

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3146-1.20/20

o obvyklé ceně nemovité věci rodinného domu čp. 79 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 171 a zahrad p.č. 121/11 a 121/32 v k.ú. Židovice nad Labem, obec Židovice, okres Litoměřice

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s.
insolvenční dlužník Martin Ryška
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci rodinného domu čp. 79 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 171 a zahrad p.č. 121/11 a 121/32 v k.ú. Židovice nad Labem, obec Židovice, okres Litoměřice za účelem insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 5.8.2020 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 9 včetně titulního listu, 6 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 17.8.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci rodinného domu čp. 79 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 171 a zahrad p.č. 121/11 a 121/32 v k.ú. Židovice nad Labem, obec Židovice, okres Litoměřice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	rodinný dům čp. 79 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 171 a zahrad p.č. 121/11 a 121/32 v k.ú. Židovice nad Labem, obec Židovice, okres Litoměřice
Adresa předmětu ocenění:	Židovice 79 411 83 Židovice
LV:	44
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Židovice
Katastrální území:	Židovice nad Labem
Počet obyvatel:	386

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.8.2020 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Litoměřice ze dne 13.7.2020 pro k.ú. Židovice nad Labem LV 44 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Židovice nad Labem v lokalitě oceňované nemovité věci v M 1:1000
- prohlídka rodinného domu čp. 79, pozemkových parcel, příslušenství
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace rodinného domu čp. 79, příslušenství, pozemkových parcel
- individuální výpočet koeficientu vybavení rodinného domu čp. 79 v k.ú. Židovice nad Labem
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pro nemovitou věc na LV 44 pro k.ú. Židovice nad Labem:

Martin Ryška, r.č. 730923/0225

jediný vlastník

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci rodinného domu čp. 79, pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 171, zahrad p.č. 121/11 a 121/312 včetně příslušenství předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou nemovité věci rodinného domu čp. 79, pozemkových parcel zastavěné plochy, zahrad a příslušenství /dvorního hospodářského objektu a venkovních úprav/.

Insolvenční dlužník Martin Ryška v nemovité věci rodinného domu trvale bydlí se svojí matkou co oprávněnou osobou z věcného břemene. Insolvenční dlužník reagoval na výzvu znalce a zabezpečil zpřístupnění nemovité věci k prohlídce a zaměření již se zúčastnil. Výše uvedená nemovitá věc tedy je užívána ke svému určenému účelu. Stáří rodinného domu není doloženo žádnými podklady, dle

prohlídky stavby nemovité věci je rodinný dům součástí původní výstavby obce na její hlavní ulici a jeho stáří je možno datovat od 20. až 30. let minulého století tj. stáří cca 80 - 90 let /masivní nosné zdivo, klenuté stropy ve sklepech a části provozních prostor dvorního objektu, bez původních schodů po půdy, provedení prvků krovu/. Vybavenost rodinného domu je kompletní, byla rekonstruována v době po nabytí nemovité věci stávajícím vlastníkem v letech 2008 - 2011, plastová okna, vybavení a povrchové úpravy kuchyně, kotel ústředního vytápění na tuhá paliva, ele. boiler, výměna dveří za dýhované hladké do ocel. zárubní, sociální vybavenost a dlažba ve vstupní chodbě. Poté bylo provedeno zobytnění podkroví v jednom prostoru před cca 6 lety. Dle individuálního analogického výpočtu je vybavenost rodinného domu mírně podstandardní. V době ocenění je rodinný dům napojen na inž. síť obce co se týká elektro, vodovodu a kanalizace, plynovod je dostupný avšak není do nemovité věci zaveden z vůle majitele. Stavebně technický stav rodinného domu a jeho vybavenost je vyjádřena individuálním výpočtem koef. vybavení viz. příloha. Obsahem rodinného domu je bytová jednotka 3+1. Dům je částečně podsklepen.

Insolvenční dlužník získal nemovitou věc do vlastnictví na základě Kupní smlouvy v roce 2008.

Stavební dokumentace rodinného domu není k dispozici, bylo proto provedeno zaměření skutečného stavu užitné plochy. Obvodový plášť domu je bez zateplení. Údržba rodinného domu je prováděna v potřebné úrovni, rodinný dům neobsahuje žádné viditelné poruchy.

