zapsané na LV č. 4650, v k. ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb, kraj Karlovarský.

Předmět ocenění:

- Jiný nebytový prostor č. 622/5
 - podíl na společných částech: 2444/83099
 - pozemku par. č. st. 1544, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 288 m²
stavba na pozemku: Cheb, č.p. 622, bytový dům.
- Jiný nebytový prostor č. 622/7
 - podíl na společných částech: 9216/83099
 - pozemku par. č. st. 1544, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 288 m²
stavba na pozemku: Cheb, č.p. 622, bytový dům.
- Jiný nebytový prostor č. 622/8
 - podíl na společných částech: 7928/83099
 - pozemku par. č. st. 1544, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 288 m²
stavba na pozemku: Cheb, č.p. 622, bytový dům.

Vlastník:

Martišík Rudolf, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb

Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní, Zástavní právo soudcovské, Zástavní právo exekutorské, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Zahájení exekuce.

Podrobnosti viz příloha č. 1 tohoto posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	32 808 (dle MLO 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Jihovýchodně od centra města
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné obecní komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Bytové domy
Parkovací možnosti:	V okolních ulicích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Veškeré

3.4 Územní plán města Cheb

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem města Cheb definovány jako plochy SC – smíšené obytné centrální. V okolí nemovitosti se nachází také plochy BH – bydlení hromadné a ZP – zeleň parková a parkově upravená. Výřez z územního plánu města Cheb viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovitých věcí

3.6.1 Popis bytového domu

Bytový dům je řadový – vnitřní s jedním vchodem, podsklepený, s šesti nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím se sedlovou střechou. V 1. PP se nachází sklepní prostory. Půdorysný tvar domu je pravidelný.

Stavba	Bytový dům č. p. 622
Základy	Betonové
Zdivo	Cihelné
Stropy	Rovné
Střecha	Sedlová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Nezateplené s fasádní omítkou
Vnější obklady	Chybí
Schodiště	Nezjištěno
Dveře	Nezjištěno
Okna	Z části plastová s izolačními dvojskly a z části původní dřevěná okna
Výtah	Ne

Rok výstavby a modernizace	Kolaudace dle RÚIAN v r. 1919, po průběžných rekonstrukcích (z části nová plastová okna).
Celkový technický stav	Budova je v průměrném stavebně technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Příslušenství	Chybí
---------------	-------

3.6.2 Popis jiného nebytového prostoru č. 622/5

Jiný nebytový prostor se nachází se v 5. NP.

Vnitřní omítky	Nezjištěno
Vnitřní obklady	Nezjištěno
Povrchy podlah	Nezjištěno
Vytápění	Nezjištěno
Zdroj teplé vody	Nezjištěno
Vybavení kuchyní	Nezjištěno
Vnitřní vybavení	Nezjištěno
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace, plyn
Ostatní	Nezjištěno

Modernizace	Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do interiéru, je vybavení jiného nebytového prostoru uvažováno v původním stavu k rekonstrukci.
-------------	--

3.6.3 Výměry pro ocenění jiného nebytového prostoru č. 622/5

Výměry byly převzaty z prohlášení vlastníka, výřez z prohlášení vlastníka je dostupný v příloze č. 6 tohoto posudku.

Podlahová plocha prostoru činí 24,44 m². Započitatelná plocha pro cenové porovnání činí 24,44 m².

3.6.4 Popis jiného nebytového prostoru č. 622/7

Jiný nebytový prostor se nachází se v 5. a 6. NP.

Vnitřní omítky	Nezjištěno
Vnitřní obklady	Nezjištěno
Povrchy podlah	Nezjištěno
Vytápění	Nezjištěno
Zdroj teplé vody	Nezjištěno
Vybavení kuchyní	Nezjištěno
Vnitřní vybavení	Nezjištěno
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace, plyn
Ostatní	Nezjištěno

Modernizace	Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do interiéru, je vybavení jiného nebytového prostoru uvažováno v původním stavu k rekonstrukci.
-------------	--

3.6.5 Výměry pro ocenění jiného nebytového prostoru č. 622/7

Výměry byly převzaty z prohlášení vlastníka, výřez z prohlášení vlastníka je dostupný v příloze č. 6 tohoto posudku.

Podlahová plocha prostoru činí 92,16 m². Započitatelná plocha pro cenové porovnání činí 92,16 m².

3.6.6 Popis jiného nebytového prostoru č. 622/8

Jiný nebytový prostor se nachází se v 5. a 6. NP.

Vnitřní omítky	Nezjištěno
Vnitřní obklady	Nezjištěno
Povrchy podlah	Nezjištěno
Vytápění	Nezjištěno
Zdroj teplé vody	Nezjištěno
Vybavení kuchyní	Nezjištěno
Vnitřní vybavení	Nezjištěno
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace, plyn
Ostatní	Nezjištěno

Modernizace	Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do interiéru, je vybavení jiného nebytového prostoru uvažováno v původním stavu k rekonstrukci.
-------------	--

3.6.7 Výměry pro ocenění jiného nebytového prostoru č. 622/8

Výměry byly převzaty z prohlášení vlastníka, výřez z prohlášení vlastníka je dostupný v příloze č. 6 tohoto posudku.

Podlahová plocha prostoru činí 79,28 m². Započitatelná plocha pro cenové porovnání činí **79,28 m²**.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovité věci

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 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 přikládaná 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 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 tísně. 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 8.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2025	+3,7	236,3	+12,5
Q2/2025	+3,5	244,5	
Q3/2025	+3,2	252,3	
Q4/2025	+2,7	259,1	
Q1/2026	+2,6	265,8	

4.3 Výpočet porovnávací hodnoty jiného nebytového prostoru č. 622/5

Oceňovaná nemovitost:		x	Komenského č.p. 622/22, Cheb	5.NP/6 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1910, dřevěná okna, nezatepleno, místy poškozená fasáda	Pravděpodobně původní stav	Chybí	24,44	32 703
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha		Technický standard		Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Celkem [Kč/m²]
			V rámci obce	V domě	Dům	Byt			
1	47 966	Realizace 04/2026	Kamenná č.p. 204/24	1.NP/4 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1960	Obdobné	Vybaveno	59,00	38 199
		1,00	1,00	0,97	0,80	1,00	0,80	1,28	0,80
2	25 385	Realizace 08/2025	17. listopadu č.p. 891/23	1.NP/6 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1945, plastová okna	Obdobné	Chybí	37,03	34 337
		1,05	1,00	0,97	1,20	1,00	1,00	1,10	1,35
3	26 989	Realizace 12/2024	1. máje č.p. 626	1.NP/7 NP s výtahem	Panelový BD cca z r. 1970, po revitalizaci	Obdobné	Starší částečné vybavení	35,20	23 282
		1,17	0,85	0,97	0,85	1,00	0,97	1,09	0,86
4	54 583	Nabídka 01/2026	Ruská č.p. 493/21	1.NP/4 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1919	Lepší podlahy	Vybaveno	24,00	32 476
		0,90	0,90	0,97	1,00	0,95	0,80	1,00	0,59
5	46 429	Nabídka 10/2025	Úzká č.p. 374/6	1.PP/3 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1919	Horší	Chybí	14,00	35 223
		0,90	0,90	0,98	0,95	1,10	1,00	0,91	0,76

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 23 282 do 38 199 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného jiného nebytového prostoru byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **32 703 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **799 261 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
32 703	24,44	799 261

4.4 Výpočet porovnávací hodnoty jiného nebytového prostoru č. 622/7

Oceňovaná nemovitost:		x	Komenského č.p. 622/22, Cheb	5.+6.NP/6 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1910, dřevěná okna, nezatepleno, místy poškozená fasáda	Pravděpodobně původní stav	Chybí	79,28	22 784
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha		Technický standard		Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Celkem [Kč/m²]
			V rámci obce	V domě	Dům	Byt			
1	16 260	Realizace 04/2025	Osvobození č.p. 528/49	1.NP/3 NP bez výtahu (zvýšené přízemí)	Zděný BD cca z r. 1945	Lepší	Vybaveno	126,08	19 223
		1,09	1,00	0,98	1,05	0,90	0,95	1,24	1,18
2	24 113	Realizace 05/2026	T. G. Masaryka č.p. 92/31	1.NP/2 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1919	Lepší	Vybaveno	141,00	22 030
		1,00	0,80	0,97	1,05	0,90	0,95	1,31	0,91
3	28 649	Realizace 12/2024	Hlavní č.p. 524/117	1.NP/4 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1919	Mírně lepší	Vybaveno	62,83	25 482
		1,17	0,95	0,97	1,00	0,95	0,95	0,92	0,89
4	25 491	Realizace 09/2024	Hlavní třída č.p. 233/94	1.NP/4 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1919	Lepší	Chybí	92,19	24 441
		1,21	0,90	0,97	0,95	0,90	1,00	1,07	0,96
5	38 333	Nabídka 06/2026	Ruská č.p. 73/12	1.NP/4 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1919	Lepší	Chybí	78,00	22 742
		0,90	0,90	0,97	0,95	0,80	1,00	0,99	0,59

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 19 223 do 25 482 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného jiného nebytového prostoru byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **22 784 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **1 806 316 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
22 784	79,28	1 806 316

4.5 Výpočet porovnávací hodnoty jiného nebytového prostoru č. 622/8

Oceňovaná nemovitost:		x	Komenského č.p. 622/22, Cheb	5.+6.NP/6 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1910, dřevěná okna, nezatepleno, místy poškozená fasáda	Pravděpodobně původní stav	Chybí	92,16	20 658
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha		Technický standard		Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Celkem [Kč/m²]
			V rámci obce	V domě	Dům	Byt			
1	24 113	Realizace 05/2026	T. G. Masaryka č.p. 92/31	1.NP/2 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1919	Lepší	Vybaveno	141,00	20 360
		1,00	0,80	0,97	1,05	0,90	0,95	1,21	0,84
2	16 260	Realizace 04/2025	Osvobození č.p. 528/49	1.NP/3 NP bez výtahu (zvýšené přízemí)	Zděný BD cca z r. 1945	Lepší	Vybaveno	126,08	17 841
		1,09	1,00	0,98	1,05	0,90	0,95	1,15	1,10
3	25 491	Realizace 09/2024	Hlavní třída č.p. 233/94	1.NP/4 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1919	Lepší	Chybí	92,19	22 949
		1,21	0,90	0,97	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90
4	38 333	Nabídka 06/2026	Ruská č.p. 73/12	1.NP/4 NP bez výtahu	Zděný BD cca z r. 1919	Lepší	Chybí	78,00	21 483
		0,90	0,90	0,97	0,95	0,80	1,00	0,94	0,56

