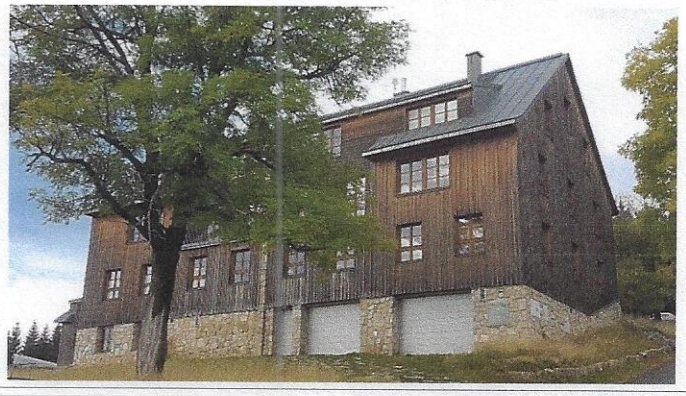
ZNALECKÝ POSUDEK č. 7335 – 150 – 23

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

Předmět ocenění:
bytová jednotka č. 96/4 ve 2. až 4.NP bytového domu č.p. 96 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 1683/14858 na společných částech domu č.p. 96 a na pozemcích parc. č. st. 78, 564/1, 566/1, 566/3 a 1103 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 1683/14858 na budově bez č.p./č.e. – technická vybavenost na pozemku parc. č. st. 455 v katastrálním území a obci Špindlerův Mlýn, okres Trutnov

Majitel nemovitostí:	**Labour Corp. a.s.** Školská 689/20, Nové Město, 110 00, Praha 1
Objednatel posudku:	**Exekutorský úřad Praha 2** **JUDr. Aleš Bayer** Kateřinská 13, 120 00, Praha 2
Vypracoval:	**Ing. Milan Kroupa** Stupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092 mikropraha@seznam.cz
Účel posudku:	stanovení obvyklé ceny nemovitosti ku dni 11.10.2023



Obvyklá cena nemovitosti (BJ č. 96/4): 28.000.000,- Kč

Datum místního šetření: 11.10.2023 Vypracováno ku dni: 11.10.2023
Tento posudek obsahuje 14 stran textu a 19 stran příloh. Předává se ve 2 vyhotoveních.

V Praze 24.11.2023 Výtisk č. **2**

Obsah posudku:

1.	**NÁLEZ**	2
1.1.	Znalecký úkol	2
1.2.	Informace o nemovitosti	2-3
1.3.	Prohlídka nemovitosti	3
1.4.	Dokumentace a skutečnost	3
1.5.1.	Vlastnické a evidenční údaje	3
1.5.2.	Omezení vlastnického práva	3-4
1.6.1.	Celkový popis obce	4
1.6.2.	Celkový popis nemovitosti	5-6
1.7.	Podklady pro zpracování posudku	6
1.8.	Metody zjištění hodnoty nemovitosti	6-7
2.	**POSUDEK**	7
2.1.	Oceňované nemovitosti – přehled	7
2.2.	Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou	7-8
2.3.	Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou	8-12
2.4.	Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	12
3.	**ZÁVĚR**	13-14
4.	**ZNALECKÁ DOLOŽKA**	14

Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 22.8.2023, LV 1312, 1307
- Předmětné listy z Prohlášení vlastníka budovy
- Kopie katastrálních map
- Umístění obce na mapě
- Fotodokumentace

1. NÁLEZ

1.1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu pro Prahu 2 Sp. zn. 002 Ex 87/23-21 ze dne 22.8.2023 s nabytím právní moci dne 29.8.2023 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku:

- stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 1312
- označit znalci známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva a stanovit jejich hodnotu
- stanovit obvyklou cenu
- pořídit fotografie z místa ocenění