Bylo zjištěno, že pozemkové parcely zast. plochy p.č. St. 171 a zahrad p.č. 121/11 a 132/32 tvoří s rodinným domem čp. 79, příslušenstvím jednotný funkční vlastnický celek. Dům je domem obytným a současně svým rozsahem rodinným domem dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci exteriéru i interiéru rodinného domu, příslušenství, pozemků.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že rodinný dům čp. 79 vč. příslušenství a pozemku je umístěn v jižním centru obce velmi protáhlé podél místní okresní komunikace vedoucí do Roudnice nad Labem. Nemovitá věc rodinného domu je postavena jako samostatná v uspořádané zahuštěné zástavbě původní výstavby obce rodinných domů na vlastním řadovém pozemku zásadně rovinném, pozemkové parcely vyvýšeny nad nádvoří. Ze dvou sousedních stran je nemovitá věc sousedící s podobnými nemovitými věcmi rodinných domů.

Na ploše nádvoří pozemku jsou provedeny běžné venkovní úpravy. Vstup na pozemek je zajištěn ocelovými vraty s plechovou výplní, plocha dvora z vymývané dlažby, nájezd do garáže ze zámkové dlažby, chodníky na nádvoří ze zámkové dlažby, betonové dlažby a z přírodního kamene. Plocha pro venkovní sezení z vymývané dlažby, venkovní schody na zahrady betonové s obkladem keramickým. Vnitřní plot mezi dvorem a zahradami je celý dřevěný a z prkenných plotovek. Ploty zahrady pokud jsou ve vlastnictví k nemovité věci jsou z ocel. sloupků a pletiva, v zadní straně plotu osazena ocelová vrata s pletivem. Přípojky inž. sítí vedeny přímo z ulice.

Jako hlavní příslušenství nemovité věci je na nádvoří domu postavena garáž přistavena ke zdi stavby sousední nemovité věci. Garáž je zděná o tl. 30 cm, beze stropu, pultové zastřešení z dřevěných trámů s krytinou z vlnitého eternitu bez klempířských konstrukcí. Okna jednoduchá ocelová, omítky stěn hladké, vnější s nátěrem, podlaha betonová. Vrata ocelová plechová nezateplená, elektro jen světelná.

Nemovitá věc rodinného domu čp. 79 vč. příslušenství a pozemku je položena jako už bylo uvedeno v jižním centru obce kolmo na místní zpevněnou komunikaci. V obci je zabezpečena jen základní infrastruktura, vyšší pak ve větších okolních městech - Roudnici nad Labem, Mělníku a Litoměřicích. Obec napojena na okolí po okresní silnici i regionální železnici. V bezprostředním okolí jen obce

místního významu. Bývalé okresní město Litoměřice je severozápadně.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Rodinný dům čp. 79

Nález:

Jde o ocenění rodinného domu obsahujícího bytovou jednotku 3+1 s úplným soc. zařízením. Rodinný dům je napojen na inž. síť vodovodu, kanalizace a elektro, plynovod je dostupný avšak nezaveden. Rodinný dům je postaven jako samostatný v původní individuální výstavbě rodinných domů v jižním centru obce. Rodinný dům je zděný o masivních tloušťkách nosného zdiva, stropy rovné polospalné, v části sklepa klenuté a dvorní hospodářské stavbě. Schody do sklepa ocelové s nástupnicemi, do podkroví z obývacího pokoje dřevěné bez podstupnic žebříkového provedení příkré.