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 17 841 do 22 949 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného jiného nebytového prostoru byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **20 658 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **1 903 841 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
20 658	92,16	1 903 841

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota jiného nebytového prostoru č. 622/5	799 261 Kč
Obvyklá cena jiného nebytového prostoru č. 622/5 po zaokrouhlení	800 000 Kč
Porovnávací hodnota jiného nebytového prostoru č. 622/7	1 806 316 Kč
Obvyklá cena jiného nebytového prostoru č. 622/7 po zaokrouhlení	1 810 000 Kč
Porovnávací hodnota jiného nebytového prostoru č. 622/8	1 903 841 Kč
Obvyklá cena jiného nebytového prostoru č. 622/8 po zaokrouhlení	1 900 000 Kč
Celková obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	4 510 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena jiného nebytového prostoru č. 622/5 stanovena po zaokrouhlení na **800 000 Kč**. Obvyklá cena jiného nebytového prostoru č. 622/7 je po zaokrouhlení stanovena na **1 810 000 Kč**. Obvyklá cena jiného nebytového prostoru č. 622/8 je po zaokrouhlení stanovena na **1 900 000 Kč**. Celková cena obvyklá nemovitých věcí je po zaokrouhlení stanovena na **4 510 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

V rámci kontroly bylo ověřeno zejména:

Vhodnost a rozsah zdrojů dat – použité podklady jsou relevantní a odpovídají charakteru ocenění.

Průkaznost, věrohodnost a konzistence dat – data byla ověřena z dostupných zdrojů a jsou časově i věcně konzistentní.

Způsob zpracování dat – ocenění bylo provedeno standardní porovnávací metodou s použitím korekčních koeficientů.

Zpracování analýz a výpočtů – výpočty jednotkových cen a jejich vyhodnocení jsou správné a bez extrémních odchylek.

Interpretace výsledků – závěry odpovídají charakteru nemovitosti, přičemž byl zohledněn předpokládaný stav bytu z důvodu nepřístupnosti interiéru.

Formulace závěru – výsledná cena je stanovena jednoznačně a v souladu se zadáním i použitou metodikou.

Kontrolou nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by zpochybňovaly správnost postupu nebo výsledného závěru znaleckého posudku.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, jiných nebytových prostorů č. 622/5, 622/7 a 622/8, zapsaných na LV č. 12884, včetně podílu na společných částech stavby bytového domu č. p. 622, která je součástí pozemku parc. č. st. 1544, vše zapsané na LV č. 4650, v k. ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb, kraj Karlovarský.

Stanovená **obvyklá cena** jiného nebytového prostoru č. 622/5 k datu ocenění **činí**:

800 000 Kč.

Slovy: osm set tisíc korun českých.

Stanovená **obvyklá cena** jiného nebytového prostoru č. 622/7 k datu ocenění **činí**:

1 810 000 Kč.

Slovy: jeden milion osm set deset tisíc korun českých.

Stanovená **obvyklá cena** jiného nebytového prostoru č. 622/8 k datu ocenění **činí**:

1 900 000 Kč.

Slovy: jeden milion devět set tisíc korun českých.

Stanovená **celková obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění **činí**:

4 510 000 Kč.

Slovy: čtyři miliony pět set deset tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Simona Frolová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 504/2020 ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb., o znalečném v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 059388/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 14. července 2026

.....

Ing. Tomáš Hudec

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 12:55:02				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 742/14 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.				
soudní exekutor				
Exekutorský úřad Brno - město				
Okres: CZ0411 Cheb		Obec: 554481 Cheb		
Kat.území: 650919 Cheb		List vlastnictví: 12884		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Martišík Rudolf, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb		670917/0325		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./	Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky
				Podíl na společných částech domu a pozemku
622/5		jiný nebytový prostor		byt.z.
Vymezeno v:				2444/83099
	Budova	Cheb, č.p. 622, byt.dům, LV 4650		
	na parcele	St. 1544, LV 4650		
	Parcela	St. 1544	zastavěná plocha a nádvoří	288m2
622/7		jiný nebytový prostor		byt.z.
Vymezeno v:				9216/83099
	Budova	Cheb, č.p. 622, byt.dům, LV 4650		
	na parcele	St. 1544, LV 4650		
	Parcela	St. 1544	zastavěná plocha a nádvoří	288m2
622/8		jiný nebytový prostor		byt.z.
Vymezeno v:				7928/83099
	Budova	Cheb, č.p. 622, byt.dům, LV 4650		
	na parcele	St. 1544, LV 4650		
	Parcela	St. 1544	zastavěná plocha a nádvoří	288m2
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
pohledávka ve výši 509 807,- Kč				
Oprávnění pro				
Hladovský Josef, Americká 2043/6, 35002 Cheb, RČ/IČO:				
461017/958				
Povinnost k				
Jednotka: 622/5, Jednotka: 622/7, Jednotka: 622/8				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.11.2010.				
V-5169/2010-402				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo soudcovské				
pohledávka ve výši 135 885,- Kč s příslušenstvím				
návrh soudcovského zástavního práva ze dne 21.06.2010				
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				

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 12:55:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb
Kat.území: 650919 Cheb List vlastnictví: 12884
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Cheb, Obrněné
brigády 549/30, 35001 Cheb

Povinnost k

Jednotka: 622/5. Jednotka: 622/7. Jednotka: 622/8

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní
 soud v Chebu 13 E-1388/2010 -26 ze dne 21.07.2010. Právní moc ke dni
 21.08.2010. Vykonatelné ke dni 21.08.2010.

Z-12102/2010-402

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 149 937,- Kč s příslušenstvím
návrh soudcovského zástavního práva ze dne 07.04.2011

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Cheb, Obrněné
brigády 549/30. 35001 Cheb

Povinnost k

Jednotka: 622/5. Jednotka: 622/7. Jednotka: 622/8

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní
 soud v Chebu 23 E-714/2011 -29 ze dne 11.05.2011. Právní moc ke dni 16.07.2011.
 Vykonatelné ke dni 16.07.2011.

Z-12048/2011-402

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 187 790,- Kč s příslušenstvím
návrh soudcovského zástavního práva ze dne 11.07.2012

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Cheb, Obrněné
brigády 549/30, 35001 Cheb

Povinnost k

Jednotka: 622/5, Jednotka: 622/7, Jednotka: 622/8

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Chebu 23 E-1302/2012 -38 ze dne 27.08.2012. Právní moc ke dni 19.09.2012. Vykonatelné ke dni 19.09.2012.

Z-14903/2012-402

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 40 490,50 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

KERAMIKA SOUKUP a.s., Chebská 506/2, Křimice, 32200
Plzeň, RČ/IČO: 26356872

Povinnost k

Jednotka: 622/5, Jednotka: 622/7, Jednotka: 622/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
 exekutor JUDr. Josef Lavička 176 EX-05042/2013 -019 ze dne 13.01.2014. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402

страница 2

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 12:55:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb
Kat.území: 650919 Cheb List vlastnictví: 12884
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 13.01.2014 11:16:07. Zápis proveden dne 05.02.2014.
V-130/2014-402

Pořadí k 13.01.2014 11:16

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 441 099,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Cheb, Obrněné
brigády 549/30, 35001 Cheb
Povinnost k
Jednotka: 622/5, Jednotka: 622/7, Jednotka: 622/8
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
exekutor JUDr. Josef Lavička 176EX-01570/2014 -023 ze dne 07.05.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 07.05.2014 10:16:02. Zápis proveden dne 13.06.2014.
V-3081/2014-402
Pořadí k 07.05.2014 10:16
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 7 195,50 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Estate Management s.r.o. v likvidaci, Nákupní 1127,
25242 Jesenice, RČ/IČO: 29149924
Povinnost k
Jednotka: 622/5, Jednotka: 622/7, Jednotka: 622/8
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
exekutor JUDr. Filip Exner 151EX-158/2014 -143 ze dne 02.07.2014. Právní účinky
zápisu k okamžiku 03.07.2014 10:19:22. Zápis proveden dne 05.08.2014.
V-4660/2014-402
Pořadí k 03.07.2014 10:19
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 170 744,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
TEREA Cheb s.r.o., Májová 588/33, 35002 Cheb, RČ/IČO:
63507871
Povinnost k
Jednotka: 622/5, Jednotka: 622/7, Jednotka: 622/8
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
exekutor JUDr. Josef Lavička 176EX-03375/2014 -020 ze dne 11.08.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 11.08.2014 11:15:57. Zápis proveden dne 08.09.2014.
V-5628/2014-402
Pořadí k 11.08.2014 11:15
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 12 422,- Kč s příslušenstvím
včetně nákladů exekuce
Oprávnění pro
DŘEVO TRUST, a.s., tř. T. G. Masaryka 602, Frýdek,
73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: 25988531
Povinnost k

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

1000

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 12:55:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb
Kat.území: 650919 Cheb List vlastnictví: 12884
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 622/5, Jednotka: 622/7, Jednotka: 622/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
 exekutor JUDr. Alena Blažková 006EX-742/2014 -37 ze dne 18.08.2014. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 18.08.2014 20:09:56. Zápis proveden dne 15.09.2014.
 V-5813/2014-402

Pořadí k 18.08.2014 20:09

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 19 621,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

TEIKO spol. s r.o., v likvidaci, č.p. 576, 76364
Spytihněv, RČ/IČO: 44004770

Povinnost k

Jednotka: 622/5, Jednotka: 622/7, Jednotka: 622/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
 exekutor JUDr. Josef Lavička 176EX-06772/2014 -016 ze dne 25.11.2014. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 25.11.2014 10:16:12. Zápis proveden dne 18.12.2014.
 V-8440/2014-402

Pořadí k 25.11.2014 10:16

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 10 060,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

EASY POWER s.r.o., Talafusova 974, Žižkov, 28401 Kutná
Hora, RČ/IČO: 28080947

Povinnost k

Jednotka: 622/5. Jednotka: 622/7. Jednotka: 622/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
 exekutor JUDr. Dalimil Mika 120 EX-3572/2015 -24 (v.s. opráv.: 357215) ze dne
 25.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2015 11:32:41. Zápis proveden
 dne 20.04.2015.