1.2. Informace o nemovitosti

- Bytová jednotka č. 96/4 v budově č.p. 96 postavená na pozemku parc. č. st. 78 zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Trutnov (Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj) pro obec Špindlerův Mlýn, katastrální území Špindlerův Mlýn na listu vlastnictví č. 1312, způsob využití: bytová jednotka

- spoluvlastnický podíl ve výši id. 1683/14858 na budově č.p. 96 postavené na pozemku parc. č. st. 78, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Trutnov (Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj) pro obec Špindlerův Mlýn, katastrální území Špindlerův Mlýn na listu vlastnictví č. 1307, způsob využití: bytový dům
- spoluvlastnický podíl ve výši id. 1683/14858 na pozemku parc. č. st. 78 o výměře 941m2 vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Trutnov (Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj) pro obec Špindlerův Mlýn, katastrální území Špindlerův Mlýn na listu vlastnictví č. 1307, způsob využití: zastavěná plocha a nádvoří
- spoluvlastnický podíl ve výši id. 1683/14858 na pozemcích parc. č. 564/1 o výměře 2096m2 a 566/1 o výměře 9260m2, vedené jako trvalý travní porost, a na pozemcích parc. č. 566/3 o výměře 146m2 a parc. č. 1103 o výměře 1740m2, vedené jako ostatní plocha – jiná plocha, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Trutnov (Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj) pro obec Špindlerův Mlýn, katastrální území Špindlerův Mlýn na listu vlastnictví č. 1307
- spoluvlastnický podíl ve výši id. 1683/14858 na budově bez č.p./č.e. – technická vybavenost postavené na pozemku parc. č. st. 455, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Trutnov (Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj) pro obec Špindlerův Mlýn, katastrální území Špindlerův Mlýn na listu vlastnictví č. 1307, způsob využití: vodojem

1.3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 11.10.2023. K místnímu šetření se kromě znalce nikdo nedostavil. **Nemovitost nebyla znalci zpřístupněna, prohlídka byla uskutečněna z veřejné komunikace.**

1.4. Dokumentace a skutečnost

K dispozici nebyla žádná projektové dokumentace, všechny údaje byly zjištěny z Prohlášení vlastníka budovy, při místním šetření a z dalších dostupných zdrojů.

1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 22.8.2023, LV 1312 pro katastrální území a obec Špindlerův Mlýn je majitelem oceňovaných nemovitostí a spoluvlastnických podílů uvedených v bodě 1.2:
Labour Corp a.s., Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
Majitelem pozemku parc. č. st. 455 je: Správa Krkonošského národního parku

1.5.2. Omezení vlastnického práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v bodě B1 vyznačena věcná práva ve prospěch oceňované nemovitosti. Dále jsou v bodě C vyznačená věcná práva zatěžující nemovitost (věcná břemena) a dále zástavní právo smluvní.
V bodě D je vyznačeno zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- viz Výpis z KN, který je součástí tohoto posudku (příloha)
Bytová jednotka č. 96/4 je oprávněná z těchto věcných břemen:
- Jímání vody a vedení a provozování vodovodní přípojky
- Vstup a vjezd v souvislosti s opravami a údržbou splaškové kanalizace
- Vedení splaškové kanalizace a přístup pro její opravu a údržbu

- Vedení vodovodu a přístupu pro opravu a údržbu

Oprávnění z uvedených věcných břemen je nezbytnou součástí fungování bytového domu a bytové jednotky, není samostatně oceňováno.

Bytová jednotka č. 96/4 je povinná z těchto věcných břemen:
- Věcné břemeno chůze a jízdy dle GP 989-199/2010
- Vedení vodovodu a přístupu pro opravu a údržbu
- Věcné břemeno chůze a jízdy dle GP 991-197/2010

Povinnost z uvedených věcných břemen je oceněna paušální částkou 10.000,- Kč za každé jednotlivé věcné břemeno. Pro bytovou jednotku č. 96/4 se započítá podíl ve výši 1683/14858.

