

Ing. Jaroslav Chmelík, Jiráskova 4, 350 02 Cheb
znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4.727

o stanovení ceny v místě a čase obvyklé nemovité věci – budovy čp. 232 Předměstí,
postavené na pozemku parc. č. 2682, spolu s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 2682
k.ú. Litoměřice, ulice Pobřežní, obec Litoměřice, okres Litoměřice, Ústecký kraj, ČR.

Posudek vyžádal: Exekutorský úřad Cheb
JUDr. Josef Lavička
Cheb, 26. dubna 10
(čj. 176 Ex 05038/17 - 056)

Účel posudku: zjištění ceny nemovité věci v místě a čase obvyklé (dle zák.č. 151/97 Sb.)
pro účely exekučního řízení.

V Chebu dne 28.6.2019

Posudek obsahuje 20 stran/y/ textu včetně obálky
a předává se v 1 vyhotovení.

A/ Situace - prohlídka a zaměření nemovité věci byly provedeny osobně znalcem dne 26.5.2019 bez účasti povinného, který komunikoval přes telefon a poskytl dostatek relevantních informací k objektivnímu ocenění nemovité věci nad rámec informací, získaných při prohlídce nemovité věci. Dále byly k dispozici ústní informace spoluvlastníka nemovité věci Vasyla Lembaka, který poskytl i nabývací titul a dohodu o užívání nemovité věci.

Podklady pro ocenění:

- skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovité věci, informace účastníků prohlídky
- informace objednatele ocenění
- informace povinného, p. Červeňáka a spoluvlastníka nemovité věci, p. Lembaka
- usnesení EÚ Cheb čj. 176 Ex 05038/17 - 056 z 9.5.2019 o ustanovení znalce
- kopie výpisu z katastru nemovitých věcí (LV č. 12359 pro k.ú. Litoměřice) z 2.5.2019 (z KÚ)
- informace o pozemcích parc. č. 2682, 2681 k.ú. Litoměřice z 9.5.2019 (z internetu)
- kopie katastrální mapy v měřítku 1 : 500, 1 : 1000, 1 : 1000 (orto), 1 : 2000, 1 : 8000, 1 : 16000 z 9.5.2019 (z internetu)
- kopie Dohody spoluvlastníků o užívání společné věci z 11.8.2017
- údaje a informace o cenách nemovitých věcí a nájemném (z realitních kanceláří, odborného tisku, internetu a vlastní databáze)
- nabídky realitních kanceláří
- fotodokumentace z prohlídky nemovité věci

Předmět ocenění: budova, venkovní úpravy, pozemek

B/ Nález - vlastník: podílové spoluvlastnictví:

- | | |
|--|----------|
| 1) Červeňák Martin
U Nadjezdu 874/7
410 02 Lovosice
r.č. 84 01 01/1036 | - 67/100 |
| 2) Lembak Vasyl
Nezvalova 1819/13
Předměstí
412 01 Litoměřice
r.č. 87 02 13/4375 | -19/100 |
| 3) Šup Jan
Křepkova 2138/11
Předměstí
412 01 Litoměřice
r.č. 57 06 20/1413 | -14/100 |

(LV č. 12359 pro k.ú. Litoměřice)

- povinný: Červeňák Martin
U Nadjezdu 874/7
410 02 Lovosice
IČ: 05 56 44 41

- oprávněný: UPC Česká republika s.r.o.
Závišova 502/5
140 00 Praha 4 - Nusle
IČ: 00 56 22 62

Stručný popis nemovité věci

Předmětem ocenění je budova čp. 232 Předměstí, postavená na pozemku parc. č. 2682, spolu s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 2682 k.ú. Litoměřice, obec Litoměřice, ulice Pobřežní, okres Litoměřice, Ústecký kraj, ČR.

Jedná se o samostatně stojící budovu s příslušenstvím a pozemkem, situovanou na jižním okraji města, v ulici Pobřežní, na pravém břehu Labe.

Budova je zděná, nepodsklepená, se dvěma nadzemními podlažími, zastřešená vysokou sedlovou střechou. K západnímu štítu a dvornímu průčelí je přistavěna jednopodlažní přístavba, která je stavebně i provozně propojena s hlavní budovou. Tato přístavba je zastřešena pultovou střechou.

Součástí nemovité věci je pouze pozemek pod vlastní stavbou (parc. č. 2682). Budova je zčásti obsluhována z oploceného dvora u jižního průčelí (parc. č. 2681), který je však ve výlučném vlastnictví jen jednoho ze spoluvlastníků. Dům je napojen na veřejné a distribuční rozvody elektro, vody, kanalizace a plynu. Dopravně je dostupný z Pobřežní ulice.

Nemovitá věc je lokalizována v záplavové zóně. Při povodni v roce 2002 bylo zcela zatopeno 1. NP v celé své výšce. Nemovitá věc je proto proti tomuto riziku nepojistitelná.

STAVBY

1. BUDOVA (čp. 232, parc. č. 2682)

Popis:

Jedná se o samostatně stojící budovu s příslušenstvím a pozemkem, situovanou na jižním okraji města, v Pobřežní ulici, přímo na pravém břehu Labe.

Budova je zděná, nepodsklepená, se dvěma nadzemními podlažími, zastřešená vysokou sedlovou střechou. K západnímu štítu a dvornímu průčelí je přistavěna jednopodlažní přístavba, která je stavebně i provozně propojena s hlavní budovou. Tato přístavba je zastřešena pultovou střechou.

Dispozice:

Vlastníky byla předložena smlouva o užívání nemovité věci, uzavřená mezi 3 spoluvlastníky (viz příloha ZP).

Užitná plocha:

1. NP:	481,37 m ²
2. NP:	331,22 m ²

Užitná plocha celkem: 812,59 m²

V hlavní budově, zastřešené sedlovou střechou, se v přízemí nachází sklady jednoho ze spoluvlastníků (p. Šupa, vlastníka firmy), které v nemovité věci provozuje a na dvoře (pozemku parc. č. 2681) za domem skladuje stroje. Dále je zde jedna malá provozní místnost,

užívaná povinným, vchod do budovy, kotelna a malá koupelna, přístupná pouze z přístavby, zastřešené pultovou střechou a užívanou jiným spoluvlastníkem, p. Lembakem. V druhém NP je pak prostor ubytovny s deseti pokoji pro ubytování. Každý pokoj má 3 – 4 lůžka, celková kapacita ubytovacího zařízení je pak 33 lůžek (dle informace povinného). Kromě pokojů pro ubytování je zde společná kuchyň, toalety a sprchy. Kromě těchto prostorů je zde ještě malý prostor, užívaný p. Šupem pro provoz firmy. Tento prostor je přístupný schodištěm ze dvora. V přístavbě, zastřešené pultovou střechou jsou dva velké prostory (boxy pro mytí a servis automobilů), dále obývací prostor a administrativní zázemí servisu. Tyto prostory mají separátní vchod a vjezd z obecního pozemku.

Konstrukce a vybavení:

Dům pochází s největší pravděpodobností z 30 – tých let minulého století a je postaven v tradiční stavební technologii zděné stavby – obvodové zdivo cihelné v tl. do 50 cm, stropy s rovnými omítanými podhledy (po rekonstrukci nad 1. NP), schodiště do patra betonové s povrchem z keramické dlažby, dále pak textilní a PVC povlaky. V části myčky/autoservisu cementový potěr. Střecha s vázaným krovem a krytinou z betonových tašek, nad přístavbou jsou pultové střechy s krytinou z FeZn plechu. Klempířské konstrukce kompletní, bleskosvod. Fasáda vápenná hladká.

Okna z větší části dřevěná zdvojená, částečně plastová s izolačním dvojsklem, část okenních otvorů zazděna luxfery. Dveře hladké či částečně prosklené, vstupní dveře do domu plastové, někde kovové, sekční garážová vrata ve vjezdu do myčky/servisu. Vytápění ústřední, kotlem na plyn, umístěným v 1. NP hlavní budovy, TUV z tohoto kotle či el. boileru. Hygienické vybavení standardní, v provozu ubytovny – sprchový kout, kombi WC, umyvadla, v prostoru firmy p. Šupa lze předpokládat také hygienické zázemí, vybavené standardními zařízovacími předměty. Taktéž je toto hygienické zázemí i v prostoru myčky/servisu. Keramické obklady ve standardním provedení a rozsahu v ubytovně a v nadstandardním rozsahu v prostoru myčky. Společná kuchyň vybavena standardní kuchyňskou linkou a sporákem.