V-2359/2015-402

Pořadí k 25.03.2015 11:32

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 114 810,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 000000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Krymská 2011/2a,
36001 Karlovy Vary

Povinnost k

Jednotka: 622/5, Jednotka: 622/7, Jednotka: 622/8

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
 karlovarský kraj, ÚzP v Chebu -379246/2017 /2403-00540-404928 ze dne
 03.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2017 16:25:39. Zápis proveden
 dne 26.04.2017; uloženo na prac. Cheb

V-2049/2017-402

Pořadí k 03.04.2017 16:25

Související zápisy

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

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 12:55:02

Typ vztahu

V-2049/2017-402

V-2049/2017-402

Typ vztahu

Z-397/2014-402

Z-2355/2014-706

Z-7861/2022-402

STANA 5

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 12:55:02

Typ vztahu

Cheb

Z-233/2023-402

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Martišík Rudolf, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14,
35002 Cheb. RČ/IČO: 670917/0325

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-
 01570/2014 -017 ze dne 30.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2014
 10:16:39. Zápis proveden dne 13.05.2014; uloženo na prac. Cheb

Z-4116/2014-402

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Přívozní 1054/2,
170 00 Praha 7

Povinnost k

Martišik Rudolf, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14,
35002 Cheb. RČ/ICO: 670917/0325

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EXE 158/14-40 k 23 EXE-3928/2014 26 ze dne 14.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2014 10:19:21. Zápis proveden dne 08.07.2014; uloženo na prac. Praha

Z-42229/2014-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 622/5. Jednotka: 622/7. Jednotka: 622/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Filip Exner
 151 EX-158/2014 -1053 ze dne 29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
 29.03.2022 08:35:58. Zápis proveden dne 31.03.2022; uloženo na prac. Cheb

Z-1359/2022-402

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Provinost k

Martišík Rudolf, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14,
35002 Cheb. RČ/IČO: 670917/0325

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-03375/2014 -009 ze dne 04.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2014 11:16:01. Zápis proveden dne 13.08.2014; uloženo na prac. Cheb

Z-7131/2014-402

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město,
Konečného nám. 2, Brno 601 18

Povinnost k

Martišík Rudolf, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402

strana 6

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb
Kat.území: 650919 Cheb List vlastnictví: 12884
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

strana 7

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb
Kat.území: 650919 Cheb List vlastnictví: 12884
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr.Dalimil
Mika,LL.M. 120 EX-3572/2015 -25 ze dne 25.03.2015. Právní účinky zápisu k
okamžiku 25.03.2015 11:32:41. Zápis proveden dne 31.03.2015; uloženo na prac.
Cheb

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-
 6909/2015 -17 ze dne 03.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2015
 14:08:37. Zápis proveden dne 06.11.2015; uloženo na prac. Plzeň-sever

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Vendula
 Flajšhansová 121 EX-6909/2015 -19 ze dne 03.11.2015. Právní moc ke dni
 04.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2016 14:28:57. Zápis
 proveden dne 11.01.2016; uloženo na prac. Cheb

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor
JUDr. Flajšhansová Vendula 121 EX-6909/2015 -22 ze dne 11.02.2016. Právní
účinky zápisu k okamžiku 11.02.2016 14:26:55. Zápis proveden dne 15.02.2016;
uloženo na prac. Cheb

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168
EX-786/2016 -11 ze dne 08.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2016
14:41:04. Zápis proveden dne 12.05.2016; uloženo na prac. Rokycany

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Petr Míčka 168
 EX-786/2016 -16 ze dne 11.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2016
 14:41:01. Zápis proveden dne 18.05.2016; uloženo na prac. Cheb

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

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 12:55:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb
Kat.území: 650919 Cheb List vlastnictví: 12884
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová, Náměstí T.G.Masaryka 345/9, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Martišík Rudolf, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14,
35002 Cheb. RČ/ICQ: 670917/0325

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová 190 EX-441/2016 -9 ze dne 23.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2016 21:16:57. Zápis proveden dne 27.07.2016; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-3715/2016-406

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 622/5, Jednotka: 622/7, Jednotka: 622/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. et Mgr. Lenka
 Kozlová 190 EX-441/2016 -33 ze dne 25.07.2016. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 25.07.2016 21:16:44. Zápis proveden dne 28.07.2016; uloženo na prac.
 Cheb

Z-4933/2016-402

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Martišík Rudolf, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14,
35002 Cheb, RČ/IČO: 670917/0325

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-22882/2016 - 10 ze dne 17.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2016 15:58:30. Zápis proveden dne 24.10.2016; uloženo na prac. Klatovy

Z-8785/2016-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 622/5, Jednotka: 622/7, Jednotka: 622/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Dalimil
 Mika, LL.M. 120 EX-22882/2016 -26 ze dne 20.10.2016. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 20.10.2016 15:56:56. Zápis proveden dne 26.10.2016; uloženo na prac.
 Cheb

Z-6768/2016-402

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Martišík Rudolf, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14,
35002 Cheb, RČ/IČO: 670917/0325

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-36402/2017 -9 pověřený
 soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne
 15.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2017 13:37:22. Zápis proveden

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

strana 9

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 12:55:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb
Kat.území: 650919 Cheb List vlastnictví: 12884
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dne 21.09.2017; uloženo na prac. Přerov

Z-11802/2017-808

Související zápis:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 622/5, Jednotka: 622/7, Jednotka: 622/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Lukáš Jicha
 203 EX-36402/2017 -25 ze dne 22.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
 22.09.2017 09:11:20. Zápis proveden dne 26.09.2017; uloženo na prac. Cheb
 Z-5976/2017-402

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Josef Cingroš, Exekutorský úřad Brno-město,
Bohunická 728/24a, Brno 619 00

Povinnost k

Martišík Rudolf, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14,
35002 Cheb, RČ/IČO: 670917/0325

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 009 EX-1235/2019 -25
 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 13.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
 13.08.2019 16:01:05. Zápis proveden dne 15.08.2019; uloženo na prac. Brno-město
 Z-11522/2019-702

Související zápis:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 622/5, Jednotka: 622/7, Jednotka: 622/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Ing. Josef Cingroš 009 EX-1235/2019 -29 ze dne 13.08.2019. Právní moc ke dni 26.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2019 16:01:08. Zápis proveden dne 20.08.2019; uloženo na prac. Cheb

Z-4151/2019-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Ing. Josef
 Cingroš 009 EX-1235/2019 -29 ze dne 13.08.2019. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 03.10.2019 12:04:29. Zápis proveden dne 07.10.2019; uloženo na prac.
 Cheb

Z-5022/2019-402

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Martišík Rudolf, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14,
35002 Cheb, RČ/IČO: 670917/0325

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-05674/2021 -006 ze dne 01.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2021 08:15:06. Zápis proveden dne 29.11.2021; uloženo na prac. Cheb

Z-5092/2021-402

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

strana 10

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2026 12:55:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb
Kat.území: 650919 Cheb List vlastnictví: 12884
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Martišík Rudolf, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14,
35002 Cheb, RČ/IČO: 670917/0325

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-
 2575/2025 -8 ze dne 25.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2025
 15:32:01. Zápis proveden dne 02.05.2025; uloženo na prac. Plzeň-sever
 Z-2288/2025-407

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2006.

V-6256/2006-402

Pro: Martišík Rudolf, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 RČ/IČO: 670917/0325
Cheb

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 výpisu z katastru nemovitostí 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.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.04.2026 13:17:27