Budova technické vybavenosti bez č.p./č.e.na pozemku parc. č. st. 455 je oprávněná z těchto věcných břemen:
- Jímání vody a vedení a provozování vodovodní přípojky

Oprávnění z uvedeného věcného břemene je nezbytnou součástí fungování bytového domu a bytové jednotky, není samostatně oceňováno.

Budova technické vybavenosti bez č.p./č.e.na pozemku parc. č. st. 455 je povinná z těchto věcných břemen:
- Výlučné právo odběru vody z vodojemu
- Právo odběru vody z vodojemu

Povinnost z uvedených věcných břemen je oceněna paušální částkou 10.000,- Kč za každé z těchto věcných břemen. Pro bytovou jednotku č. 96/4 se započítá podíl ve výši 1683/14858.

Ocenění celkem 5 věcných břemen: 5 x 10.000,- Kč = 50.000,- Kč
Spoluvlastnický podíl pro bytovou jednotku č. 96/4:
50.000 * 1683/14858 = 5.663,62 Kč
Hodnota podílu na věcných břemenech pro BJ 96/4 po zaokrouhlení: 5.660,- Kč.

1.6.1. Celkový popis obce

Špindlerův Mlýn je město v Krkonoších v okrese Trutnov a zároveň nejnavštěvovanější horské středisko v Česku. Žije zde přibližně 1 100 obyvatel. Město má rozlohu 7 694 hektarů. V centru města končí silnice II/295, na kterou navazuje horská silnice na Špindlerovu boudu..

Město se řadí k nejznámějším a nejnavštěvovanějším střediskům zimních sportů v České republice. Lůžková kapacita se pohybuje kolem 10 tisíc lůžek. Špindlerův Mlýn má pro zimní sporty ideální podmínky. Lyžařské a běžecké tratě jsou v provozu až 5 měsíců v roce. Profesionálně upravované sjezdové tratě různého stupně obtížnosti dosahují celkové délky 25 km. Celkem 14 lanovek a vleků zajišťuje přepravní kapacitu 17 500 lyžařů za hodinu. S jedním skipasem lze lyžovat na sjezdovkách v 5 lyžařských areálech (Stoh, Medvědín, Hromovka, Horní Mísečky a Labská). Většinu sjezdovek tu v případě nižší sněhové pokrývky umělе zasněžují. Špindlerův Mlýn leží v nadmořské výšce 575–1555 m v Krkonoších. Nejvyšším bodem obce je Luční hora, druhá nejvyšší hora České republiky. Leží při soutoku řeky Labe a Svatopetrského potoka, nazývaného též Dolský potok.

Občanská vybavenost města je na velmi dobré úrovni, město má vybudovanou infrastrukturu (kanalizace, plynovod, elektřina, vodovod, veřejné osvětlení), dopravní spojení zajišťuje železniční, autobusová a silniční doprava.

1.6.2. Celkový popis nemovitosti

Bytový dům č.p.96 se nachází cca 5 km severně od Špindlerova Mlýna na místě, kde stály v minulosti tzv. Davidovy boudy.

Davidovy boudy byly založeny koncem 18. století krkonošským rodákem Davidem Krausem, podle kterého se celá luční enkláva pojmenovala Davidovy boudy. Horalé brzy jméno Davidsbauden zkomolili ve zdejším dialektu na Davdebauden, což se začalo psát jako Daftebauden, česky Daftovy boudy. Velké seniště se v druhé polovině 19. století rozdělilo na tři části. Dolní louku tvořily Davidovy boudy se známou, ale dnes již neexistující Davidovkou. Davidovy boudy ve své konečné podobě sloužily až do počátku devadesátých let, kdy je tehdejší majitel nechal zchátrat. V roce 2008 koupila objekt společnost P.H.A. a zahájila rozsáhlou rekonstrukci, která spočívala v úplné demolici původních Davidových bud a výstavbě apartmánového domu na původním půdorysu.