PŘÍSLUŠENSTVÍ

Jedná se o pouze přípojky inženýrských sítí v rozsahu vlastního pozemku a drobné venkovní úpravy na pozemku.

POZEMKY

- parc. č. 2682 – zastavěná plocha – výměra 509 m²

celkem

509 m², v k.ú. Litoměřice

C/ O c e n ě n í – je provedeno pro účely exekučního řízení na základě usnesení soudu, t.zn. v úrovni ceny v místě a čase obvyklé ke dni prohlídky, tj. k 26.5.2019.

K vlastnímu ocenění – pokud se týká pojmu cena obvyklá (tržní), je její definice uvedena v § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/97 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. 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

oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Na tomto místě je třeba uvést několik podstatných změn, ke kterým došlo od 1.1.2014 v oceňování nemovitých věcí v souvislosti s novým občanským zákoníkem.

Jako jeden z doprovodných zákonů k novému občanskému zákoníku byl v minulém roce schválen zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva. Tyto změny se dotkly také zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku. Ten upravuje oceňování nemovitých věcí především pro potřeby výběru daní a další případy, kdy je nutné relativně snadno a přezkoumatelně určit cenu.

Lze předeslat, že novela nic nemění na vlastním způsobu ocenění staveb. V souladu se zásadou *superficies solo cedit* se bude cena stavby přičítat k ceně pozemku (tj. jak uvádí důvodová zpráva, stavba je chápána jako zhodnocení pozemku - § 10 odst. 8).

V případě odlišného vlastnictví stavby a pozemku bude jejich cena uvedena pochopitelně samostatně.

Hlavní změnou je tedy to, že stavba je součástí pozemku.

Z hlediska způsobu a metod oceňování, novela nemohla nic změnit, protože teorie oceňování nemovitých věcí je na zákonu o oceňování majetku v podstatě nezávislá. Dále se tedy bude obecně k určení obvyklé ceny používat všech tří standardních metod (výnosová, věcná, porovnávací).

Novela cenového zákona však v § 2 doplnila definici obvyklé ceny o pravidlo, že se určí porovnáním. Tímto způsobem se ovšem postupuje běžně již dnes.

Jelikož však byly, jsou a budou nemovité věci, které mají natolik ojedinělé vlastnosti (polohu, účel využití), že nelze ke srovnání nalézt žádné podobné nemovité věci, zůstane nadále přípustné stanovit obvyklou cenu i jinými metodami.

Bylo provedeno také množství terminologických změn: např. se cena bude podle cenového předpisu určovat (nikoliv zjišťovat), místo podniku se bude oceňovat závod, nemovitosti budou označovány jako nemovité věci atd.

Závěr

Sluší se znovu zdůraznit, že na způsobu ocenění obvyklou cenou, které by mělo převažovat, nemohla novela ničeho změnit, protože teorie oceňování nemovitých věcí je na zákonu o oceňování majetku v podstatě nezávislá. Pro osoby, provádějící ocenění podle cenového předpisu přináší zákon převážně jen drobné změny (citace z článku Mgr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D., autor působí na Právnické fakultě Masarykovy univerzity a je předsedou spolku ITEZ).

Pokud se týká obecně metod ocenění – jsou použity nejčastěji používané metody komerčního tržního ocenění nemovitých věcí, t.zn. metoda výnosová, nákladová a metoda porovnání tržních cen s tím, že výsledná cena je pak zjištěná váženým průměrem všech takto zjištěných údajů. Pokud se týká popisu jednotlivých metod ocenění, velikost a rozsah oceňované nemovité věci neumožňuje obsírný výklad k jednotlivým způsobům ocenění a omezuje se na stručný popis jejich obsahu.

Výnosová metoda je založena na vztahu mezi tokem peněžních příjmů (cash flow) a cenou. Výnos z majetku se pak počítá ze stabilizovaného čistého příjmu, vyděleného odpovídající kapitalizační mírou.

Uvedená metoda je základem výnosových metod oceňování v obecných oceňovacích předpisech.

Metoda nákladová (metoda věcné hodnoty) je založena na principu pojetí náhrady, t.zn. na tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten zaplatit za majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Tímto způsobem se zjistí hodnota stavby, snížená o patřičné opotřebení. Základem pro tento způsob ocenění je ocenění fyzických jednotek množství (zde m³ obestavěného prostoru) průměrnou cenou. Výsledkem je pak určení reprodukční ceny a následně věcné hodnoty. Jedná se o metodu standardně užívanou v oceňovacích vyhláškách.

Metoda porovnání tržních cen je založena na srovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jedná se o metodu nejvýstižnější a ve světě nejpoužívanější a od 1.1.2014 také metodu cenovým zákonem preferovanou.

Je pochopitelné, že míra přesnosti a výstižnosti při stanovení obvyklé ceny nemovité věci je závislá na množství a kvalitě podkladů a informací, které má znalec k dispozici. To se týká zejména cen z realizovaných cen převodů nemovitých věcí, kde jsou ceny velmi často deformovány podmínkami trhu (např. masivními prodeji obecního majetku za velmi nízké ceny, spekulativní nákupy, aukce, legislativa a jiné).

Pokud se týká ocenění pozemku, je pro jednoduchost použita pouze porovnávací metoda, další používané způsoby ocenění, tj. např. Naegeliho metoda polohových tříd či Sammelova metoda, nejsou pro ocenění adekvátní.

V daném případě, t.zn. při ocenění provozní budovy, není v mé databázi k dispozici dostatečné množství objektivních a aktuálních údajů o cenách z již realizovaných prodejů v oblasti Litoměřic. V samotných Litoměřicích je ovšem nabídka omezená, a proto používám pro porovnání i nemovité věci z jiných městských částí s podobnou hodnotovnou charakteristikou.

Je proto možné stanovit jeho cenu poměrně přesně a pouze na základě těchto cenových informací (t.zn. metodou porovnání tržních cen), bez nutnosti výpočtu kapitalizace fiktivního nájmu či stanovení reprodukční ceny.

Při stanovení ceny dané nemovité věci jsou posuzovány všechny relevantní skutečnosti, t.zn. především známé a dostupné údaje o realizovaných prodejích nemovitých věcí v dané lokalitě a okolí, a to v poslední době (z realitních kanceláří, odborného tisku, internetu a vlastní databáze) a vlastnosti dané lokality – záplavová oblast, blízkost historického centra, okolní zástavba.

Dále pak situace na trhu s podobnými stavbami obecně a v neposlední řadě i specifické podmínky trhu s nemovitými věcmi ve městě a obtížná prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu.

V příloze posudku uvádím několik nabídek realitních kanceláří na prodej srovnatelných nemovitých věcí, uvedených na internetu. Ceny nabízených nemovitých věcí se liší podle velikosti a vybavení, podle kvality, navíc pak ve většině případů obsahují již provizi RK, právní servis a další eventuelní náklady. Kromě toho jsou někdy spíše subjektivním přáním majitele RD (či RK), než vyjádřením reálné kupní ceny. Je proto třeba je při posuzování redukovat o min. 10 – 15% (redukce ceny s ohledem na prameny).

V databázi nabídek realitních kanceláří, uvedených na internetu, bylo nalezeno celkem 8 nabídek porovnávacích nemovitých věcí lokality Litoměřice a přilehlých částí. Z nich byly vybrány 4 nabídky, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality a velikosti. Vzhledem k faktu, že oceňovaná nemovitá věc má více provozů – servis, ubytování, skladování – se podobné nemovité věci na trhu často nevyskytují, byly pro porovnání použity nemovité věci, které umožňují provozování alespoň jedné činnosti, která se provozuje

v nemovité věci, která se oceňuje. Tyto porovnávací nemovité věci pak byly následně použity pro určení obvyklé ceny.

Porovnávací nemovité věci (viz přílohy):

1. Polyfunkční budova, Jarošova, 640 m², 5,500.000,- Kč

cena inzerovaná:	5,500.000,- Kč
užitná plocha:	640 m ²
cena za m ² už. plochy:	8.594,- Kč
redukce ceny (inzerce):	- 10%
cena po redukcii:	4,950.000,- Kč/nemovitá věc 7.734,- Kč/m ² už. plochy

Smíšené prostory – kanceláře a byty, lepší technický stav, větší pozemek, blíže k centru, nezáplavová oblast.