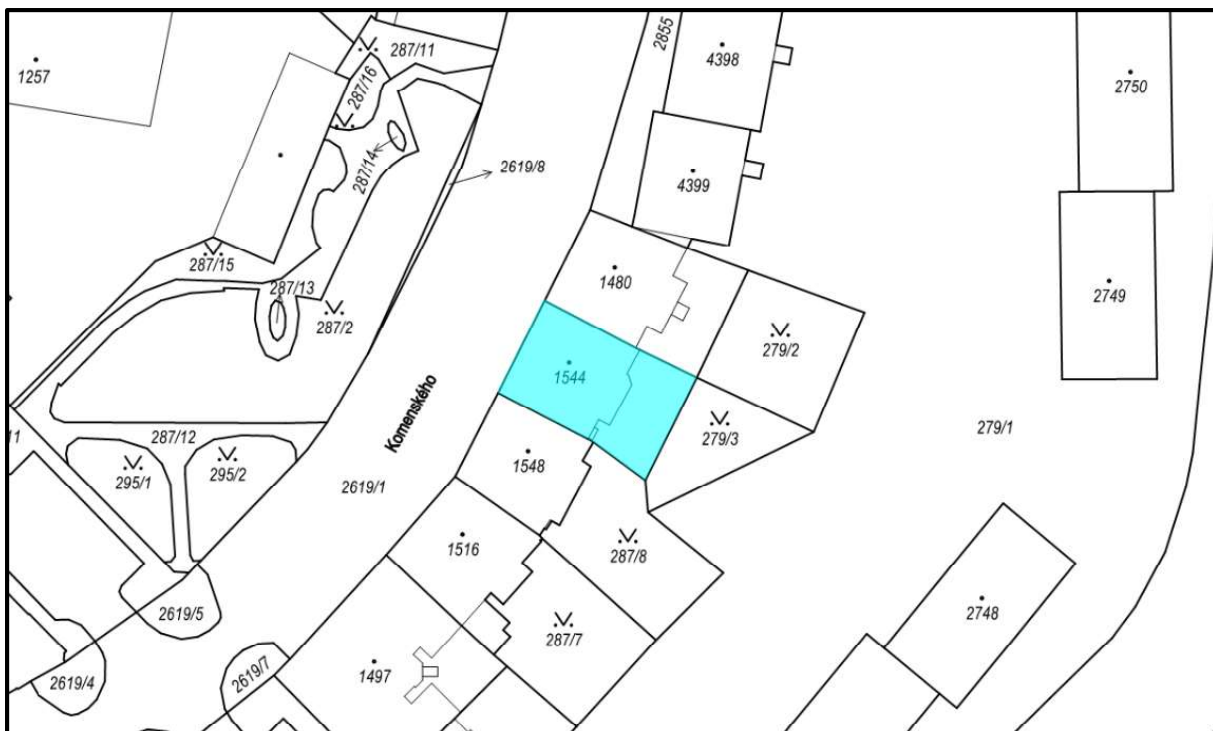
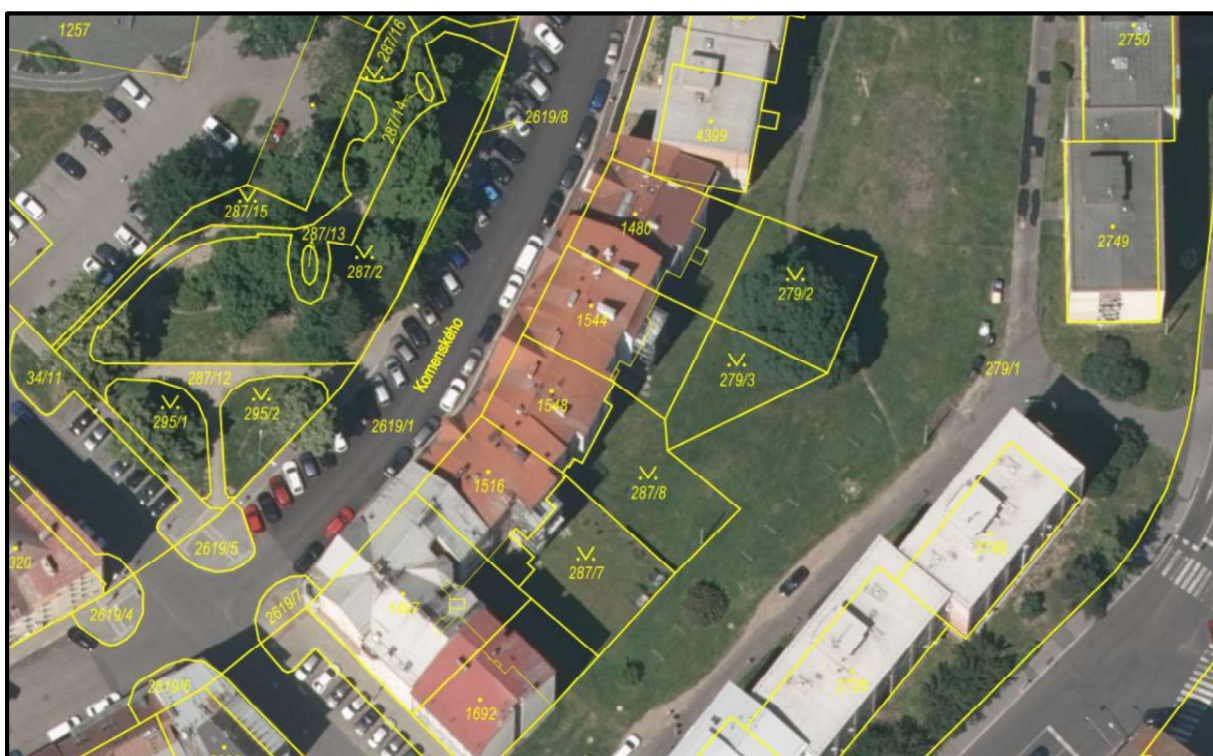
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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://cuzk.gov.cz/>.

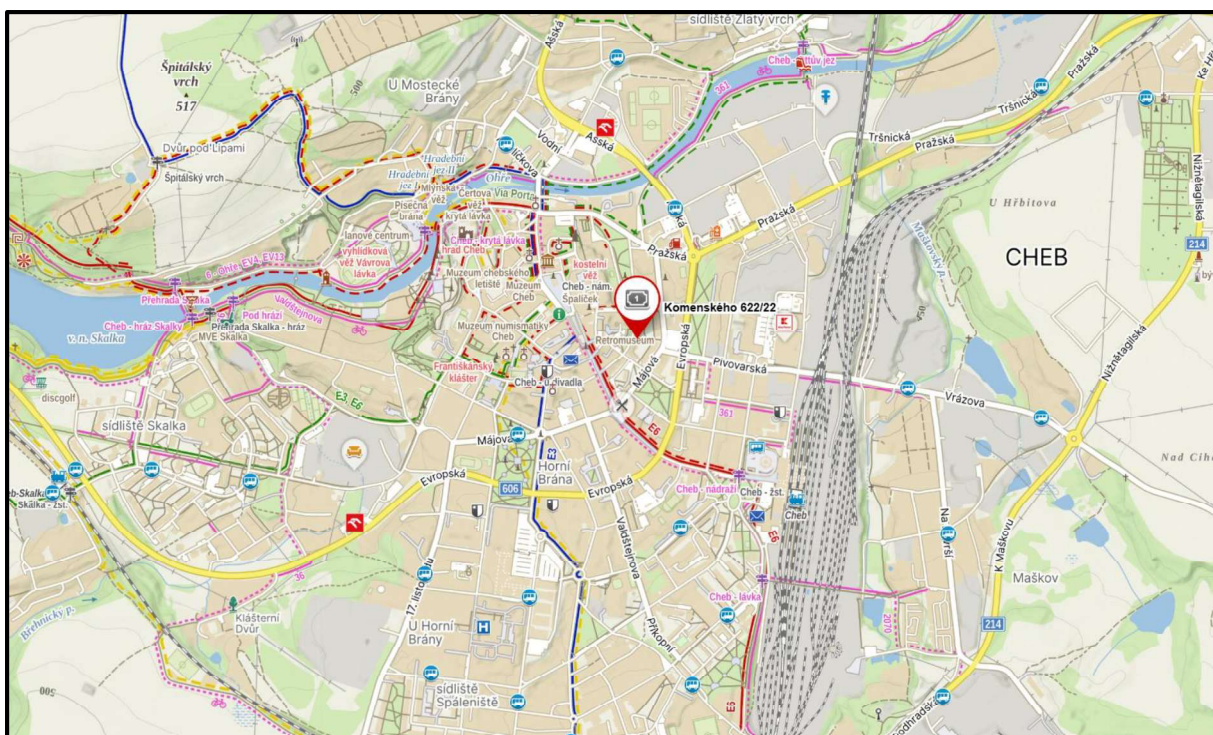
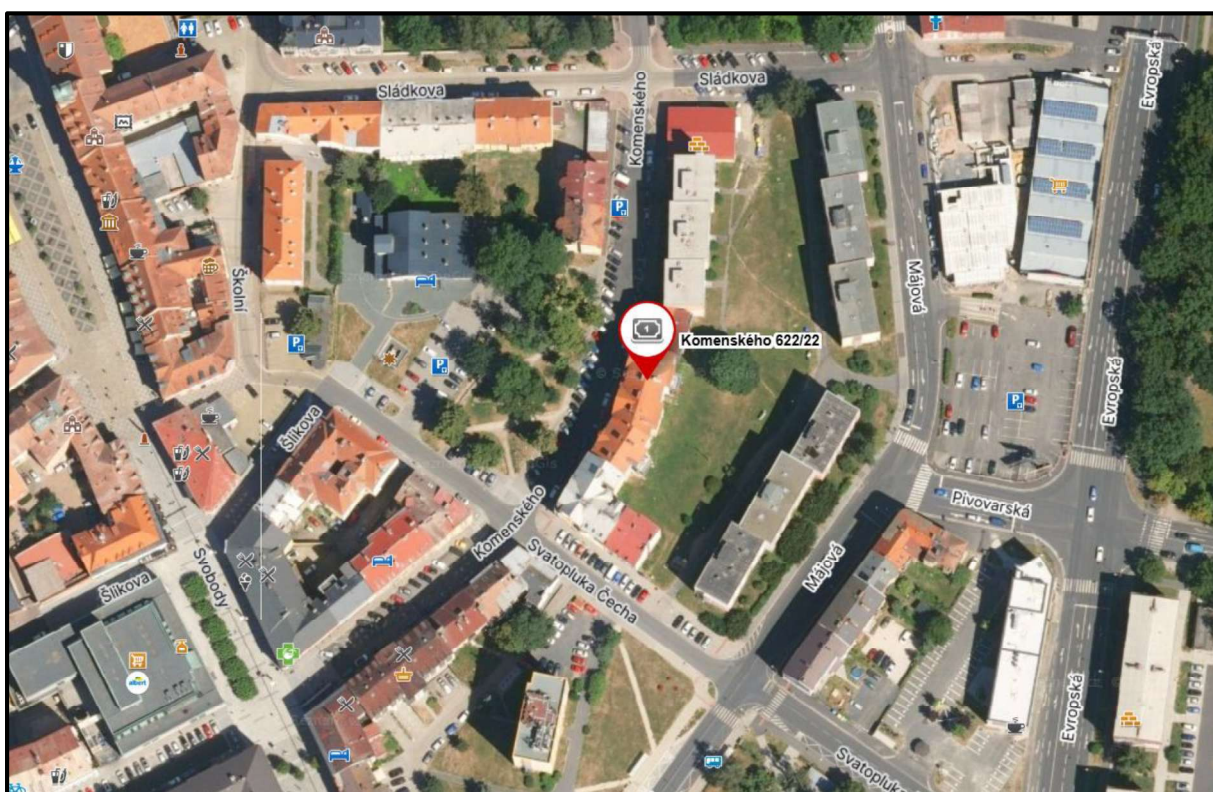
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