Bytový dům č.p. 96 je postaven na pozemku parc. č. st. 78. Bytový dům má 1 podzemní a 4 nadzemní podlaží (4.NP je obytné podkroví). Obvodová konstrukce domu je zděná (betonová) v suterénu s kamenným obkladem, od 1.NP s dřevěným obkladem. Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Stropy jsou standardní rovné, střecha je sedlová s pultovými oboustrannými vikýři a plechovou krytinou.

V bytovém domě není proveden výtah.

Cca 400m severně od bytového domu se na pozemku parc. č. st. 455 nachází vodojem pro jímání vody, z kterého vede vodovodní přípojka do bytového domu.

Cca 50 jižně vedle příjezdové komunikace je postavena ČOV, do které je napojena splašková kanalizace bytového domu.

Bytová jednotka č. 96/4

Jednotka se nachází ve 2-4.NP, je vedena jako 5+kk. Seznam místností z prohlášení vlastníka domu – viz níže.

Okna v bytě jsou dřevěná Eurokona, dveře dřevěné náplňové, stěny koupelny jsou obloženy keramickým obkladem. Podlahy jsou betonové se standardní podlahovou krytinou (plovoucí podlahy), v koupelně a na WC je keramická dlažba. Teplá voda je připravována elektrickými boilery, vytápění je rovněž elektrické.

Bytový dům byl postaven v roce 2011, celkový technický stav domu uvažujeme za dobrý. Případnou rekonstrukci či modernizaci v oceňovaném bytě nebylo možné ověřit.

Výše uvedené popisy jsou uvedeny bez možnosti prohlídky bytu.

Legenda místností	
Vstup	25,1 m2
Koupelna + WC	7,3 m2
Komora	5,4 m2
Ložnice	11,3 m2
Ložnice	10,1 m2
Obývací pokoj + kk	58,5 m2
Chodba	4,5 m2
Ložnice	17,7 m2
Chodba	3,5 m2
Koupelna + WC	8,2 m2
Ložnice	8,0 m2
Galerie	7,7 m2
Celková plocha bytu:	**167,3 m2**

K bytu dále patří:
Komunikační prostory v rámci podlaží - schodiště

Schodiště	4,6 m2		
Schodiště	4,6 m2		
Schodiště	1,8 m2		
Sklep	4,3 m2	započítáno 1,1 m2	(1/4)
Sklep	4,4 m2	započítáno 1,1 m2	(1/4)
2x parkovací místo			

Celková započitatelná plocha bytové jednotky: 169,5 m2

Příslušenství:
Budova bez č.p./č.e. – technická vybavenost postavená na pozemku parc. č. st. 455 (pozemek jiného vlastníka) – jímání vody (vodojem) + přípojka vody přes pozemek parc. č. 559/1 – věcné břemeno
ČOV na pozemku parc. č. 567/1 (pozemek jiného vlastníka) – kanalizační přípojka
Přípojka elektřiny

Pozemky (celková plocha 14.183m2)

parc. č. st. 78	941 m2	zastavěná plocha a nádvoří
parc. č. 564/1	2096 m2	trvalý travní porost
parc. č. 566/1	9260 m2	trvalý travní porost
parc. č. 566/3	146 m2	ostatní plocha jiná plocha
parc. č. 1103	1740 m2	ostatní plocha jiná plocha

1.7. Podklady pro zpracování posudku

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 22.8.2023, LV 1312, LV 1307
- kopie katastrální mapy
- místní šetření ze dne 11.10.2023
- Prohlášení vlastníka domu
- informace realitních kanceláří, realitní servery a časopisy
- realitní server sreality.cz
- informace realitní kancelář Šťastný
- webové stránky www.davidovy-boudy.cz
- informace správce budovy
- archiv znalce
- fotodokumentace

1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti

- administrativní metoda – cena zjištěná

Při stanovení ceny nemovitosti administrativní metodou je postupováno 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

- metoda zjištění věcné hodnoty

při stanovení věcné ceny nemovitosti je postupováno podle výše uvedené oceňovací vyhlášky jako v případě administrativní metody, ale není zde uplatněn koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

- výnosová metoda

vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem)

- porovnávací metoda

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo v současné době nabízených porovnatelných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách

- Obvyklá (tržní) cena nemovitosti

Jedná se o cenu, za kterou je možné stejnou nebo srovnatelnou nemovitost v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 2, odstavec 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ku 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídek prodeje bytových jednotek na realitních serverech a v Katastru nemovitostí, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální obvyklé ceny nemovitosti.