Dům je přízemní, částečně podsklepený, půdorys rodinného domu je do L sestavený z uliční části a dvorní přístavby na niž navazuje hospodářský objekt. Zastřešení domu je sedlovou střechou na uliční části a pultovou střechou na dvorní přístavbě, krytina drážkové pálené tašky, střešní okna v selové části střechy, klempířské konstrukce střechy kompletní i parapety. Venkovní omítky původní šlechtěné s nástřikem. Dvorní strany fasády s keramickým obkladem. Vstupní dveře do domu dřevěné náplňové laťové. Okna domu plastová cca 12 let, vnitřní dveře hladké dýhované do ocel. zárubní a nové dýhované s prosklením do dřevěných zárubní v přízemí. V domě běžné štukové omítky, potřebné provozy /kuchyně a soc. zařízení/ s keramickými obklady. Podlahy v domě - v zádveřích a soc. zařízení keramické dlažby, v pokojích dřevěné s koberci. Vybavení domu je zajištěno v koupelně s plechovou vanou s obezděním, umyvadlem, keramické obklady a dlažby. Záchod s WC mísou kombi, keramické obklady a dlažby. Kuchyně s rustikálním kuch. nábytkem, dřezem, s teplou vodou z ele. boileru, elektro sporák, digestoř, keramický obklad, PVC. Obývací pokoj a ložnice v přízemí s koberci na prkenných podlahách. Podkroví v uliční části domu je v celé jeho půdorysné ploše, vestavěno do stávajícího krovu, zateplené SDK konstrukce mezi trámy, na podlaze koberce. Jsou osazena střešní okna, ve štítech okna plastová. Podzemní prostory sklepů jsou zděné o tl. 60 cm, stropy buď rovné z hurdis nebo klenuté. hladké zatřené omítky s malbou, podlahy betonové. Mezi sklepními prostory ocelové plechové dveře se zateplením. Ve sklepech elektro světelná. Ve sklepech umístěn kotel ÚT na TP, obývacím pokoji krbová kamna. Ohřev TUV z ele. boileru. Elektroinstalace úplná vč. motorového proudu.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha rodinného domu byla zajištěna zaměřením místností přízemního podlaží rodinného domu laserovým měřidlem:

- vstupní chodba	2,85 m ²
- kuchyně	11,00 m ²
- koupelna	2,95 m ²
- záchod	1,08 m ²
- obýv. pokoj	32,36 m ²
- ložnice	12,59 m ²

- podkroví	29,14 m ²
- sklepy	13,74 m ²
celkem	105,71 m ²

Príslušenství

- dvorní hospodářský objekt ve dvoře, zděný o tl. 30 cm, stropy dřevěné s podhledy a klenba, zastřešení pultové s vlnitým eternitem, klempířské konstrukce úplné střechy, hladké omítky, betonové podlahy, zadní chlévek bez omítek s dřevěným stropem. Okna plastová v dílně, dřevěná jinde, vstupní dveře palubkové, vrata do dílny ocelová plechová, hladké dveře do původního chlévka.

Objekt zaměřen stejným způsobem

Výměra/užitná plocha/

- zadní chlévek	12,06 m ²
- dílna	32,92 m ²
- původní chlévek	12,43 m ²

celkem	57,41 m ²
--------	----------------------

- garáž

Popsána v úvodu posudku.

Výměra/garáž pro jedno osobní vozidlo/

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Rodinný dům čp.79

Obvyklá cena předmětné nemovité věci bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Byly porovnávány výměrově a typově podobně velké rodinné domy v rozmezí užitné plochy od 82 - do 150 m² užitné plochy původní výstavby. Ve obci Židovice byla shledána jediná aktuální nabídka prodeje porovnatelné nemovité věci a proto bylo šetření rozšířeno na nejbližší okolí míst uvedených v porovnávací tabulce a bylo tak shledáno 9 nabídek porovnatelných rodinných domů. Dále porovnávací tabulka.

místo	užitná plocha m ²	nabídková cena tis. Kč	cena za m ² už. pl. Kč	výměra pozemku m ²
Židovice	120	2 300	19 170	832
Dušníky	150	2 390	15 930	150
Roudnice n L	100	3 500	35 000	2 752
Brozany n O	88	3 150	35 795	1 200
Roudnice n L	83	2 780	33 490	950
Dolánky	100	3 300	33 000	116
Dobříň	100	4 300	43 000	770
„-“	82	1 650	20 120	251

Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných rodinných domů jako reprezentantů porovnání je dostatečný. Z tohoto výběru informací v cenových nabídkách od 1,650 mil do 4,300 mil. Kč byla stanovena průměrná cena užitné plochy.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nemají pro určení obvyklé ceny pro tento druh nemovité věci dostatečnou vypovídací hodnotu /schopnost/, metoda porovnáním je zákonně upřednostněna, pokud jsou pro ní nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² užitné plochy rodinného domu je

28.045,- Kč/m²

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu potom bude:

105,71 m² * 28.045,- Kč/m² =

2,964.637,- Kč

Statistika určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných nemovitostí /i z fotodokumentace/ jde o rodinné domy jejichž vybavenost je alespoň na standardní úrovni a nemovité věci jsou provozuschopné a obchodovatelné. Oceňovaný rodinný dům tohoto standardu plně nedosahuje /viz. popisy dříve/. Proto se z tohoto důvodu se bude dále obvyklá cena upravovat koeficientem vybavení dle výpočtu přiloženého v příloze ve výši 0,904. Potom:

2,964.637,- Kč * 0,904 =

2,680.032,- Kč

Příslušenství

- dvorní hospodářský objekt

Prováděnou cenovou statistikou - analýzou trhu s nemovitými věcmi nebyla pro daný druh vedlejších hospodářských objektů shledány aktuální nabídky prodeje těchto nemovitých věcí, proto zpracovatel znaleckého posudku zavádí do výpočtu obvyklé ceny obvykle dosahovaných cen těchto objektů z předchozí znalecké činnosti. Pro tento druh vedlejších staveb postavenou zděnou konstrukcí na shledané technické úrovni a vybavenosti určují obvyklou cenu za 1m² užitné plochy na 5.800,- Kč. Potom:

57,41 m² * 5.800,- Kč/m² =

332.978,- Kč

- garáž pro osobní vozidlo

Opět provedenou cenovou statistikou nabídek garáží v lokalitě byly shledány dvě nabídky řadových garáží a to v Terezíně za 150.000,- Kč a v Lovosicích za 93.000,- Kč. Z toho pak akceptovatelná nabídková cena

125.000,- Kč

celkem stavby nemovité věci

3,138.010,- Kč

Pozemek

Pozemek o pozemkových parcelách:

- zastavěné plochy p.č. St. 171 je o výměře 260 m²

- zahrady p.č. 121/11 482 m²

- zahrady p.č. 121/32 794 m²

celkem

1 536 m²

Pozemky nemovitých věcí zařazených do porovnání jsou v průměru o výměře 797 m². Pozemek oceňované nemovité věci tedy není výměrově porovnatelný /1 536 m²/ a proto se dále bude nadstandardní výměra pozemku samostatně vyčíslovat. Byla opět provedena cenová statistika nabízených porovnatelných pozemků v daném místě a aktuálním čase a bylo shledáno 5 porovnatelných pozemků jako reprezentantů porovnání:

místo/lokalita/	výměry/m ² /	cena /Kč/m ² /
Chodouny	978	1 605
Vědomice	860	2 200
Krabčice	990	960
Roudnice n L	804	1 880
„-“	1 803	1 060

Z těchto cenových informací potom průměrná obvyklá cena v nabídkách 1 540,- Kč/m²

Obvyklá cena nadvýměry pozemku:

$/1.536 \text{ m}^2 - 797 \text{ m}^2/ * 1.540,- \text{ Kč/m}^2 =$

1,138.060,- Kč

celkem obvyklá cena nemovité věci

4,276.070,- Kč

Takto určená obvyklá cena nemovité věci porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodeje nemovitých věcí jako rodinných domů tak i pozemků. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, místu položení, napojení na inž. sítě, vlastnické struktury a stísněnosti na pozemku, celkovému prostředí v regionu v našem případě o 15 % /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření kontraktu je pro rodinné domy 15%/ . Potom:

$4,276.070,- \text{ Kč} * /1,0-0,15/ =$

3,634.660,- Kč

C. CENOVÉ VYJÁDRĚNÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník Martin Ryška je jediným vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí rodinného domu čp. 79 včetně příslušenství a pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 171 a , zahrad p.č. 121/11 a 121/32 vedených na LV 44 pro k.ú. Židovice nad Labem. Proto se nebude výše určená obvyklá cena oceňované nemovité věci dále tržně upravovat.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci rodinného domu čp. 79 atd. v k.ú. Židovice nad Labem vedených na LV 44 bylo zjištěno, že mimo toto Rozhodnutí o úpadku - insolvenční řízení je na nemovitou věc uvaleno Věcné břemeno doživotního výlučného užívání pro manžele Karla a Janu Raškových. V době ocenění nemovité věci je věcné břemeno platné již jen pro paní Janu Ryškovou.