stream 11

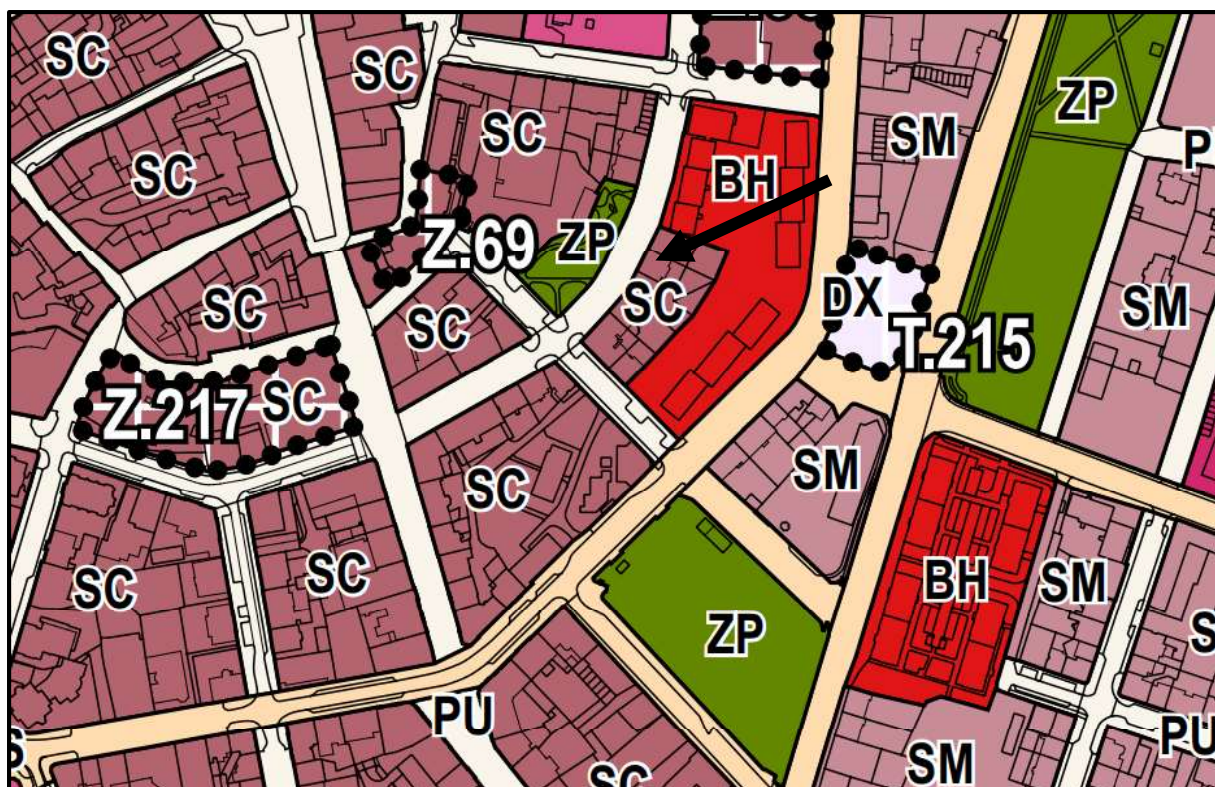
Příloha č. 2 – Výřez katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti

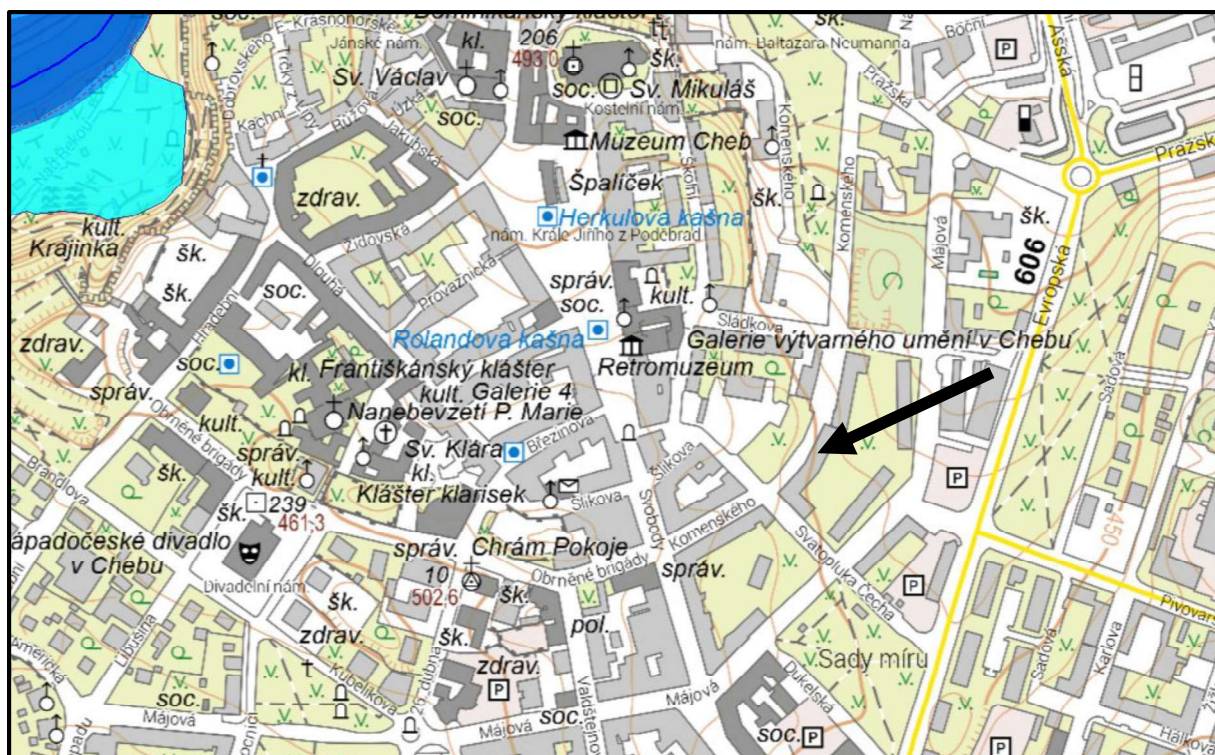


Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu města Cheb



SC	smíšené obytné centrální
----	--------------------------

Příloha č. 5 – Výřez z povodňového plánu ČR



Příloha č. 6 – Výřez z prohlášení vlastníka

5. Jednotka č.622 / 5 je nebytový prostor, umístěný v 5. nadzemním podlaží, vpravo.

Celková plocha s příslušenstvím je 24,44 m²

Jednotka č.622 / 5 se skládá z:

místnost	17,6 m ²
příslušenství	4,41 m ²
chodba	2,43 m ²

Vybavení jednotky:

Bez vybavení.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (domovní rozvody, potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč.uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

7. Jednotka č.622 / 7 je nebytový prostor, umístěný v 5.a 6. nadzemním podlaží, vlevo.

Celková plocha s příslušenstvím je 92,16 m²

Jednotka č.622 / 7 se skládá z:

1.místnost	46,10 m ²
2.místnost	40,09 m ²
příslušenství	4,17 m ²
chodba	1,80 m ²

Vybavení jednotky:

Bez vybavení.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (domovní rozvody, potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč.uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

8. Jednotka č.622 / 8 je nebytový prostor, umístěný v 5. a 6. nadzemním podlaží, uprostřed vzadu.

Celková plocha s příslušenstvím je 79,28 m²

Jednotka č.622 / 5 se skládá z:

1.místnost	23,50 m ²
příslušenství	5,45 m ²
chodba	2,44 m ²

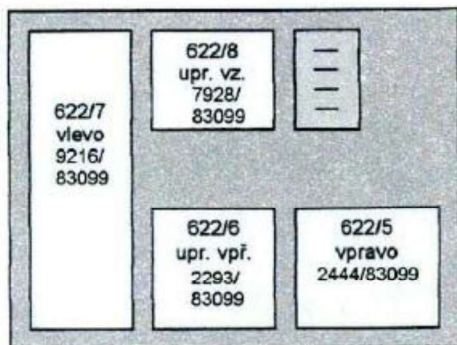
Vybavení jednotky:

Bez vybavení.

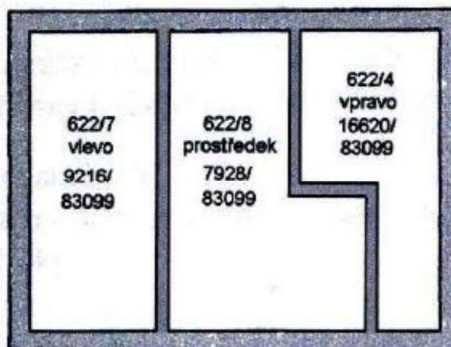
Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (domovní rozvody, potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč.uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

