

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4315/295/2019

O obvyklé hodnotě zastavěné plochy a nádvoří č. parc. 263 jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 198 a zahrada č. parc. 742/2 v obci a katastrálním území Rokytnice v Orlických horách.



Objednatel znaleckého posudku:

Insolvency Project, v.o.s. IČ: 288 60 993
Bieblova 1110/1b
500 03 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

stanovení obvyklé hodnoty za účelem zpeněžení nemovitosti insolvenčním správcem k insolvenčnímu řízení č.j. KSHK 41 INS 12169/2019.

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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 14.9.2019 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává v ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 14.9.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé hodnoty zastavěné plochy a nádvoří č. parc. 263 jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 198 a zahrada č. parc. 742/2 v obci a katastrálním území Rokytnice v Orlických horách na základě objednávky Kateřiny Ornstové, Dis ze dne 13.9.2019 k insolvenčnímu řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 263 jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 198 a zahrada č. parc. 742/2
Adresa předmětu ocenění: Stříbrný vrch 198
517 61 Rokytnice v Orlických horách
LV: 298
Kraj: Královéhradecký
Okres: Rychnov nad Kněžnou
Obec: Rokytnice v Orlických horách
Katastrální území: Rokytnice v Orlických horách
Počet obyvatel: 2 043

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **711,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{324,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.9.2019 za přítomnosti paní Felgerové a pana Felgera.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Rychnov nad Kněžnou LV č. 298

Snímek pozemkové mapy k.ú. Rokytnice v Orlických horách

Šetření uskutečněné znalcem včetně zaměření a informace poskytnuté panem Felgerem a paní Felgerovou

Porovnatelné nemovitosti nabízené na realitním trhu

Nemovitosti realizované v daném místě a čase - portál Cenové mapy
Objednáno dne 13.9. 2019 paní Kateřinou Ornstovou, Dis

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 298

Zdeňka Felgerová, bytem Stříbrný vrch 198, Rokytnice v Orlických horách
k 1/2 z celku

Andrej Felger, bytem Stříbrný vrch 198, Rokytnice v Orlických horách
k 1/2 z celku

Omezení vlastnických práv dle oddílu C platného LV č. 298 ze dne 1.7.2019

6. Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Znalci byla nemovitost zpřístupněna a byly mu poskytnuty relevantní informace k předmětné nemovitosti. Bylo umožněno zaměření nemovitosti a pořízení fotodokumentace.

Ocenění je vypracováno s obecně platnými předpoklady, stanovení obvyklé ceny není upraveno žádným předpisem kromě zákona č. 151/1997 Sb. § 2 odstavec 1, ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklá hodnota nemovitostí je stanovena s ohledem na polohu, možnosti přístupu, využití nemovitosti a v neposlední řadě dle stavu nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi. Obvyklá hodnota je stanovena tak, aby byla předmětná nemovitost obchodovatelná na současném trhu s nemovitostmi.

7. Celkový popis nemovité věci

Charakteristika nemovitosti a obce:

Město Rokytnice v Orlických horách s počtem obyvatel 2 043 patří mezi menší města na poměry ČR, svíjí polohou je však vyhledávanou obcí, neboť se nachází na úpatí Orlických hor a je významným střediskem pro turistiku a zimní sporty. Město má základní občanskou vybavenost odpovídající jeho velikosti. Z inženýrských sítí má vybudován veřejný vodovod, kanalizaci, elektrickou a telekomunikační síť. Plynovodní řad nemá vybudován. Je napojeno na autobusovou a železniční dopravu. Tvoří přístupovou bránu do východní části Orlických hor, zejména do lyžařského střediska Říčky v Orlických horách.

Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:

Na základě šetření u jednotlivých realitních kanceláří byla vybrána pro porovnání nemovitost, která se nachází v blízkém okolí a je nabízena na realitním trhu. Příložená nemovitosti je pro orientaci znalce. Dále nemovitost byla porovnáвана s nemovitostmi uvedenými v Cenové mapě dané lokality, které byly v posledním období realizovány na realitním trhu.