Ocenění Věcných břemen se provádí výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním omezení služebnosti ve výši obvyklé ceny. Roční užitek se rovná obvyklému nájemnému za užívání nemovité věci v daném místě a čase.

Provedenou cenovou analýzou - statistikou trhu s nemovitými věcmi v druhu nájmu porovnatelných rodinných domů nebyla shledána žádná nabídka nájmu rodinných domů, což lze v daném venkovském prostředí považovat za běžný stav. Proto se obvyklé nájemné určí simulovaně doporučenou procentní sazbou odpovídající daňovým zákonům v rozmezí 4%-8%. Pro nemovité věci rodinných domů, které nejsou primárně určeny k pronajímání se použije sazba 4 %. potom roční nájemné z obvyklé ceny včetně pozemků:

$3,634.660,- \text{ Kč} * 0,04 = 145.386,- \text{ Kč}.$

Jelikož je věcné břemeno zřízeno do konce života konkrétní osobě, násobí se roční užitek 10, potom:
 $145.386,- \text{ Kč} * 10 =$

$1,453.864,- \text{ Kč}$

Obvyklá cena nemovité věci po odečtení ceny věcného břemene

2.180.766,- Kč

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě porovnání, aby obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 79 včetně příslušenství a pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 171 a zahrad p.č. 121/11 a 121/32 v k.ú. Židovice nad Labem vedené na LV 44, obec Židovice, okres Litoměřice byla určena ke dni podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku:

2,180.000,- Kč.

tj. slovy: dvamilionyjednostoosmdesátisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Litoměřice ze dne 13.7.2020 pro k.ú. Židovice nad Labem LV 44 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- informační mapa okolí obce Židovice, okres Litoměřice
- kopie katastrální mapy k.ú. Židovice nad Labem v M 1:1000
- výpočet individuálního koeficientu vybavení rodinného domu čp. 79
- smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 16.4.2008
- fotodokumentace rodinného domu čp. 79, příslušenství a pozemku

Popis fotodokumentace

- 1/ rodinný dům čp. 79 - nárožní pohled na uliční stranu domu se vstupními vraty
- 2/ -,- - pohled na dvorní stranu domu
- 3/ -,- - pohled do nádvoří rodinného domu
- 4/ pozemková parcela zahrady p.č. 121/11
- 5/ pozemková parcela zahrady p.č. 121/32
- 6/ garáž
- 7/ interiér garáže
- 8/ pozemkové parcela zahrady a orné půdy od ulice
- 9/ sklepní místnost
- 10/ kuchyně
- 11/ a 102/ obývací pokoj
- 13/ ložnice
- 14/ a 15/ obytné podkroví
- 16/ koupelna
- 17/ záchod
- 18/-20/ prostory vedlejšího hospodářského objektu -
dílna, sklad, chlévek

V Praze 17.8.2020

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3146-1.20/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3146-1.20/20.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.07.2020 07:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565954 Židovice

at.území: 796794 Židovice nad Labem

List vlastnictví: 44

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ryška Martin, č.p. 79, 41183 Židovice	730923/0225	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 171

260 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Židovice, č.p. 79, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 171

121/11

482 zahrada

zemědělský půdní
fond

121/32

794 zahrada

zemědělský půdní
fond

1. Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

c Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Ryška Karel, č.p. 79, 41183 Židovice, RČ/IČO:
400122/086

Ryšková Jana, č.p. 79, 41183 Židovice, RČ/IČO:
475605/007

Povinnost k

Parcela: St. 171, Parcela: 121/11, Parcela: 121/32

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.04.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 14.05.2008.

V-3629/2008-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Ryška Martin, č.p. 79, 41183 Židovice, RČ/IČO:
730923/0225

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Ústí nad Labem KSUL

46INS-4444/2016 -A-8 ze dne 08.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku

08.03.2016 11:45:48. Zápis proveden dne 11.03.2016; uloženo na prac. Litoměřice

Z-1890/2016-506

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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 13.07.2020 07:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565954 Židovice

Kat.území: 796794 Židovice nad Labem

List vlastnictví: 44

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

istina

o Smlouva kupní ze dne 20.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2008.