2. Polyfunkční budova, Mariánská ulice, 273 m², 6,947.000,- Kč

cena inzerovaná:	6,947.000,- Kč
užitná plocha:	273 m ²
cena za m ² už. plochy:	25.447,- Kč
redukce ceny (inzerce):	- 15%
cena po redukcii:	5,927.900,- Kč/nemovitá věc 21.713,- Kč/m ² už. plochy

3 byty + multifunkční prostor, po rekonstrukci – okna, střešní krytina, krovky, rozvody, dobrá lokalita vzhledem k centru města.

3. Rodinný dům, Předměstí, 200 m², 4,950.000,- Kč

cena inzerovaná:	4,950.000,- Kč
užitná plocha:	200 m ²
cena za m ² už. plochy:	24.750,- Kč
redukce ceny (inzerce):	- 15%
cena po redukcii:	4,208.000,- Kč/nemovitá věc 21.037,- Kč/m ² už. plochy

Lepší technický stav, větší pozemek, pouze obytné prostory.

4. Hotel Apollon, Předměstí, ulice Na Valech, 570 m², 17,000.000,- Kč

cena inzerovaná:	17,000.000,- Kč
užitná plocha:	570 m ²
cena za m ² už. plochy:	29.825,- Kč
redukce ceny (inzerce):	- 15%
cena po redukcii:	14,450.000,- Kč/nemovitá věc 25.350,- Kč/m ² už. plochy

Lepší technický stav, větší pozemek, pouze obytné prostory, blízkost centra.

Vyhodnocení porovnávacích nemovitých věcí

Hodnoty porovnávacích nemovitých věcí se v úrovni inzerovaných cen pohybují v rozpětí

4,208.000,- Kč až 14,450.000,- Kč/nemovitou věc, t.zn.

7.734,- Kč až 25.530,- Kč/m² užité plochy

Pro stanovení obvyklé ceny oceňované budovy o celkové užité ploše 812,59 m², používám, po zvážení všech relevantních údajů a respektování specifických podmínek oceňované nemovité věci, zejména pak jejího technického stavu, standardu výbavy a polohy v záplavové zóně, sazbu pod dolní hranicí intervalu, tj. sazbu 4.000,- Kč/m² užité plochy.

T.zn, že cenu oceňované budovy určí hodnotou:

812,59 m² x 4.000,- = 3.250.360,- Kč

Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu v exekučním řízení. Skutečná tržní cena bude pak určena až při vlastní dražbě. Rozdíl mezi takto dosaženou cenou a představou vlastníka, exekutora či znalce, byť by byl sebehroživější, je pak jen strohou realitou, vyplývající jak z momentální situace na trhu s nemovitými věcmi, tak z počtu zájemců na aukci, zájmu a síly segmentu potenciálních kupců, stejně tak, jako na celé řadě dalších faktorů.

Současně s oceněním nemovité věci byla posuzována otázka práv a závad, které jsou s oceňovanou nemovitou věcí spojena. Při tom bylo zjištěno, že kromě úkonů a omezení vlastnického práva, která jsou zapsána v části C) listu vlastnictví (t.zn. zástavní práva, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovité věci), žádná práva a závady s oceňovanou nemovitou věcí spojena nejsou. Nejsou proto ani předmětem samostatného ocenění.

D/ Z á v ě r

Na základě provedené analýzy a po zhodnocení všech relevantních skutečností stanovuji informativní odhad ceny obvyklé oceňované nemovité věci (tj. výchozí bod pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu) tj. budovy čp. 232 Předměstí, postavené na pozemku parc. č. 2682, spolu s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 2682, obec Litoměřice, ulice Pobřežní, okres Litoměřice, Ústecký kraj, zapsané na LV č. 12359 pro k.ú. Litoměřice, vč. jejího příslušenství, práv a závad částkou

3,250.000,- Kč

slovy: třímilionydvěstěpadesát tisíc 00/100 korun českých

- z toho hodnota ideálního spoluvlastnického podílu povinného o velikosti 67/100 na nemovitých věcech částkou

3,250.000,- Kč x 0,67 = 2,177.500,- Kč, v převodu do tržní polohy

2,180.000,- Kč

slovy: dvě miliony jedno sto osmdesát tisíc 00/100 korun českých

Podle informace povinného, oceňovaná nemovitá věc není zapsána v OBCHODNÍM MAJETKU.

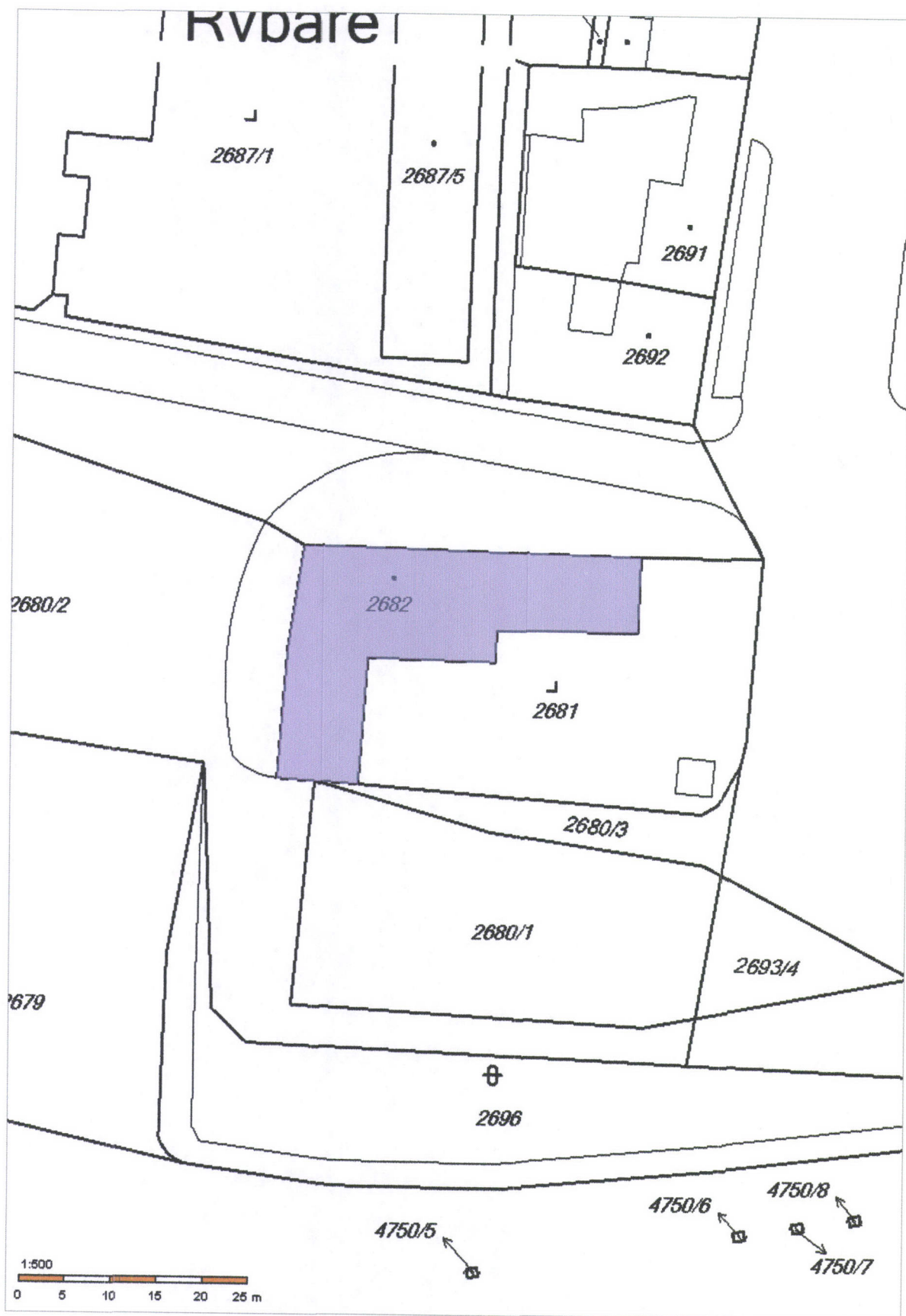
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Pražského soudu v Plzni ze dne 22.11.1998 č.j. Spr 531/93 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady
Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. znaleckého deníku.
Znalečné účtuji podle ... spojené likvidace.
Počet listů:

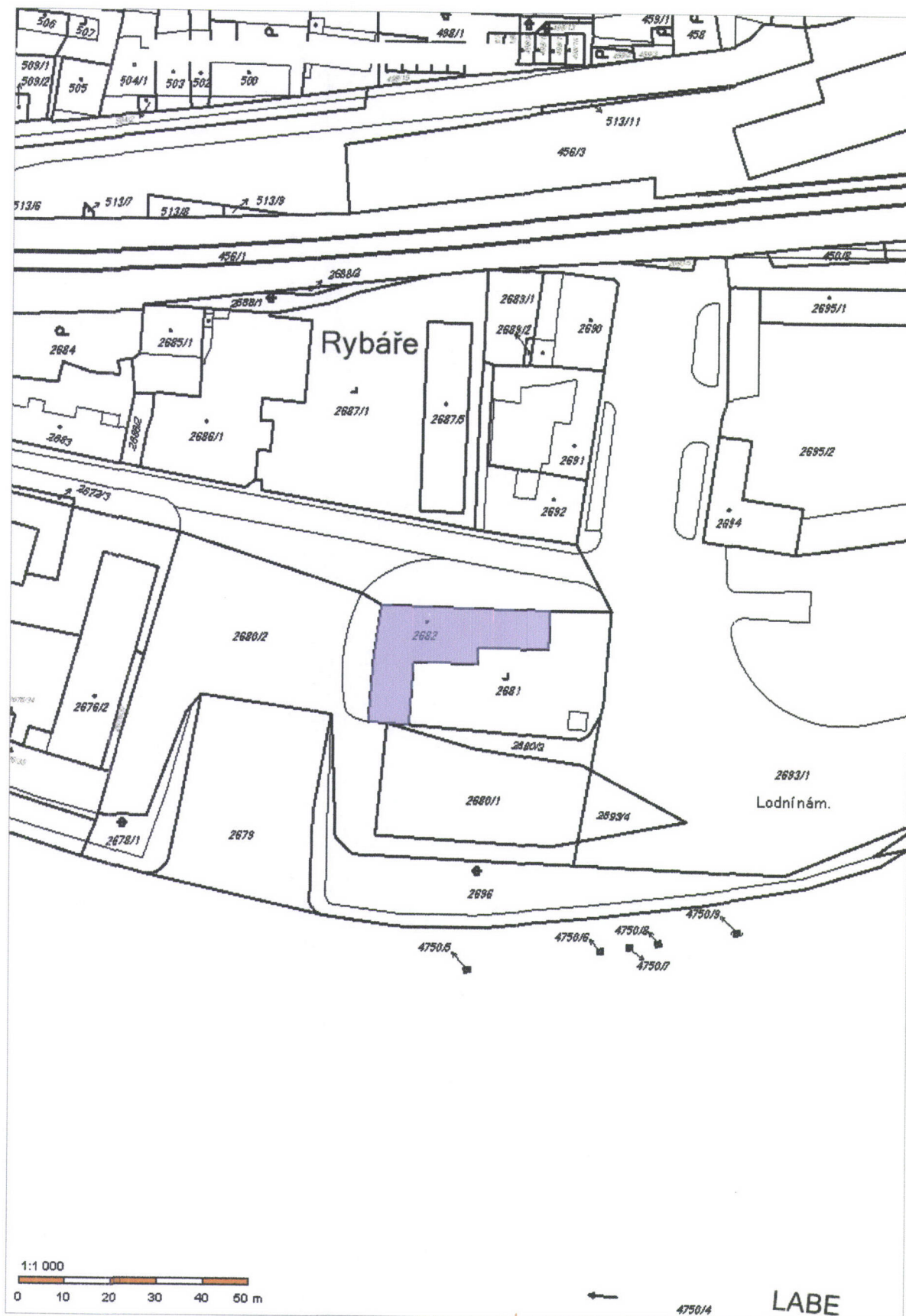
Přílohy:

- kopie mapy širšího území
- kopie katastrálních map
- kopie výpisu z katastru nemovitých věcí
- kopie informací o pozemcích
- kopie Dohody spoluvlastníků
- kopie usnesení EÚ Cheb
- nabídky realitních kanceláří
- fotodokumentace