Dále je použit platný právní předpis pro další porovnání.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

Vyhláška č. 188/2019 Sb.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Zastavěná plocha a nádvoří a zahrada
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům čp. 198

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - vyhledávaná lokalita rekreační oblast	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,100}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,190}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - omezené parkovací možnosti sídlištní celek	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - negativní vlivy se neprojevují	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,090}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,199}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,297}$$

1. Zastavěná plocha a nádvoří a zahrada

1.1. pozemky

Zastavěná plocha a nádvoří jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 198 a zahrada, která se stavební parcelou tvoří jeden funkční celek v obci a katastrálním území Rokytnice v Orlických horách. Pozemky jsou přístupné ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány tyto inženýrské sítě - elektrická síť, kanalizace a veřejný vodovod. Tyto sítě jsou na pozemek zavedeny. Pozemky jsou mírně svažité s vybudovaným sjezdem od příjezdové komunikace. Negativní vlivy se neprojevují.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,190$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,190 * 1,000 * 1,090 = 1,297$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	324,-	1,297		420,23	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	263	558	420,23	234 488,34
§ 4 odst. 1	zahradka	742/2	490	420,23	205 912,70
Stavební pozemky - celkem			1 048		440 401,04

1.2. Rodinný dům čp. 198

Rodinný dům postavený kolem roku 1920 a od této doby užívaný. Kolem roku 1994 byl částečně modernizován. Je postavený na základových pasech, částečně podsklepený s přízemím a patrem s podkrovím. Obvodové nosné konstrukce jsou zděné z cihelného zdiva s kamennou podezdívkou na tl. nad 45 cm a do 45 cm. Stropní konstrukce rovné, zastřešení je provedeno dřevěným krovem vaznicové soustavy a střešní krytinou. Venkovní omítky vápenné částečně opadané, vnitřní omítky vápenné částečně poškozené doplněné keramickými obklady v lázních a kuchyních. Schody do suterénu cihelné, betonové, do podkroví a patra dřevěné bez podstupnic a taktéž do půdního prostoru. Podlahové konstrukce jsou v suterénu dusané a betonové, v přízemí v kombinaci plovoucích podlah a keramických dlažeb, v podkroví a patře podlahy prkenné a keramické.

Elektroinstalace zavedena 230/400 V, hromosvod není instalovaný. Rozvody vody studené a teplé, ohřev TUV el. boilerem, kanalizace ve standardním rozsahu. Vytápění je zajištěno s kotlem na pevná paliva a radiátorovými články v současné době kotel nefunkční, dále jsou osazena kamna na pevná paliva. Dům byl v devadesátých letech částečně upravován - výměna střešní krytiny, vybudování sociálních zařízení s novými zařízovacími předměty, zabudování ústředního vytápění s kotlem na pevná paliva a radiátorovými články Korado, úprava kuchyní. Dále byla vyměněna okna dřevěná za plastová, dveře do ocelových zárubní hladké a prosklené v patře dveře původní.

Dům obsahuje suterén - přístupové schodiště, tři sklady, přízemí - verandu, chodbu se schodištěm, lázeň s WC, kuchyň a tři pokoje, patro s podkrovím - chodbu se schodištěm, kuchyň, tři pokoje a lázeň s WC.

Na celkovém stavu objektu je patrné, že i přes provedené úpravy je dům v posledních letech neudržovaný, ve špatném technickém stavu venkovní omítky, vytápění, zařízovací předměty.

Vedlejší stavby dvě kolny jsou ve velmi špatném stavu, taktéž oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	1 920 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1994
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 784,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

suterén:	10,00*5,50	=	55,00 m ²
přízemí:	2,50*1,60+10,00*11,80	=	122,00 m ²
patro - podkroví:	10,00*11,80	=	118,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	55,00 m ²	2,20 m
přízemí:	122,00 m ²	2,50 m
patro - podkroví:	118,00 m ²	2,35 m

Obestavěný prostor

suterén:	55,00*2,40	=	132,00 m ³
přízemí:	122,00*2,70	=	329,40 m ³
patro a podkroví:	118,00*1,30+118,00*3,50/2+5,50*5,00*2,00	=	414,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	876,30 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	122,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	295,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,42

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B

1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 25 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (25 + 15) = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,800 = \mathbf{0,598}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,190}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,784,- \text{ Kč/m}^3 * 0,598 = 1\,066,83 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 876,30 \text{ m}^3 * 1\,066,83 \text{ Kč/m}^3 * 1,190 * 1,090 = 1\,212\,610,96 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 212 610,96 Kč

Zastavěná plocha a nádvoří a zahrada - rekapitulace

1.1. Pozemky:

440 401,04 Kč

Zastavěná plocha a nádvoří a zahrada - zjištěná cena celkem

= 1 653 012,- Kč

C. REKAPITULACE

- 1. Zastavěná plocha a nádvoří a zahrada
- 1.1. Oceňované pozemky
- 1.2. Rodinný dům čp. 198

1 653 012,- Kč
440 401,04 Kč
1 212 611,- Kč

= 1 653 012,- Kč

Výsledná cena - celkem:

1 653 012,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 653 010,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetpadesátřitisícdeset Kč

D. Obvyklá hodnota

Obvyklá hodnota předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklou hodnotou se předpokládá výše, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísňe převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod.