V-2070/2008-506

Pro: Ryška Martin, č.p. 79, 41183 Židovice

RČ/IČO: 730923/0225

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
121/11	11901	482
121/32	11901	794

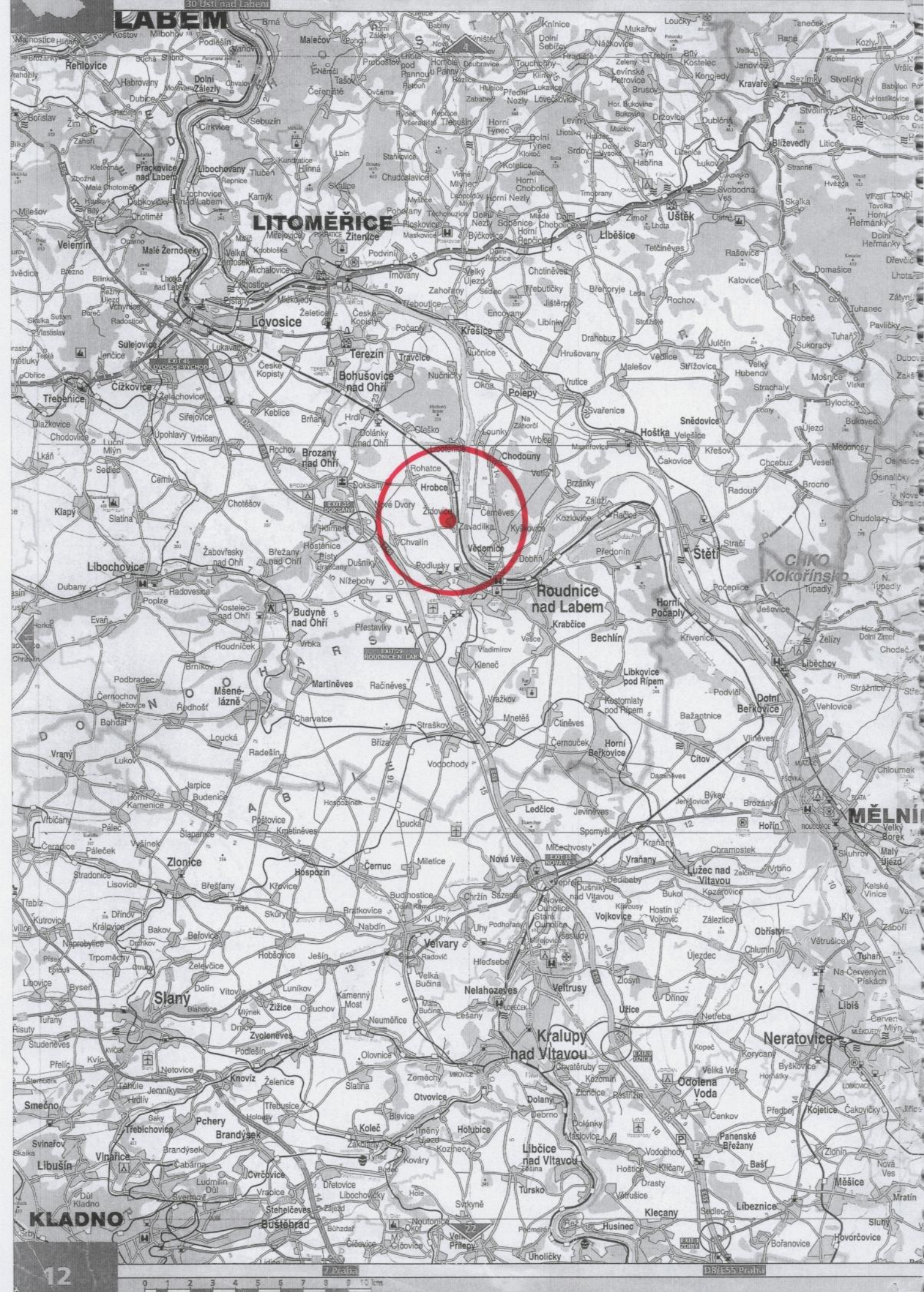
okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

yhotovil:

Vyhotoveno: 13.07.2020 07:44:06

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD





Rodinný dům čp. 79 v k.ú. Židovice nad Labem, obec Židovice**Popis a hodnocení standardu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	30	1,00	0,15
9. Vnější obklady	C	0,50	70	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	P	2,30	100	0,46	1,06
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,39
Koeficient vybavení :					0,9039