Cena zjištěná podle platné oceňovací vyhlášky ani výnosová metoda nejsou použité.

2. POSUDEK

2.1. Oceňované nemovitosti – přehled

a) Hlavní stavby

- Bytová jednotka č. 96/4 v domě č.p. 94 včetně spoluvlastnického podílu ve výši id. 1683/14858 na společných částech bytového domu č.p. 96 a na pozemcích parc. č. st. 78, 564/1, 566/1, 566/3 a 1103
- Spoluvlastnický podíl na budově – stavba tech. Vybavenosti na pozemku parc. č. st. 455

2.2. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou

Výnosová metoda je jednou ze standardních metod pro ocenění zejména komerčně využitelných nemovitostí, případně rezidenčních nemovitostí. Tato metoda může být

aplikována tam, kde je poptávka po pronájmu nemovitostí a trh s pronájmy alespoň částečně funguje. (tato situace je většinou pouze ve velkých či větších městech)
Při místním šetření nebyl umožněn přístup do bytové jednotky, nebyly předloženy žádné aktuální ani minulé nájemní smlouvy. Bytovou jednotku užívá majitel a není primárně určena k pronájmu. Její využití je převážně v zimních měsících. Rovněž nebyly zjištěny žádné srovnatelné nemovitosti, které by tvořily podklad pro stanovení výnosové hodnoty. Z těchto důvodů nebude výnosová hodnota stanovena.

****

Výsledná výnosová hodnota nemovitosti: nestanovena

****

2.3. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou

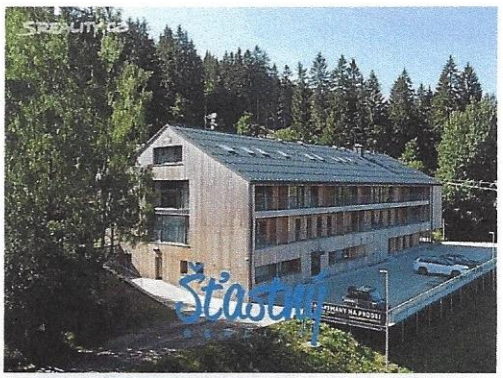
V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.
Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.
Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a z informací na internetových stránkách.
Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány nemovitosti (bytové jednotky) ve Špindlerově Mlýně a okolí pro ocenění nemovitosti porovnávací metodou.

Příklad 1 (zdroj www.sreality.cz, www.stastnyreality.cz)

PRODEJ BYTU ATYPICKÉ 84 M²ŠPINDLERŮV MLÝN, OKRES TRUTNOV
21 120 000 Kč
Nabízíme prodej nového atypického horského bytu 2+2kk se dvěma kuchyněmi a dvěma koupelnami, který se nachází v těsné blízkosti sjezdovek v srdci Špindlerova Mlýna.
Plocha bytu činí 84,48 m2 a nabízí možnost rozdělení na dvě jednotky, např. jednu pro vlastní využití a jednu na pronájem nebo změnu na dispozici 3+kk případně 3+1. Byt je součástí nově vzniklé Ski IN&OUT Residence Alpina v blízkosti sjezdovky Hromovka a nové právě dokončované sjezdovky Přehradní. Ve Špindlerově Mlýně se jedná o zcela ojedinělý projekt, bydlení přímo na sjezdovce!
Byt je plně vybaven a připraven k používání bez nutnosti dalších investic. V ceně jsou podíly na společných prostorech, vyhřívaná skříňka na 4 páry lyží a přeskáčů a venkovní parkovací stání. Byt je vhodný pro vlastní luxusní rekreaci nebo také jako stabilní investiční příležitost ve Špindlerově Mlýně.
Jedinečná poloha rezidence Alpina kombinuje klidné prostředí nabízející soukromí s možností nasadit lyže a být na sjezdovce během 1 minuty. Přímo na sjezdovce Hromovka, v jejíž blízkosti rezidence stojí, probíhá po většinu zimní sezóny také oblíbené večerní lyžování. V letních měsících si naopak zamilujete klidné lesní prostředí a šumící řeku dokreslující neopakovatelnou klidnou atmosféru.