Rodinný dům čp. 198 se stavebním pozemkem a zahradou, špatnými venkovními úpravami a vedlejšími stavbami v obci a katastrálním území Rokytnice v Orlických horách. Dům je užíván cca 100 roků a i přes provedené úpravy v devadesátých letech minulého století je ve špatném stavu, bez běžné údržby.

Znalec provedl porovnání s nabízenými nemovitostmi na realitním trhu z blízkého okolí oceňované nemovitosti a dále s již realizovanými nemovitostmi v dané lokalitě, které jsou uvedeny v cenových mapách, nejbližším okolí do pěti kilometrů.

Při porovnání byl brán zřetel na celkové provedení a stav nemovitosti a na tomto základě stanovují obvyklou hodnotu ve výši 1 000,- Kč/m³ obestavěného prostoru domu čp. 198 a 500,- Kč/m² pozemkových parcel včetně venkovních úprav, trvalých porostů a vedlejší stavby.

Rodinný dům čp. 198 o obest. prostoru 876 m³ * 1 200,- = 1 051 200,- Kč

Pozemky č. parc. 263 a č. parc. 742/2 o celkové výměře 1 048 m²

1 048 m² * 500,- Kč/m² = 524 000,- Kč

součet 1 575 200,- Kč

zaokrouhleně 1 575 000,- Kč

Obvyklou hodnotu nemovitosti vedených na LV č. 298 pro obec a katastrální území Rokytnice v Orlických horách jako celku stanovují ve výši 1 575 000,- Kč

slovy: jedenmilionpětsetšedesátčetřicetkorunčeských.

Obvyklou hodnotu jedné poloviny předmětné nemovitosti stanovují ve výši 787 500,- Kč

slovy: sedmsetosmdesátšedmtisícčetřicetkorunčeských.

V Hradci Králové 14.9.2019

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.Spr. 1848/86 v oboru Ekonomika - odvětví - ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4315/295/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4315/295/2019.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2019 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 41 INS 12169/2019 pro Insolvency Project, v.o.s.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576701 Rokytnice v Orlických horách

Kat.území: 741051 Rokytnice v Orlických horách

List vlastnictví: 298

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Felger Andrej, Stříbrný vrch 198, 51761 Rokytnice v Orlických horách		1/2
Felgerová Zdeňka, Stříbrný vrch 198, 51761 Rokytnice v Orlických horách		1/2
<hr/>		
B Nemovitosti		
<i>Pozemky</i>		
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>
<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	
St. 263	558	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Rokytnice v Orlických horách, č.p. 198, bydlení		
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 263		
742/2	490	zahrad
		zemědělský půdní fond

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
 - č.ú. 0560142-2-01, výše 650.000,- Kč.
 - Oprávnění pro*
 - Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397
 - Povinnost k*
 - Parcela: St. 263, Parcela: 742/2
 - Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.08.2007.
 - V-3034/2007-607
 - Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

- o Zástavní právo smluvní
 - budoucí pohledávka do výše 422.500,- Kč.
 - Oprávnění pro*
 - Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397
 - Povinnost k*
 - Parcela: St. 263, Parcela: 742/2
 - Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.08.2007.
 - V-3034/2007-607
 - Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2019 00:00:00

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576701 Rokytnice v Orlických horách

Kat.území: 741051 Rokytnice v Orlických horách

List vlastnictví: 298

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

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 14D 685/2011-74 ze dne 12.04.2012. Právní moc ke dni 13.06.2012.