V-3629/2008-RV6 10

Martin Ryška, r.č. 730923/0225, bytem Zárubova 508/13, Praha 4
dále jen jako „povinný“, na straně jedné
a

manželé

Karel Ryška, r.č. 400122/086, bytem Zárubova 508/13, Praha 4
Jana Ryšková, r.č. 475605/007, bytem Zárubova 508/13, Praha 4
dále jen jako „oprávnění“, na straně druhé

uzavřeli ve smyslu § 151n a násl. zák.č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků – občanský
zákoník tuto

smlouvu o zřízení věcného břemene:

I.

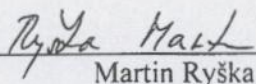
1. Povinný tímto ve prospěch oprávněných zřizuje věcné břemeno doživotního výlučného užívání těchto nemovitostí:
 - a) domu č.p. 79 (bydlení) na pozemku parc.č. st. 171 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 260 m², část obce Židovice,
 - b) pozemku parc.č. st. 171 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 260 m²,
 - c) pozemku parc.č. 121/1 – zahrada o výměře 482 m²,
 - d) pozemku parc.č. 121/32 – zahrada o výměře 794 m²,včetně součástí a příslušenství, vše k.ú. Židovice na Labem, obec Židovice, okres Litoměřice (dále jen „předmětné nemovitosti“).
2. Oprávnění toto věcné břemeno přijímají. Oprávnění jsou po dobu trvání svého života oprávnění výlučně užívat předmětné nemovitosti za účelem bydlení.

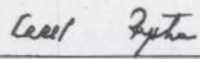
III.

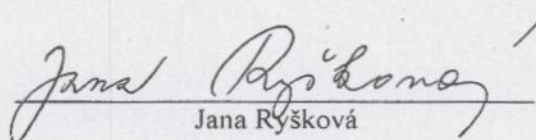
1. Účastníci se sjednali za zřízení věcného břemene úplatu ve výši 5.000,-- Kč. Povinný potvrzuje, že tuto částku mu oprávnění uhradili před podpisem této smlouvy. Oprávnění jsou povinni hradit úhrady za služby poskytované do předmětného domu. Pokud budou oprávnění užívat předmětný dům společně s povinným, budou úhrady za služby hradit s povinným poměrně podle počtu osob. Povinný nemá vůči oprávněným právo na jiné plnění související se zřízením věcného břemene a s užíváním nemovitostí oprávněnými.
2. Tato smlouva je vyhotovena v 7 exemplářích, pět exemplářů bude zasláno společně s návrhem na vklad věcného břemene do katastru nemovitostí Katastrálnímu úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Litoměřice, po jednom exempláři obdrží každá ze stran.
3. Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetli, že odpovídá jejich pravé a skutečné vůli a na důkaz souhlasu s jejím zněním připojují k ní své vlastnoruční podpisy, které budou úředně ověřeny.

Dne 16. 4. 2008

Dne 16. 4. 2008


Martin Ryška


Karel Ryška


Jana Ryšková

Účastník smlouvy

ZYKA KAREL

RČ. 40 0122 / 086

bytem Zlínov, CE 79

uznal pravost svého

podpisu před katastrálním
úřadem.

Dne 14. 5. 2008

Zyka Karel

Účastník smlouvy

ZYKOVÁ JANA

RČ. 47 5605 / 009

bytem Zlínov, CE 79

uznal pravost svého

podpisu před katastrálním
úřadem.

Dne 14. 5. 2008

Ryšková Jana

Účastník smlouvy

ZYKA MARTIN

RČ. 43 923 / 0225

bytem Zlínov, CE 008/73,

uznal pravost svého PRAGA 4, KANAL,

podpisu před katastrálním
úřadem.

Dne 14. 5. 2008

Zyka Martin



KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO ÚSTECKÝ KRAJ
KATASTRÁLNÍ PRACOVIŠTĚ LITOMĚŘICE

Vklad práva povolen rozhodnutím č. j. V-3629/2008-506

Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 2. 6. 2008

První stránky vkladu vznikly dnem 14. 5. 2008

Jasová Jarmila
podpis
Katastrální úřad





4



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20