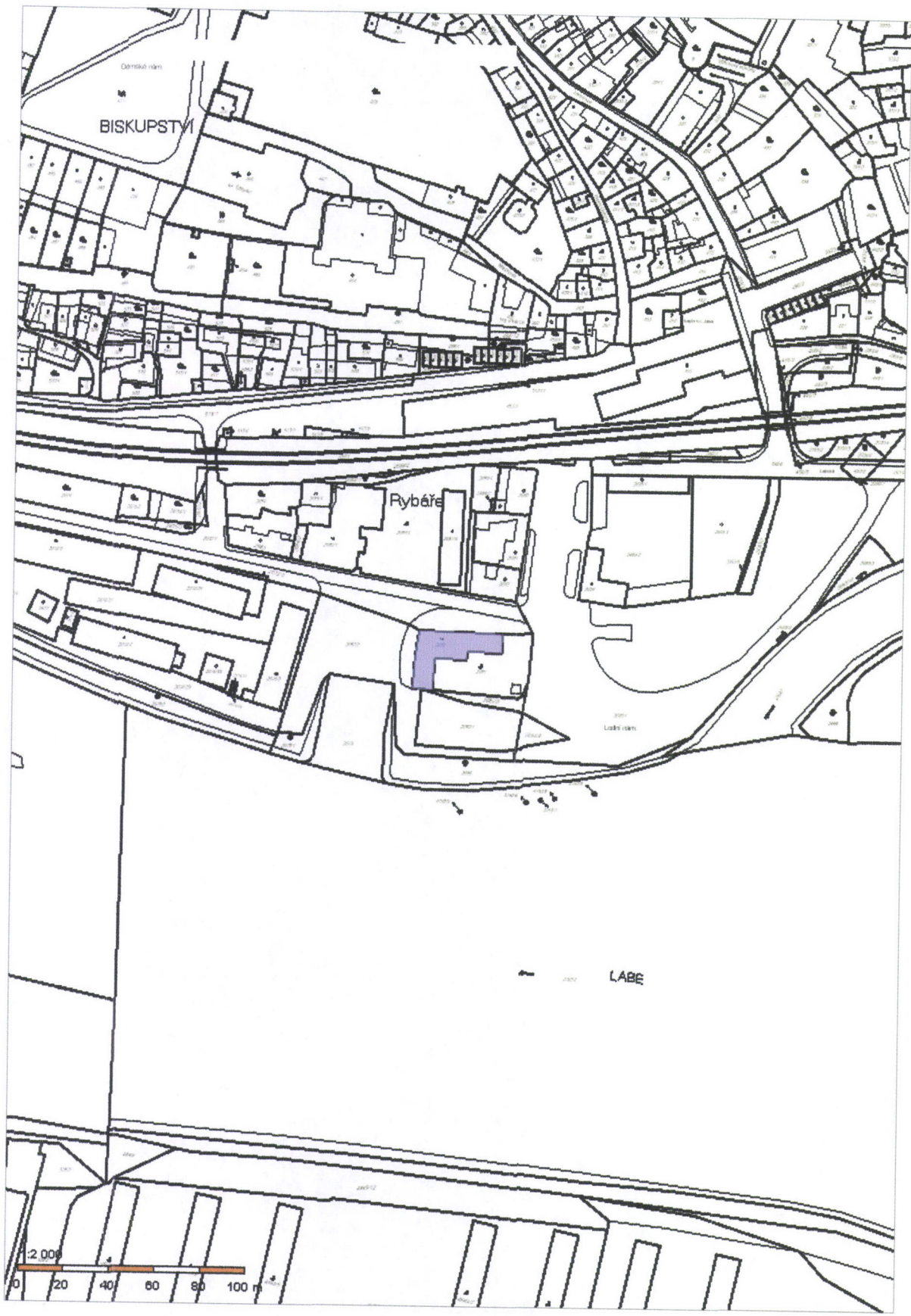


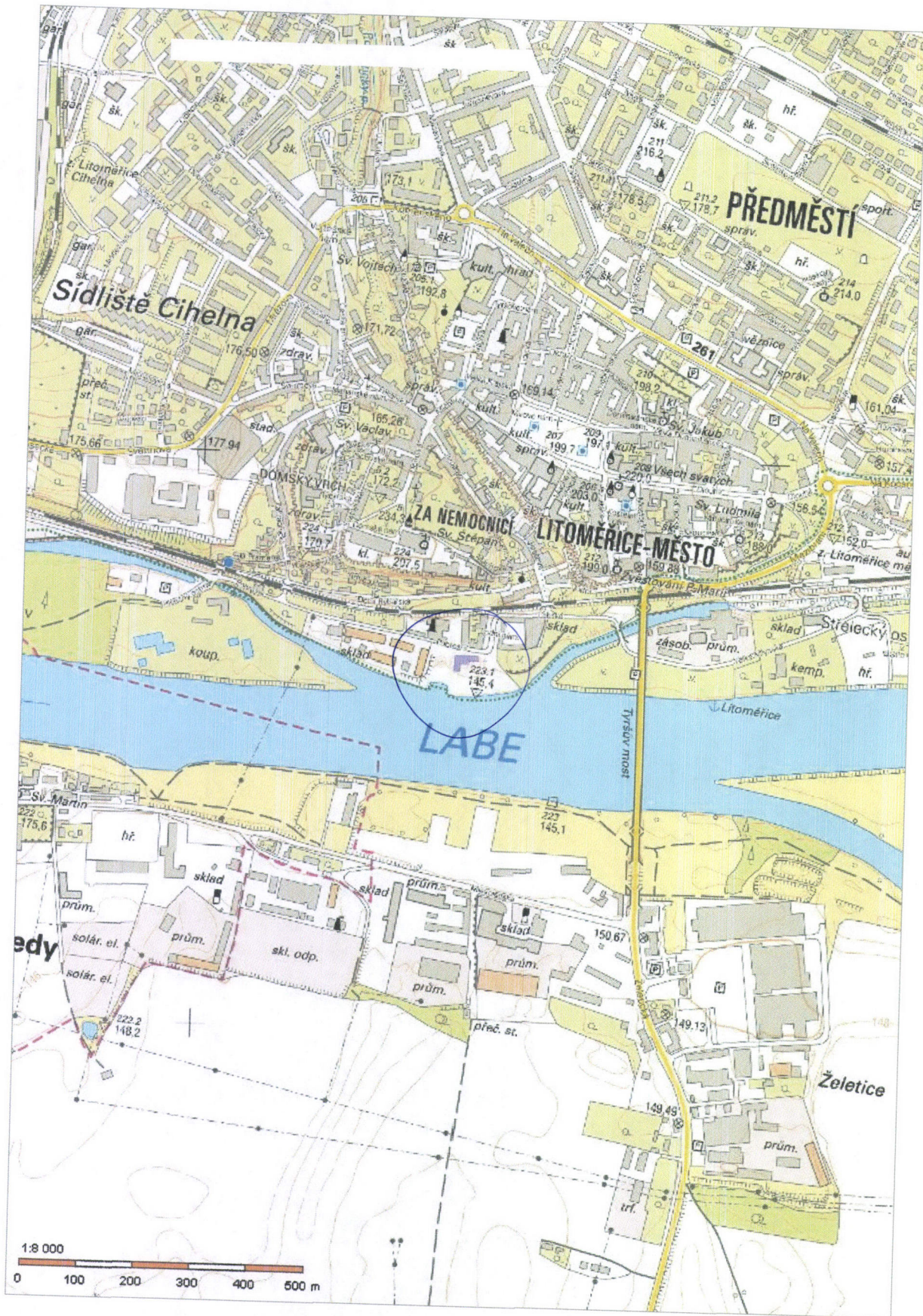














VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2019 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 05038/17 pro JUDr. Josef Lavička soudní exekutor

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice

Kat.území: 685429 Litoměřice

List vlastnictví: 12359

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Červeňák Martin, U Nadjezdu 874/7, 41002 Lovosice	840101/1036	67/100
Lembak Vasyl, Nezvalova 1819/13, Předměstí, 41201 Litoměřice	870213/4375	19/100
Šup Jan, Křepkova 2138/11, Předměstí, 41201 Litoměřice	570620/1413	14/100

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2682	509	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území

Součástí je stavba: Předměstí, č.p. 232, tech.vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2682

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

ve výši 2.200.000,-Kč a dále dle zástavní smlouvy na podíl 67/100

Oprávnění pro

Šup Jan, Křepkova 2138/11, Předměstí, 41201 Litoměřice,
RČ/IČO: 570620/1413

Povinnost k

Červeňák Martin, U Nadjezdu 874/7, 41002 Lovosice,
RČ/IČO: 840101/1036

Parcela: 2682

Listina Smlouva kupní se smlouvou o zástavním právu ze dne 11.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.08.2017. Zápis proveden dne 12.09.2017.

V-7953/2017-506

Pořadí k 18.08.2017 10:44

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 34.744,-Kč na podíl 67/100

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice,
Seifertova 2063/3, Předměstí, 41201 Litoměřice

Povinnost k

Červeňák Martin, U Nadjezdu 874/7, 41002 Lovosice,
RČ/IČO: 840101/1036

Parcela: 2682

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) , č. 45006 -220/8030-20.09./2017 -01766/JP-1 ze dne 20.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.09.2017. Zápis proveden dne 13.10.2017.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kod: 506.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2019 14:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice

Kat.území: 685429 Litoměřice

List vlastnictví: 12359

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-9127/2017-506

Pořadí k 20.09.2017 14:38

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 98.312,-Kč s příslušenstvím na podíl 67/100

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Červeňák Martin, U Nadjezdu 874/7, 41002 Lovosice,
RČ/IČO: 840101/1036
Parcela: 2682

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-537780/2018 /2507-80541-506671, ze dne 14.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.03.2018. Zápis proveden dne 10.04.2018; uloženo na prac. Litoměřice

V-2455/2018-506

Pořadí k 15.03.2018 15:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-537780/2018 /2507-80541-506671, ze dne 14.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.03.2018. Zápis proveden dne 10.04.2018; uloženo na prac. Litoměřice

V-2455/2018-506

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-537780/2018 /2507-80541-506671, ze dne 14.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.03.2018. Zápis proveden dne 10.04.2018; uloženo na prac. Litoměřice

V-2455/2018-506

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

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

Povinnost k

Červeňák Martin, U Nadjezdu 874/7, 41002 Lovosice,
RČ/IČO: 840101/1036

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-05038/2017 -006 ze dne 21.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.02.2018. Zápis proveden dne 05.02.2018; uloženo na prac. Cheb

Z-657/2018-402

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2019 14:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice

Kat.území: 685429 Litoměřice

List vlastnictví: 12359

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 67/100

Povinnost k

Červeňák Martin, U Nadjezdu 874/7, 41002 Lovosice,
RČ/IČO: 840101/1036

Parcela: 2682

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Cheb 176 EX-05038/2017 -011 ze dne 01.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 01.02.2018. Zápis proveden dne 05.02.2018; uloženo na prac. Litoměřice

Z-823/2018-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Bulvas, Jablonecká 322, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Červeňák Martin, U Nadjezdu 874/7, 41002 Lovosice,
RČ/IČO: 840101/1036

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 1, 146 Ex-216/2018 -14 (k 31 EXE 6160/2018-14) ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 20.05.2018. Zápis proveden dne 21.05.2018; uloženo na prac. Litoměřice

Z-3991/2018-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 67/100

Povinnost k

Červeňák Martin, U Nadjezdu 874/7, 41002 Lovosice,
RČ/IČO: 840101/1036

Parcela: 2682

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 1, 146 EX-216/2018 -28 ze dne 19.05.2018. Právní moc ke dni 04.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 20.05.2018. Zápis proveden dne 21.05.2018; uloženo na prac. Litoměřice

Z-3990/2018-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Praha 1, 146 EX-216/2018 -32 ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.06.2018. Zápis proveden dne 15.06.2018; uloženo na prac. Litoměřice

Z-4606/2018-506

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na podíl 67/100

Povinnost k

Červeňák Martin, U Nadjezdu 874/7, 41002 Lovosice,
RČ/IČO: 840101/1036

Parcela: 2682

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-2327385/2018 /2507-80541-506671 ze dne 01.11.2018. Právní moc ke dni 20.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 01.11.2018. Zápis proveden dne 07.11.2018.

Z-9109/2018-506

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích, Č.j.-2426745/2018 /2507-80541-506671, ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává statní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2019 14:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice

Kat.území: 685429 Litoměřice

List vlastnictví: 12359

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

22.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 22.11.2018. Zápis proveden dne 27.11.2018.