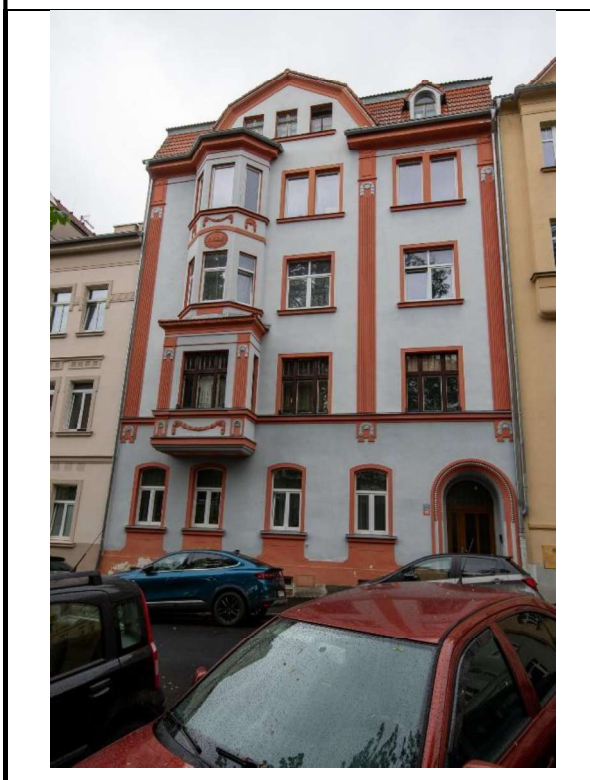
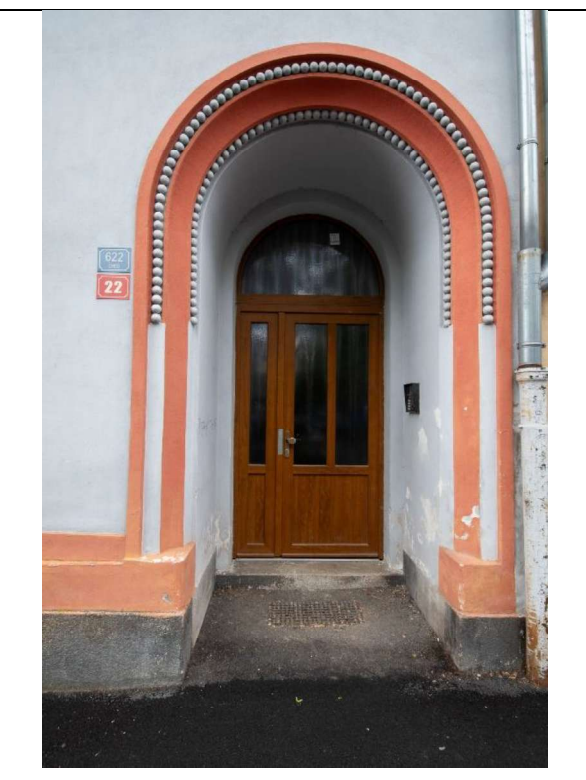
5.NP



6.NP



Příloha č. 7 – Fotodokumentace



Příloha č. 8a – Vzorky porovnávaného jiného nebytového prostoru č. 622/5

Vzorek č. 1:

Prodej, Komerční nemovitost, 59 m², Kamenná č.p. 204/24, Cheb, okres Cheb

Lokalita	Kamenná č.p. 204/24, Cheb, okres Cheb	Cena	2 920 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	4	Výtah	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	59 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Patrový

Prodej nebytového prostoru v centru města Cheb. Prostor se nachází v přízemí cihlového domu. Momentálně využíván jako večerka. Velké výlohy do ulice. Prostor se skládá z prodejny, skladu, toalety a umývárny. Nový plynový kombinovaný kotel. Možno přestavět na bezbariérový byt. Více info v RK.



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 402 Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb

Řízení V-2016/2026-402

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 31.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2026 09:29:17. Zápis proveden dne 04.05.2026.

V-2016/2026-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:

Cheb, 205/8, LV 7893 k.ú. Cheb; Cheb, 206/8, LV 16173 k.ú. Cheb

Vzorek č. 2:**Prodej, Komerční nemovitost, 40 m², 17. listopadu č.p. 891/23, Cheb, okres Cheb**

Lokalita	17. listopadu č.p. 891/23, Cheb, okres Cheb	Cena dle KS	940 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2025	Číslo řízení	V-3984/2025-402
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	5
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Užitná plocha	40 m ²	Podlahová plocha	40 m ²
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme k prodeji komerční prostory nacházející se na výhodné adrese v ulici 17. listopadu, v části obce Cheb. Tento přízemní objekt o zastavěné ploše 40 m² vyniká velmi dobrým stavebním stavem a smíšeným stavebním materiálem. Nemovitost je strategicky situována ve vyhledávané lokalitě, což ji činí atraktivní pro investice. Vchod z ulice a dvě prodejní výlohy zajišťují vysokou viditelnost a přístupnost pro zákazníky, což je klíčové pro úspěšný obchodní model. Sociální zázemí v objektu dále zvyšuje jeho funkčnost a přizpůsobivost pro různé obchodní aktivity. Tento prostor nabízí skvělou příležitost pro majitele podniků, investory nebo jako výhodnou možnost pronájmu. Díky výhodné poloze může být nemovitost snadno přizpůsobena různým obchodním činnostem, což přispívá k potenciální návratnosti investice. V oblasti se nachází nejen další obchodní aktivity, ale také dostatečná obytná zástavba, což zajišťuje stálý proud zákazníků. Možnost parkování není v inzerátu specifikována, nicméně okolní zóna nabízí dostatečné možnosti pro parkování, což je další plus pro potenciální nájemce a návštěvníky. Částečné vybavení nemovitosti přináší výhodu pro rychlé zahájení vašeho podnikání. Pokud hledáte příležitost k investici s velkým potenciálem v rámci města Cheb, tato nemovitost by mohla být ideální volbou. Představte si, jak vaše podnikání poroste díky výhodné lokalitě a solidní infrastruktuře. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

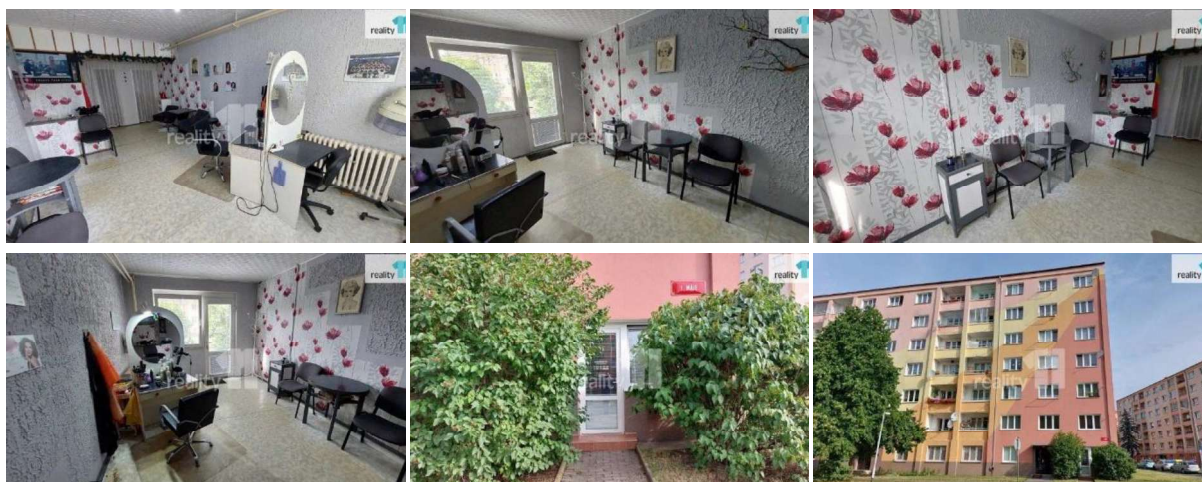


Vzorek č. 3:

Prodej, Komerční nemovitost, 38 m², 1. máje č.p. 626, Chodov, okres Sokolov

Lokalita	1. máje č.p. 626, Chodov, okres Sokolov	Cena dle KS	950 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.11.2024	Číslo řízení	V-5633/2024-409
Druh komerční nemovitosti	Jiné	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	38 m ²
Vytápění	Jiné	Typ objektu	Patrový

Exkluzivně prodej zavedeného kadeřnictví v městě Chodov u K. Varů. Jedná se o nebytový přízemní prostor panelového domu s vlastním vchodem a oknem z ulice o 38m², který lze použít i na jiné účely jako je například obchod, kancelář, sklad a podobně. Prostor je rozdělen na pracovní část-salon a technické zázemí. Které se skládá z WC, skladu a kanceláře s vlastním oknem která se též využívá jako sušárna. V oknech jsou instalovány žaluzie. Podlahu salonu tvoří linoleum, na ostatní ploše je položena dlažba. Osvětlení zajišťují zářivkové tělesa. Kadeřnictví se nabízí včetně nábytkového vybavení. Otop je zajištěn dálkovým horkovodem. Parkování je možné v přilehlých ulicích. Pokud Vás nabídka zaujala, neváhejte mě kontaktovat k domluvení prohlídky. Ev. číslo: 25623.



Vzorek č. 4:

Prodej, Komerční nemovitost, 20 m², Ruská č.p. 493/21, Mariánské Lázně, okres Cheb

Lokalita	Ruská č.p. 493/21, Mariánské Lázně, okres Cheb	Cena	1 310 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Vlastnictví	Osobní
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	21 m ²	Užitná plocha	20 m ²

✦ Prodej nebytového prostoru v centru Mariánských Lázní – ulice Ruská ✦ Nabízíme k prodeji útulný nebytový prostor o výměře 21 m², který se nachází přímo v centru města. ? Lokalita: Ruská ulice – skvělá dostupnost, frekventované místo. ? Dispozice: jedna prostorná místnost + praktické zázemí pro majitele. ⚡ Výhody: samostatné měření vody a elektřiny, variabilní využití. Prostor dříve sloužil jako obchod se starožitnostmi, ale nové využití je jen na vás – ideální pro obchod, kancelář, menší provozovnu nebo třeba stylový showroom. ? Malý, ale šikovný prostor na výborné adrese, kde se vaše podnikání neztratí.