Z-6187/2012-607

Pro: Felgerová Zdeňka, Stříbrný vrch 198, 51761 Rokytnice v Orlických horách

Felger Andrej, Stříbrný vrch 198, 51761 Rokytnice v Orlických horách

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
742/2	83504	490

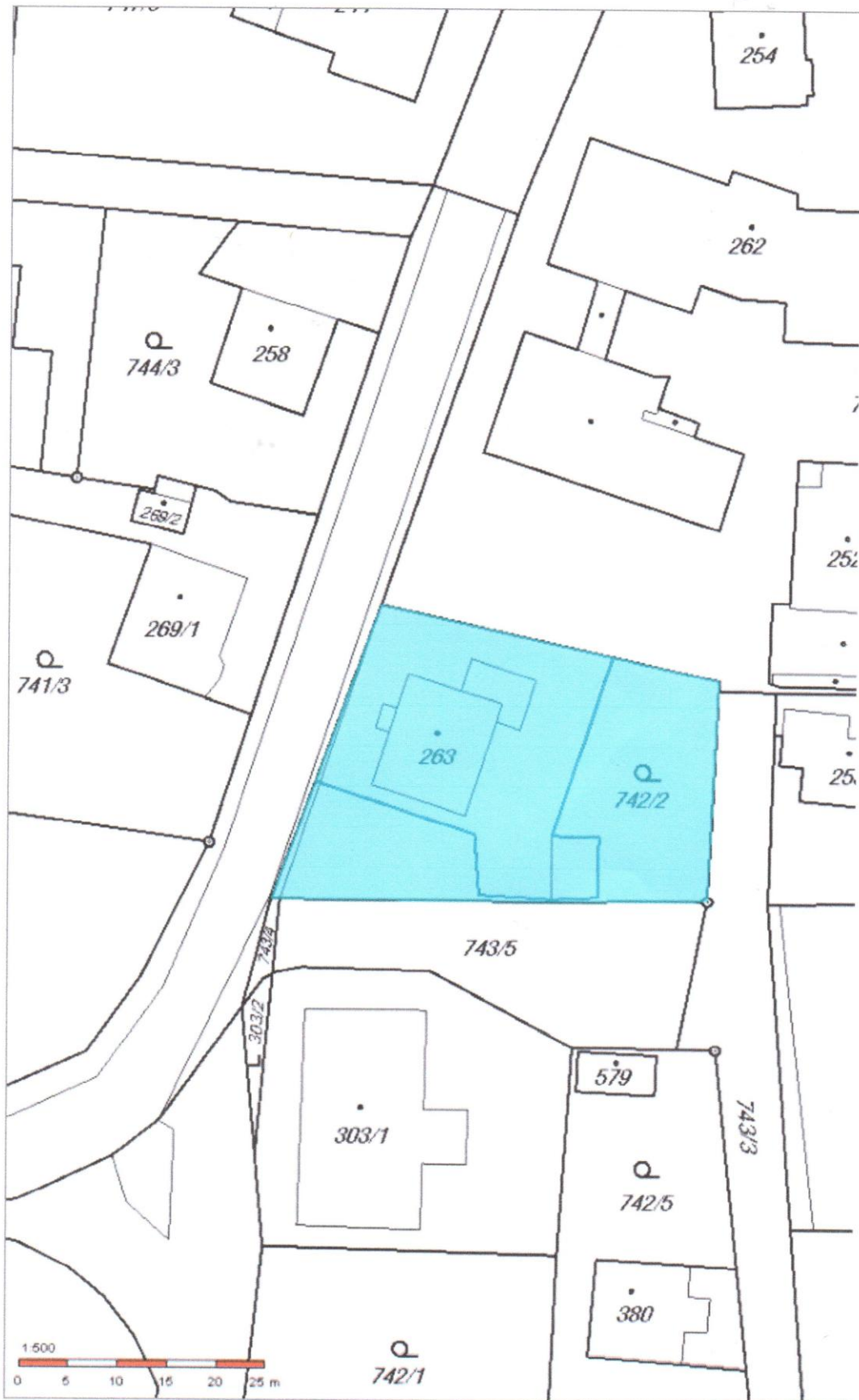
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.07.2019 08:12:38

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 2







Prodej rodinného domu 190 m², pozemek 2 950 m²

Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou
1 790 000 Kč



Nabízíme k prodeji rodinný dům v Rokytnici v Orlických horách s pozemkem v rovině 2950m², (polosamota bez sousedů) a obytnou plochou 190m², ideální pro rekreaci ale i k celoročnímu bydlení. K dispozici el. 240/400V, obecní vodovod, odpadová jímka.

Vhodná vnitřní rekonstrukce. V přízemí se nachází obývací pokoj, bývalá kuchyňka s jídelnou, koupelna, ložnice. Dále WC, sklad na uhlí, další koupelna (prádelna) a menší pokoj. V patře 2 menší pokoje s dostatkem prostoru pro další vestavbu. Vedle domu zděná kůlna. Nemovitost se nachází v rekreační oblasti, blízkost sjezdovek v Říčkách, množství cyklotras, přehrada Pastviny...

Celková cena:	1 790 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	2950 m ²
ID zakázky:	11258	Sklep:	✓
Aktualizace:	03.09.2019	Rok kolaudace:	1967
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Jímka
Typ domu:	Přízemní	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	1	Komunikace:	Neupravená
Užitná plocha:	190 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Petr Osman

Mobil: [Zobrazit telefon](#)

Email: [Zobrazit email](#)



Directreal, spol. s r.o.
Donská 333/2, 10100 Praha - Vršovice
<http://www.directreal.cz>
[Více o společnosti »](#)