Z-9958/2018-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jirí Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Červeňák Martin, U Nadjezdu 874/7, 41002 Lovosice,
RČ/IČO: 840101/1036

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Plzeň - město 134 EX-00718/2019 -012 (k 31 EXE 5305/2019-22) ze dne 05.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 05.02.2019. Zápis proveden dne 07.02.2019; uloženo na prac. Litoměřice

Z-1211/2019-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 67/100

Povinnost k

Červeňák Martin, U Nadjezdu 874/7, 41002 Lovosice,
RČ/IČO: 840101/1036
Parcela: 2682

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň - město 134 EX-00718/2019 -014 ze dne 05.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 05.02.2019. Zápis proveden dne 07.02.2019; uloženo na prac. Litoměřice

Z-1212/2019-506

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 3064/1998 ze dne 24.8.1998 právní účinky vkladu ke dni 24.8.1998.

POLVZ:1708/1998

Z-10801708/1998-506

Pro: Šup Jan, Křepkova 2138/11, Předměstí, 41201 Litoměřice

RČ/IČO: 570620/1413

o Smlouva kupní se smlouvou o zástavním právu ze dne 11.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.08.2017. Zápis proveden dne 12.09.2017.

V-7953/2017-506

Pro: Lembak Vasyľ, Nezvalova 1819/13, Předměstí, 41201 Litoměřice
Červeňák Martin, U Nadjezdu 874/7, 41002 Lovosice

RČ/IČO: 870213/4375
840101/1036

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2019 14:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice

Kat.území: 685429 Litoměřice

List vlastnictví: 12359

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

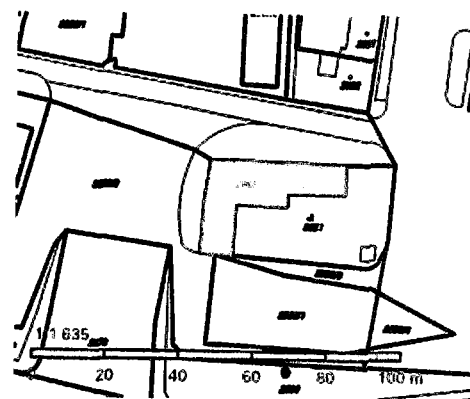
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.05.2019 14:23:11

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 2682/2
 Obec: Litoměřice [5645671]2
 Katastrální území: Litoměřice [685429]
 Číslo LV: 12359
 Výměra [m²]: 509
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Předměstí [854561]2; č. p. 232; stavba technického vybavení
 Stavba stojí na pozemku: p. č. 2682
 Stavební objekt: č. p. 232/2
 Ulice: Lodní náměstí2, Pobřežní2
 Adresní místa: Lodní náměstí 232/12, Pobřežní 232/12

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Vlastník	Podíl
Červeňák Martin, U Nadjezdu 874/7, 41002 Lovosice	67/100
Lembak Vasil, Nezvalova 1819/13, Předměstí, 41201 Litoměřice	19/100
Šup Jan, Křepkova 2138/11, Předměstí, 41201 Litoměřice	14/100

Způsob ochrany nemovitosti

Název

ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
 rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní
 Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Zahájení exekuce - Červeňák Martin

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

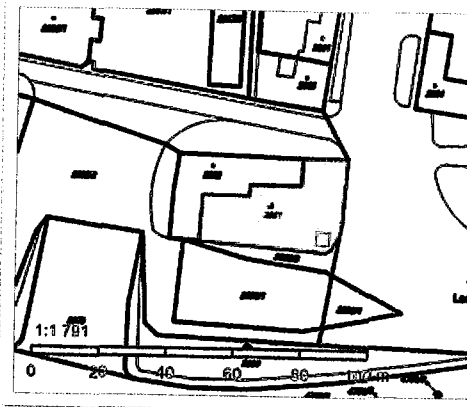
Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice2

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.05.2019 13:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2681/2
Obec:	Litoměřice [564567]2
Katastrální území:	Litoměřice [685429]
Číslo LV:	3386
Výměra [m ²]:	817
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Šup Jan, Křepkova 2138/11, Předměstí, 41201 Litoměřice

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název

ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.05.2019 13:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyliisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zaslejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

Informace o parcele - sousední parcely

Parcelní číslo:	2682
Obec:	Litoměřice [564567]
Katastrální území:	Litoměřice [685429]
Číslo LV:	12359
Výměra [m ²]:	509

Rozbalit vše Zabalit vše

Litoměřice; p. č. 2672/1	
Vlastnické právo	Podíl
Město Litoměřice, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice	
Litoměřice; p. č. 2680/1	
Vlastnické právo	Podíl
Město Litoměřice, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice	
Litoměřice; p. č. 2680/2	
Vlastnické právo	Podíl
Město Litoměřice, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice	
Litoměřice; p. č. 2680/3	
Vlastnické právo	Podíl
Město Litoměřice, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice	
Litoměřice; p. č. 2681	
Vlastnické právo	Podíl
Šup Jan, Křepkova 2138/11, Předměstí, 41201 Litoměřice	

DOHODA SPOLUVLASTNÍKŮ O UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÉ VĚCI

Martin ČERVENÁK, r.č. 840101/1036
bytem U Kadjezlu 574/7, 430 02 Lovosice

Vasyl LEMBAK, r.č. 870215/4375
bytem Osvečedhelů 1238/26, 410 02 Lovosice

Jan ŠUP, r.č. 570620/1413,
bytem Křepkova 2158/11, Předměstí, 412 01 Litoměřice

uzavřeli podle § 1126 a násled. a za použití § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
tuto

dohodu o úpravě užívání nemovitosti mezi jejími spoluvlastníky:

Čl. I. Spoluvlastnické vztahy

1.1 Účastníci této dohody uzavřeli dne 21.08.2017 kupní smlouvu o převodu spoluvlastnických podílů na nemovitosti – pozemku parcely 2682, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 599 m², jeho součástí je stavba, budova s číselným popisným: Předměstí, č.p. 232, stavba technického vybavení, postavená na pozemku parcely 2682v katastrálním území Litoměřice, adresní tříšty: Přebíčov 232/2, Litoměřice. Na základě této kupní smlouvy je výše spoluvlastnického podílu každého ze spoluvlastníků na uvedené nemovitosti následující:

Martin ČERVENÁK , nar. 01.01.1984	-	ideální 67/100 nemovitosti
Vasyl LEMBAK , nar. 13.02.1987	-	ideální 19/100 nemovitosti
Jan ŠUP , nar. 20.06.1957	-	ideální 14/100 nemovitosti

1.2 Účastníci prohlásili, že vznik spoluvlastnictví a zejména určení výše spoluvlastnických podílů účastníků v citované kupní smlouvě zcela odpovídá jejich vzájemné dohodě o společném stavu a hierizaci určení, kdo bude užívat kterou konkrétní část budovy č.p. 232, stojící na parcele 2682.

1.3 Tato dohoda o užívání společné nemovitosti je uzavřena současně s uvedenou kupní smlouvou a spoluvlastníci tímto upravují od okamžiku předcházejícího práva a vzniku spoluvlastnictví na základě citované kupní smlouvy po stanovenou dobu způsobu užívání budovy č.p. 232, dle podmínek uvedených níže.

Čl. II Uživatelské dispoziční spoluvlastnictví

2.1 Účastníci této dohody se dohodli, na tom, že shora uvedenou budovu č.p. 232 budou společně užívat v následujícím rozsahu:

2.1.1 Martin Červeňák bude výlučným uživatelem prostor budovy č.p. 232 v I. nadzemním podlaží patrové části budovy se sociovou stíseňou, která se skládá z livo ubytovna a jejíž celková výměra podlažní plochy činí m², a dále přízemních prostor zajiště částí budovy o výměře m². Tyto prostory jsou určeny k účelu užívání jako ubytovně a jsou opatřeny na připojení situacím plánku pod číslem 3.

2.1.2 Václav Lembak bude výlučným uživatelem prostor v přízemní části budovy č.p. 232 s plochou střešní výměrou m², jako bytový/kancelář o výměře 53 m² a dále jako umývárna, vana a servisní opravna vozidel o celkové výměře podlažní plochy 182 m², se samostatným přístupem, které jsou označeny na připojení situacím plánku pod číslem 2 a s az číslem 1.

2.1.3 Jan Šup bude výlučným uživatelem oddělení čístečnických prostor budovy č.p. 232 se sociovou stíseňou o celkové výměře pod ahevs plochy m² se samostatným přístupem z přízemního dvora, pozemku parcely 2681, jehož je výlučným vlastníkem. Prostory jsou označeny na situacím plánku pod číslem 3a.