Vzorek č. 5:

Prodej, Komerční nemovitost, 14 m², Úzká č.p. 374/6, Mariánské Lázně, okres Cheb

Lokalita	Úzká č.p. 374/6, Mariánské Lázně, okres Cheb	Cena	650 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Není	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	4	Výtah	Ne
Elektřina	120V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ne	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	14 m ²	Podlahová plocha	14 m ²
Podlaží bytu	-1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Patrový

Prodej samostatného nebytového prostoru o výměře 14 m² a podílu na společných částech, situovaný v přízemí historického domu v prestižní lokalitě Mariánských Lázní, přímo v centru města v ulici Úzká, jen pár kroků od lázeňské kolonády. Prostor je zapsán v prohlášení vlastníka jako ubytovací jednotka, což nabízí flexibilní využití – například pro krátkodobé ubytování, ateliér, sklad nebo archiv. Disponuje samostatným vstupem z domu a přímým napojením na chodbu vedoucí k hlavnímu vchodu. Interiér se vyznačuje původními klenbami a cihlovým zdívem, které podtrhují autentickou atmosféru objektu. Elektřina je již do prostoru přivedena, rozvody vody jsou v těsné blízkosti, což umožňuje případné stavební úpravy dle potřeby. Lokalita nabízí jedinečnou polohu v srdci Mariánských Lázní, v docházkové vzdálenosti od Zpívající fontány, Nových lázní i Hlavní třídy. Pro více informací nebo sjednání prohlídky kontaktujte makléře. V prezentaci byla použita vizualizace.



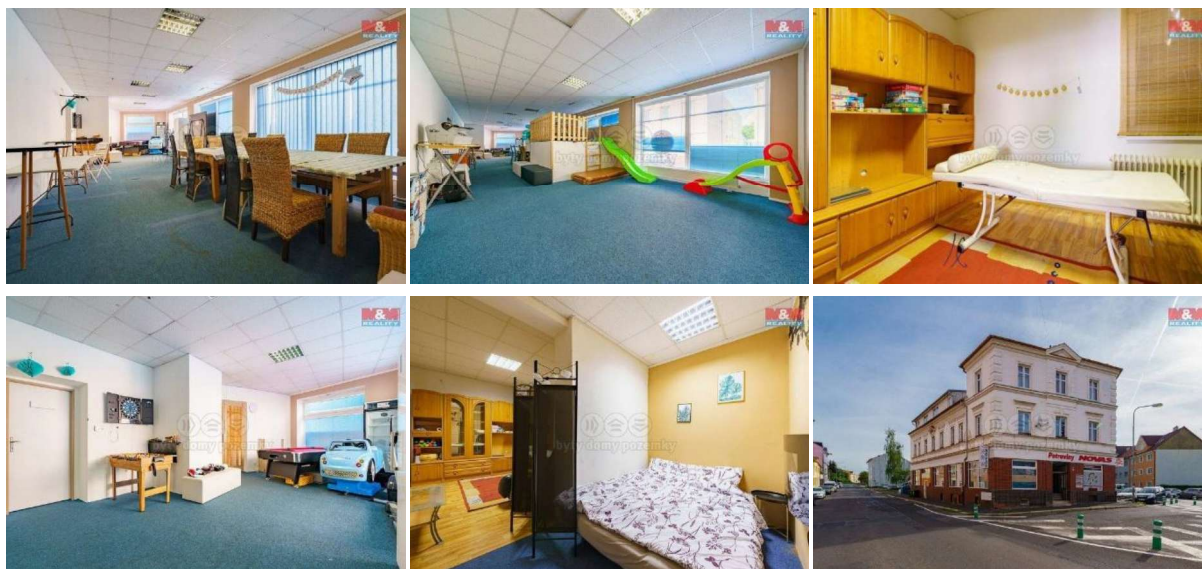
Příloha č. 8b – Vzorky porovnávaného jiného nebytového prostoru č. 622/7

Vzorek č. 1:

Prodej, Komerční nemovitost, 126 m², Osvobození č.p. 528/49, Cheb, okres Cheb

Lokalita	Osvobození č.p. 528/49, Cheb, okres Cheb	Cena dle KS	2 050 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.04.2025	Číslo řízení	V-1808/2025-402
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ano
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Užitná plocha	126 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji nebytový prostor v ulici Osvobození v Chebu. Prostor se nachází v přízemí cihlového domu. V přední části je jedna velká místnost, dále jedna menší a koupelna se sprchovým koutem. Prostor má velké výlohy. Ideální na prodejnu, případně je možné přestavět na bytovou jednotku. Více informací u makléře.



Vzorek č. 2:**Prodej, Komerční nemovitost, 141 m², T. G. Masaryka č.p. 92/31, Locket, okres Sokolov**

Lokalita	T. G. Masaryka č.p. 92/31, Locket, okres Sokolov	Cena	3 000 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží 2 domu		Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Smíšená	Užitná plocha	141 m ²
Podlaží bytu	1	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Dálnice

Typ objektu Patrový

Nabízíme k prodeji atraktivní komerční prostor situovaný v turisticky vyhledávané lokalitě města Locket, na ulici T. G. Masaryka. Tato nemovitost je umístěna v oblasti s půvabným historickým centrem. Prodejní plocha o velikosti cca 80 m² je součástí prostoru, která má celkovou výměru 141 m². Nemovitost je ve vynikajícím stavu a je charakteristická svou působivou přítomností v turistickém centru. V obchodních prostorech jsou klenby, což zajišťuje příjemný prostorný dojem. V suterénu objektu se nachází sklep o rozloze 60 m², což poskytuje další úložný prostor nebo možnost rozšíření podnikatelských aktivit. Vytápění je zajištěno el. přímotopy tepla voda je zajištěno pomocí el. bojleru. Díky své výjimečné poloze v turistickém centru města a vynikajícímu stavu je tato nemovitost ideálním místem pro komerční využití. Možnost financování prostřednictvím hypotéky.



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště **409 Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov**

Řízení **V-2702/2026-409**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

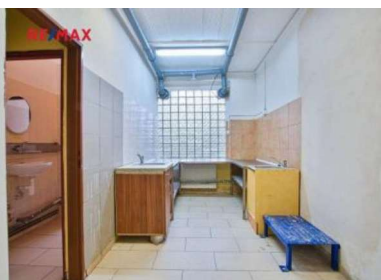
Smlouva kupní ze dne 14.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2026 10:47:52. Zápis **V-2702/2026-409** proveden dne 17.06.2026.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Locket, 92/1, LV 1733 k.ú. Locket**

Vzorek č. 3:**Prodej, Komerční nemovitost, 62 m², Hlavní č.p. 524/117, Aš, okres Cheb**

Lokalita	Hlavní č.p. 524/117, Aš, okres Cheb	Cena dle KS	1 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.11.2024	Číslo řízení	V-6859/2024-402
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	4	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Užitná plocha	62 m ²	Podlahová plocha	62 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlák	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme exkluzivní příležitost k zakoupení nebytové jednotky, s podlahovou plochou 80,4 m², situované v 1. NP na Hlavním průtahu města Aše. Prohlášení vlastníka uvádí způsob využití - jiný nebytový prostor. Jedná se o jednu velkou místnost (?m²) rozdělenou na dvě místnosti prodejným pultem + technické zázemí a toaleta. V minulosti se zde provozovalo pekařství. Blízká škola a v podstatě veškeré obchodní prostory v nejbližším okolí jsou obsazeny, tzn. je zde záruka přísunu zákazníků. Možnost koupě obchodního prostoru v rámci města Aše, je zcela výjimečná. Máte tedy jedinečnou šanci rozjet své podnikání na plno. Obchodní prostory v Aši, se v poslední době velmi rychle zaplnily. Umístění na Hlavním průtahu zajišťuje, že budete VIDĚT. JE ZDE MOŽNOST I PRONÁJMU. Pro více informací se mi neváhejte ozvat. Vstup do této jednotky je z Hlavní ulice. Jednotka je po částečné rekonstrukci, a je vybavena prodejnými chladicími pulty a skříněmi na míru.

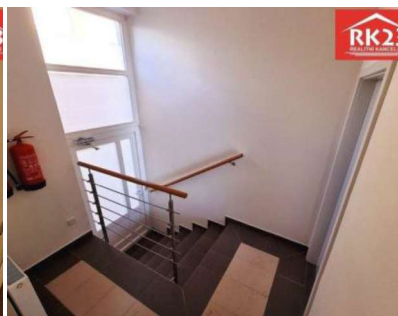


Vzorek č. 4:

Prodej, Komerční nemovitost, 92 m², Hlavní třída č.p. 233/94, Mariánské Lázně, okres Cheb

Lokalita	Hlavní třída č.p. 233/94, Mariánské Lázně, okres Cheb	Cena dle KS	2 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.08.2024	Číslo řízení	V-4998/2024-402
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Poznámka k ceně	bez poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	92 m ²	Podlahová plocha	92 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Vlák, Autobus	Typ objektu	Patrový

Předmětem prodeje je nebytová jednotka v osobním vlastnictví o celkové ploše 92 m², která se nachází na Hlavní třídě v Mariánských Lázních. Nebytový prostor se nachází v přízemí cihlové budovy a má vlastní vstup z ulice. Jednotka je po kompletní rekonstrukci a v tuto chvíli je členěná na několik menších jednotek z hlediska vnitřní dispozice. Způsoby využití: kanceláře, obchod, ubytování či jiné. V tuto chvíli je jednotka dlouhodobě pronajata. Prohlídky jsou možné kdykoliv po dohodě.

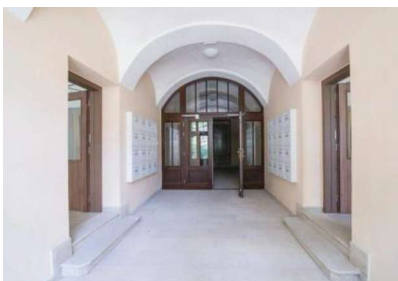


Vzorek č. 5:

Prodej, Komerční nemovitost, 78 m², Ruská č.p. 73/12, Mariánské Lázně, okres Cheb

Lokalita	Ruská č.p. 73/12, Mariánské Lázně, okres Cheb	Cena	2 990 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	4	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Novostavba
Stav objektu	Novostavba	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	78 m ²	Podlahová plocha	83 m ²
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji nádherný slunný nebytový prostor v přízemí pětipatrového cihlového bytového domu „Rezidence Pyramida“, v centru lázeňského města Mariánské Lázně na ulici Ruská. Dům i nebytové prostory jsou kompletně nové a neužívané. Velkoryse řešené nebytové prostory v tomto domě jejich využití na kanceláře, obchodní prostory nebo ordinace. Ojedinělou příležitostí jsou také zcela nová parkovací místa, která se dají k nebytovému prostoru přikoupit. Pod domem se ve dvou podlažích nachází 49 parkovacích míst, což je v této lokalitě naprosto výjimečná příležitost. Parkovací prostory jsou opatřeny osvětlením a bezpečnostními elektronickými dveřmi na vjezdu a výjezdu z garáží.



Příloha č. 8c – Vzorový porovnávaného jiného nebytového prostoru č. 622/8

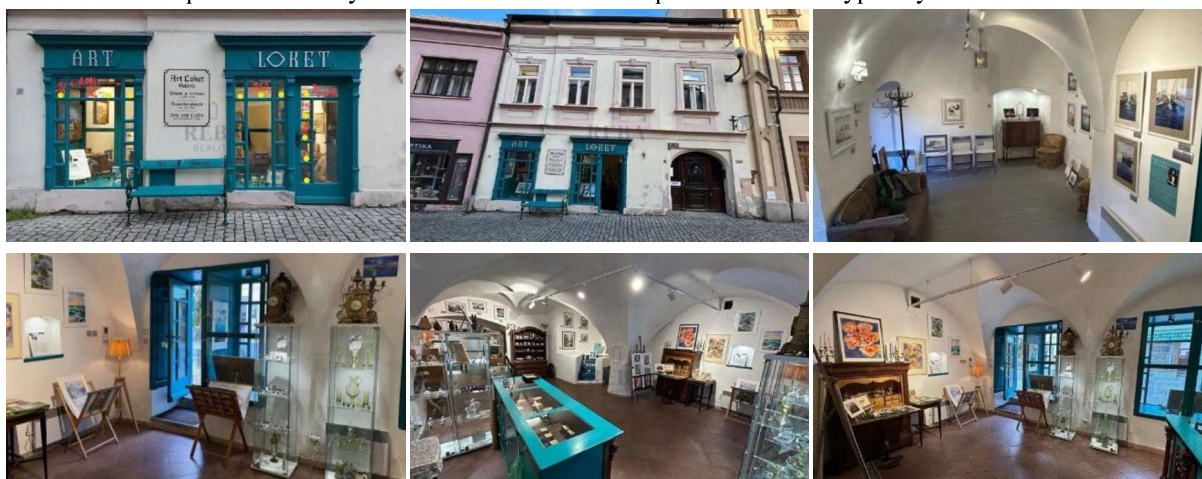
Vzorek č. 1:

Prodej, Komerční nemovitost, 141 m², T. G. Masaryka č.p. 92/31, Locket, okres Sokolov

Lokalita	T. G. Masaryka č.p. 92/31, Locket, okres Sokolov	Cena	3 000 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Smíšená	Užitná plocha	141 m ²
Podlaží bytu	1	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Dálnice

Typ objektu Patrový

Nabízíme k prodeji atraktivní komerční prostor situovaný v turisticky vyhledávané lokalitě města Locket, na ulici T. G. Masaryka. Tato nemovitost je umístěna v oblasti s půvabným historickým centrem. Prodejní plocha o velikosti cca 80 m² je součástí prostoru, která má celkovou výměru 141 m². Nemovitost je ve vynikajícím stavu a je charakteristická svou působivou přítomností v turistickém centru. V obchodních prostorech jsou klenby, což zajišťuje příjemný prostorný dojem. V suterénu objektu se nachází sklep o rozloze 60 m², což poskytuje další úložný prostor nebo možnost rozšíření podnikatelských aktivit. Vytápění je zajištěno el. přímotopy tepla voda je zajištěno pomocí el. bojleru. Díky své výjimečné poloze v turistickém centru města a vynikajícímu stavu je tato nemovitost ideálním místem pro komerční využití. Možnost financování prostřednictvím hypotéky.



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 409 Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov

Řízení V-2702/2026-409

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.400.000,00 CZK

Číslo řízení

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 14.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2026 10:47:52. Zápis proveden dne 17.06.2026.

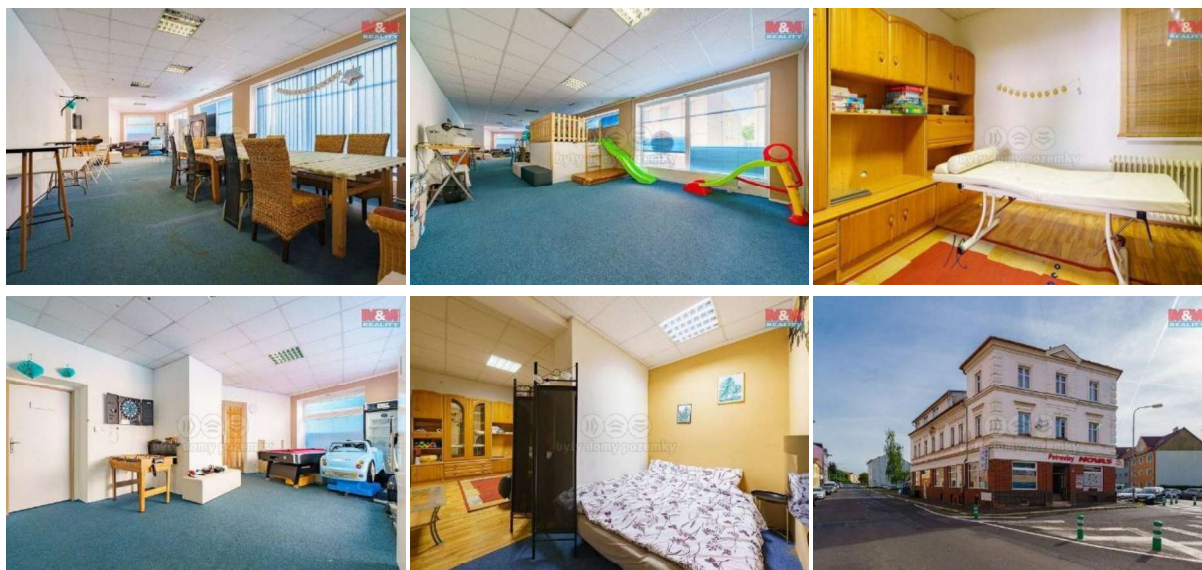
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Locket, 92/1, LV 1733 k.ú. Locket

Vzorek č. 2:

Prodej, Komerční nemovitost, 126 m², Osvobození č.p. 528/49, Cheb, okres Cheb

Lokalita	Osvobození č.p. 528/49, Cheb, okres Cheb	Cena dle KS	2 050 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.04.2025	Číslo řízení	V-1808/2025-402
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ano
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Užitná plocha	126 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji nebytový prostor v ulici Osvobození v Chebu. Prostor se nachází v přízemí cihlového domu. V přední části je jedna velká místnost, dále jedna menší a koupelna se sprchovým koutem. Prostor má velké výlohy. Ideální na prodejnu, případně je možné přestavět na bytovou jednotku. Více informací u makléře.

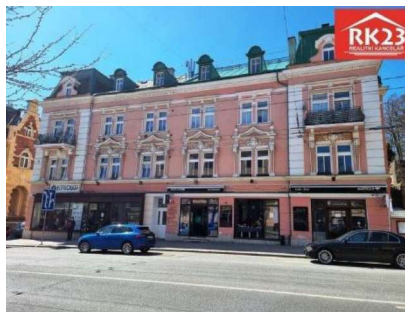
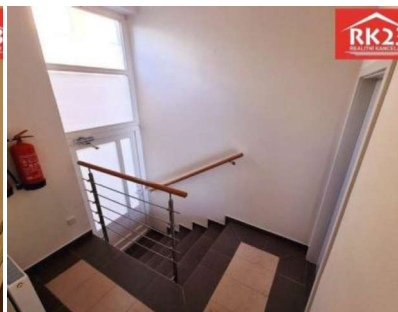


Vzorek č. 3:

Prodej, Komerční nemovitost, 92 m², Hlavní třída č.p. 233/94, Mariánské Lázně, okres Cheb

Lokalita	Hlavní třída č.p. 233/94, Mariánské Lázně, okres Cheb	Cena dle KS	2 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.08.2024	Číslo řízení	V-4998/2024-402
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Poznámka k ceně	bez poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Výtah	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	92 m ²	Podlahová plocha	92 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Vlák, Autobus	Typ objektu	Patrový

Předmětem prodeje je nebytová jednotka v osobním vlastnictví o celkové ploše 92 m², která se nachází na Hlavní třídě v Mariánských Lázních. Nebytový prostor se nachází v přízemí cihlové budovy a má vlastní vstup z ulice. Jednotka je po kompletní rekonstrukci a v tuto chvíli je členěná na několik menších jednotek z hlediska vnitřní dispozice. Způsoby využití: kanceláře, obchod, ubytování či jiné. V tuto chvíli je jednotka dlouhodobě pronajata. Prohlídky jsou možné kdykoliv po dohodě.



Vzorek č. 4:

Prodej, Komerční nemovitost, 78 m², Ruská č.p. 73/12, Mariánské Lázně, okres Cheb

Lokalita	Ruská č.p. 73/12, Mariánské Lázně, okres Cheb	Cena	2 990 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	4	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Novostavba
Stav objektu	Novostavba	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	78 m ²	Podlahová plocha	83 m ²
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji nádherný slunný nebytový prostor v přízemí pětipatrového cihlového bytového domu „Rezidence Pyramida“, v centru lázeňského města Mariánské Lázně na ulici Ruská. Dům i nebytové prostory jsou kompletně nové a neužívané. Velkoryse řešené nebytové prostory v tomto domě jejich využití na kanceláře, obchodní prostory nebo ordinace. Ojedinelou příležitostí jsou také zcela nová parkovací místa, která se dají k nebytovému prostoru přikoupit. Pod domem se ve dvou podlažích nachází 49 parkovacích míst, což je v této lokalitě naprosto výjimečná příležitost. Parkovací prostory jsou opatřeny osvětlením a bezpečnostními elektronickými dveřmi na vjezdu a výjezdu z garáží.