2.2 Poznamenává se, že shora vyznačený rozsah užívání koresponduje s faktickým a důstojným stavu užívání založenému na zásadách nálezů vztahů mezi pronajíkatelům a nájemníkem a nájemcem. Martinem Červeňákem a Václavem Lembakem, z dleby předcházející úpravou kápní smlouvy a této dohody, účastníci již v žádném případě neposkytnou částí nemovitosti do svého výlučného užívání a je současný stav je jim velmi dobře znám.

2.3 Účastníci se dohodli na tomto vymezeném rozsahu užívání na dobu neurčitou a výslovně prohlásili, že na užívatelejších d s pozicích, popsaných shora, se dobrovolně dohodli a závaznosti na určité velikosti svých spoluvlastnických podílů na předemtré nemovitosti za podmínek, že v souhrnnosti s tímto dohodnutým způsobem užívání již mezi nimi nevzniká povinnost ke využívání mu poskytování jakékoliv peněžité náhrady.

2.4 Výše popsané prostory jsou sčítané samostatně užívání a jakákoliv budoucí případná změna užívatelejších dispozic sjednaných touto dohodou vztahuje jednotně na všechny části všech spoluvlastníků.

Čl. III.

Zvláštní ujednání ve prospěch spoluvlastníka

3.1 Martin Červeňák se zavazuje umístit po dobu jednoho (1) roku spoluvlastníka Václava Lembaka neomezený přístup ke společnému WC, které je součástí přízemní části budovy.

3.2 Jan Šup se zavazuje umožnit po dobu jednoho (1) roku spoluvlastníku Václavu Lembakovi bezúplatně užívat v jízdě vozidel přes pozemek parcely 2681 za účelem vjezdu (či výjezdu) do garáže (určivými a servisní opravny vozidel) užívání výlučné Václavem Lembakem.

3.3 Účastníci projeví souhlas s budoucí rekonstrukcí střešních střešních budav č.p. 232 za účelem realizace půdních (podzemních) obytných prostor. Veškeré náklady spojené s budoucí výstavbou střešních prostor budou hrazeny ze svých výlučných prostředků spoluvlastník Martin Červeňák, který je ostatními spoluvlastníky pověřen k vyřízení všech stavebně technických náležitostí včetně projekčové dokumentace a stavebního dohledání. Výlučným uživatelem těchto prostor bude Martin Červeňák, přičemž výše spoluvlastnických podílů zůstane nezměněna.

IV.

Práva a povinnosti spoluvlastníků

4.1 Účastníci se dohodli, že v souvislosti s výše popsaným výhledným výhledným užíváním užíváním prostor budovy č. 232, bude každý spoluvlastník samostatně s pěti řádnými hospodáři zabezpečovat technický stav vnitřně užívaných prostor, a každý spoluvlastník bude v plném rozsahu a výhradně na své náklady zajišťovat jejich opravy, úpravy a údržbu.

4.2 Každý ze spoluvlastníků v poměru zisku generovaný v užíváním prostor dle čl. II této smlouby, který zahrne do svého daňového přiznání, včetně odúčtovaných záloh, ve smyslu zákona o daních z příjmu fyzických a právnických osob.

4.3 Každý spoluvlastník nese samostatnou odpovědnost za bezesrážný provoz své části části nemovitosti, a je povinen si podat předevšim tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení.

4.4 Účastníci sjednávají, že jednáním všech podílových spoluvlastníků předaje, přijímá, rozhodnutí o tom, komu a jaká část prostor bude připadně v budoucnu pronajata a rozdělena do jaké společné investice, tj. náklad jakého druhu a v jaké výši má být do společné nemovitosti vynaložen.

4.5 S ohledem na současnou situaci rozvedu z měřičů mezi telefony, plyn, voda, i umožňují samostatné měření spotřeby mezi pro všechny tři spoluvlastníky účastníci sjednávají, že Sm omy o dodávkách těchto energií uzavře na celou nemovitost spoluvlastník Martin Červeňák a to do 14 dnů ode dne provedení výadu vlastnického práva dle kupní smlouvy (čl. 1) do katastru nemovitostí. Na základě vyúčtování spotřeby dodavatelé mají provoz Martin Červeňák ve lhůtě do 30 dnů vyúčtování spotřeby přijímající spoluvlastníkům podle smlouby změněné na podružných měřičích. Podle zjištěného zoměru skutečné spotřeby se osazní spoluvlastníci budou podílet i na případných platbách zřeh. Spoluvlastník Martin Červeňák není oprávněn k jakémukoliv přerušení či omezení dodávek těchto energií ostatním spoluvlastníkům, jinak odpovídá za zneškodnění s vodí.

4.5 Na úhradě pojistného na nemovitosti jako celku ze škody způsobené přírodními živly a případně dalšími riziky se budou spoluvlastníci podílet podle velikosti svých spoluvlastnických podílů. Obdobně podle velikosti podílů se budou spoluvlastníci podílet na úhradě předepsané daně z nemovitých věcí. Suróvou těchto záležitostí spoluvlastníci pověřují Martina Červeňáka.

4.7 Pro případ prodeje či jakéhokoli jiného zřízení (darování, vklad spou) uvedené nemovitosti, resp. podílů na této nemovitosti v době do 31.12.2017 je převáděcí spoluvlastník povinen zadatnout svůj podíl na nemovitosti přednostně ostatním spoluvlastníkům v zoměru výše jejich podílů, neuzde-li ujednáno jinak. V případě, že dojde k porušení nabídkové povinnosti z takto sjednaného předkupního práva na straně převáděcího spoluvlastníka, smluvní strany se dohodly, že pro tento případ se sčedná smluvní pokuta ve výši 1 000 000,- Kč (jedy: jeden milion korun českých), kterou se strana povinná zavazuje zaplatit straně oprávněné do 10 dnů ode dne písemné výzvy k její úhradě.

V.

Závěrečná ustanovení

5.1 Tato dohoda je uzavřena s odkádací podmínkou její účinnosti pro smluvní strany, tj. jako se založen spoluvlastnický. Právní účinky této dohody nastávají ode dne provedení vkladu vlastnického práva spoluvlastníků do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatelů na základě kupní smlouvy uvedené v bodu 1.1 této dohody.

5.2 Tato dohoda se uzavřela na dobu neurčitou, bez možnosti výpovědi. Všechny změny nebo dodatky této dohody, včetně odměnových smlouví, musí být učiněny písemně, jinak jsou neplatné.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB

Soudní exekutor JUDr. Josef Lavička

26. dubna 10, 350 02 Cheb, IČ: 01051857
Tel: +420 354 415 211, fax: +420 354 415 210, E-mail: podatelna@exceheb.cz, ID DS: 9bvjcfq

Zn.opr.: 2305016560

č.j.: 176 EX 05038/17-056

Usnesení

Soudní exekutor JUDr. Josef Lavička, Exekutorský úřad Cheb, se sídlem 26. dubna 10, 350 02 Cheb, pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Litoměřicích ze dne 07.12.2017, č.j. 31 EXE 12297/2017-9, podle vykonatelného rozhodnutí: Rozhodnutí Český telekomunikační úřad, odbor pro severočeskou oblast ze dne 14.09.2016, č.j. ČTÚ-41813/2013-635/IV. vyř. - HaV, ve věci **oprávněného: UPC Česká republika, s.r.o.**, IČ: 00562262, se sídlem Závašova 502/5, 140 00 Praha 4 - Nusle, právní zástupce Mgr. Robert Lukeš, advokát, se sídlem 7. května 1109/26, 149 00 Praha 4 - Chodov, proti **povinnému: Martin Červeňák**, IČ: 05564441, nar. 01.01.1984, bytem U Nadjezdu 874/7, 410 02 Lovosice, k uspokojení peněžité pohledávky oprávněného, nákladů oprávněného a nákladů exekuce,

r o z h o d l podle § 336 odst. 1 o.s.ř., o ustanovení znalce

takto:

- I. Ustanovuje se v tomto exekučním řízení znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí: Ing. Jaroslav Chmelík, IČ: 12284149, se sídlem Jiráskova 683/4, 350 02 Cheb.
- II. Znalci se ukládá, aby do dvou měsíců od doručení tohoto usnesení ocenil nemovité věci ve výlučném vlastnictví povinného:

- ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 67/100 na nemovitých věcech

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice

Kat.území: 685429 Litoměřice

List vlastnictví: 12359

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2682

509 zastavěná plocha a
nádvoří

ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zo
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam, rozsáhlé
chráněné území

Součástí je stavba: Předměstí, č.p. 232, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2682

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

- III. Znalci se ukládá ocenit nemovité věci uvedené ve výroku II. a jejich příslušenství cenou obvyklou.
- IV. Znalci se ukládá, aby zjistil věcná břemena, výměnky a předkupní, nájemní či pachtovní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi ke dni zpracování znaleckého posudku a vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene nebo výměnku za přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu nebo výměnku a nájemné či pachtovné, případně poměrnou část výnosu věci ze zjištěného nájemního nebo pachtovního práva za v místě a čase obvyklé, a zda tato zjištěná práva výrazně neomezují možnost prodat nemovité věci v dražbě.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné (§ 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.).

Účastníci řízení mají právo vyjádřit se k osobě znalce (§ 17 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 exekučního řádu).

Je-li to potřebné, může soudní exekutor dle ust. § 336 odst. 2 o.s.ř. provést

ohledání nemovité věci a jejího příslušenství. Povinný, popřípadě další osoby, jsou povinni umožnit prohlídku nemovité věci a jejího příslušenství, potřebnou k provedení ocenění.

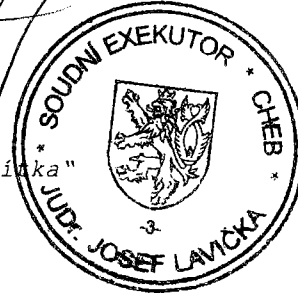
Dle ust. § 336 odst. 3 o.s.ř. neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup.

V Chebu dne 09.05.2019

JUDr. Josef Lavička, v.r.
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení: Vladimira Pekárová

„otisk úředního razítka“



[Handwritten signature]



1) Prodej činžovního domu 640 m² ulice Jarošova, Litoměřice - část obce Předměstí Panorama

5 500 000 Kč (8 594 Kč za m²)

Dům v Jarošově ulici č. 17 hledá nového majitele. Bude jím člověk, kterého uchvátí jedinečná atmosféra historii protkané budovy s jedinečným výhledem na Litoměřické parkány.

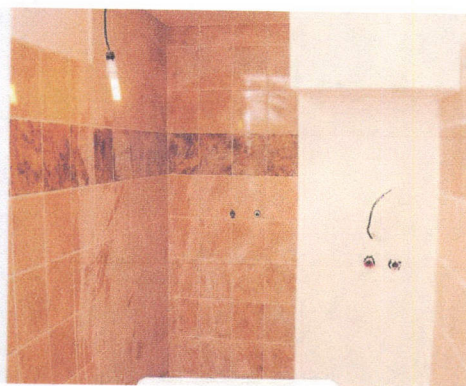
Na 640 metrech podlahové plochy ve čtyřech nestejně rozlehlých podlažích lze zřídit libovolnou kombinaci prostor k bydlení či podnikání.

Hlavní dominantou domu je neuvěřitelná terasa, přístupná z 1. patra budovy.

Za domem je 161 metrů zahrady a vedle domu garáž s možností parkování jednoho vozu uvnitř a dvou dalších na vlastním pozemku před garáží.

Dům vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci, zejména střechy a izolaci i interiérových prvků.

- Celková cena: **5 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu**
- Cena za m²: **8 594 Kč**
- Poznámka k ceně: **včetně provize a právního servisu**
- ID zakázky: **12560**
- Aktualizace: **29.05.2019**
- Stav: **Rezervováno**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **1. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **640 m²**
- Parkování: **2**



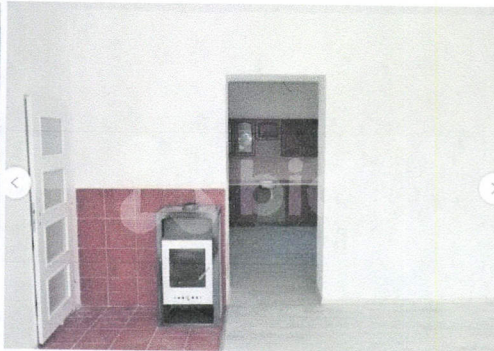
2) Prodej činžovního domu 273 m² ulice Mariánská, Litoměřice - část obce Předměstí

6 947 000 Kč (25 447 Kč za m²)

Realitní kancelář RENO Vám v exkluzivním zastoupení majitele nemovitosti zprostředkuje prodej polyfunkčního domu na rohu ulic Švermova a Mariánská. Nyní za novou cenu! Dům je umístěn na rohové parcele o výměře 328 m². Poslední dva roky prochází rozsáhlou rekonstrukcí, v současné době jsou dokončeny nové krovy, nová střešní krytina a nové vyzdívky (zvýšení stavby) + příčky. V celém domě jsou nové rozvody inženýrských sítí. Dále se ve 2. NP nachází čtyři nové byty (2+kk, 2+kk, 2+1, 1+1), které jsou kompletní vyjma kuchyňských linek. První tři byty mají výměru cca 32 m², byt 1+1 cca 30 m². Tyto malometrážní byty jsou vhodné pro 1-2 osoby, ohřev vody je zde řešen elektrickými bojlerů, k vytápění nyní slouží elektrické mobilní přímotopy. V 1. NP domu došlo k částečné úpravě, v minulosti zde byla provozována restaurace. Prostory o výměře cca 135 m² jsou variabilně využitelné, například jako kanceláře, ordinace, pro obchodní činnost, sídlo firmy apod. Součástí objektu je dále garáž a dvě terasy. Na stavební úpravy bylo vydáno stavební povolení, k dispozici je také projektová dokumentace.

Energetický průkaz budovy se zpracovává, do doby vypracování jsme nuceni udávat energetickou třídu G.

- Celková cena: **6 947 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **25 447 Kč**
- ID zakázky: **214**
- Aktualizace: **24.04.2019**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Užitná plocha: **273 m²**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Počet bytů: **4**
- Plocha zastavěná: **186 m²**



3) Prodej komerční nemovitosti 200 m² Litoměřice - část obce Předměstí, okres Litoměřice 4 950 000 Kč (24 750 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji samostatně stojící dům v obci Litoměřice, část Litoměřice-Předměstí. Ideální pro kombinaci bydlení a podnikání. Velmi vhodný pro soukromou ordinaci. Lékaře Dům má 3NP a malý sklep. V 1NP se nachází předsiň, chodba, WC a 3 pokoje, v 2NP dva pokoje, kuchyně, WC a koupelna, ve 3NP pak jeden pokoj a půdní prostor. . Ústřední topení zajištěno plynovým zdrojem vytápění. Okna domu jsou dřevěná nebo plastová. K domu náleží i garáž. a 2 parkovací stání v objektu. Dům leží v historickém centru, pěší chůzí je náměstí vzdáleno asi tři minuty. Dům se nachází v krásné lokalitě s perfektním spojením vlakem na Masarykovo nádraží za cca 40 minut do centra Prahy, zástavka vlaku je pěšky od domu jen pár minut chůze.

Pro více informací kontaktujte makléřku.

- Celková cena: 4 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 24 750 Kč
- ID zakázky: 150004
- Aktualizace: 17.05.2019
- Stavba: Smíšená
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 4
- Plocha zastavěná: 120 m²
- Užitná plocha: 200 m²



4) Prodej ubytovacího zařízení 570 m² ulice Na Valech, Litoměřice - část obce Předměstí Panorama

17 000 000 Kč (29 825 Kč za m²)

Prodej atraktivního hotelu APOLLÓN v Litoměřicích, Na Valech 2094/25 s vlastním parkovištěm, které navazuje na městské parkoviště, tzn., že zde není problém s parkováním pro více vozidel případně autobusů. Hotel byl zkolaudován v roce 2006. Byl celý kompletně vystavěn do historické zástavby města (původní stavba - činžovní dům z konce 19 století).

Jedná se o moderní gami hotel s počtem 12 pokojů s 24 lůžky, které jsou velmi pěkně zařízeny novým moderním nábytkem včetně hygienického zázemí. K dispozici je moderní výtah a také společenská místnost - jídelna v prvním patře. V suterénu je situováno zázemí pro hotelový personál. K dispozici je také dvůr se samostatným vjezdem, na kterém je nyní vybudována terasa s deštníky.

- Celková cena: 17 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)
- Cena za m²: 29 825 Kč
- ID zakázky: 24/3180
- Aktualizace: 18.04.2019
- Stavba: Smíšená
- Stav objektu: Dobrý
- Typ domu: Patrový
- Užitná plocha: 570 m²