V rezidenci je k dispozici celkem 27 apartmánů, součástí projektu je také restaurace v přízemí rezidence. Objekt je dokončen, zkolaudován a již se užívá. Pro více informací o celé rezidenci navštivte stránky naší RK nebo kontaktujte přímo makléře.

- Celková cena:21 120 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně:včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
- ID zakázky:00226
- Aktualizace:25.09.2023
- Stavba:Smíšená
- Stav objektu:Novostavba
- Vlastnictví:Osobní
- Umístění objektu:Samota
- Podlaží:2. podlaží
- Užitná plocha:84 m^2
- Parkování:1
- Voda:Místní zdroj
- Topení:Jiné
- Odpad:Veřejná kanalizace
- Elektřina:230V
- Doprava:Silnice
- Energetická náročnost budovy:Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
- Ukazatel energetické náročnosti budovy:139,0 kWh/m^2 za rok



Příklad 2 (zdroj www.sreality.cz)

PRODEJ BYTU 4+KK 132 M² ŠPINDLERŮV MLÝN, OKRES TRUTNOV

Realitní kancelář Reality Špindl Vám nabízí ke koupi apartmá o dispozici 4+kk (132,99 m2) s prostorným balkonem (16,76) m2 ve 3. NP novostavby domu nedaleko centra Špindlerova Mlýna.

K prodeji jsou nabízeny dvě jednotky o dispozici 2+kk, které mají společnou vstupní chodbu, oddělenou od schodiště dveřmi, která je ve výhradním užívání pouze těchto dvou jednotek.

Za vstupními dveřmi obou jednotek se nacházejí prostorné vstupní hal, ze kterých se vchází do jednotlivých pokojů - ložnic, obytných místnosti, koupelen. Z ložnic a obytných pokojů jsou vstupy na balkon, který při spojení jednotek má velkorysých 16,76 m2.

V případě koupě obou apartmá získáte dvě garážová parkovací stání, na která navazují dva sklepy.

Budova, ve které se tato nebytová jednotka apartmánového typu nachází, byla vystavěna s důrazem na kvalitu a desing, čemuž odpovídá i standard provedení – hliníková okna s trojsklem, bezpečnostní dveře, vyšší interiérové dveře, dřevěné podlahy, velkoformátové obklady a dlažby, citlivě vybrané zařizovací předměty. Vysoký standard provedení společných prostor, prostorná garážová parkovací stání a sklepy.

V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat, rádi Vám prozradíme bližší informace.
Prohlídky možné po předchozí domluvě.

- Cena:19000000 Kč
- Poznámka k ceně:**Včetně kompletního servisu**
- Náklady na bydlení:**v závilosti na míře využití cca 6.500,-Kč**
- ID zakázky:**439**
- Aktualizace:**09.09.2023**
- Stavba:**Cihlová**
- Stav objektu:**Novostavba**
- Vlastnictví:**Osobní**
- Umístění objektu:**Centrum obce**
- Podlaží:**3. podlaží z celkem 7 včetně**

2 podzemních

- Užitná plocha:**132 m²**
- Balkón:**16 m²**



Příklad 3 (zdroj www.stastnyreality.cz)

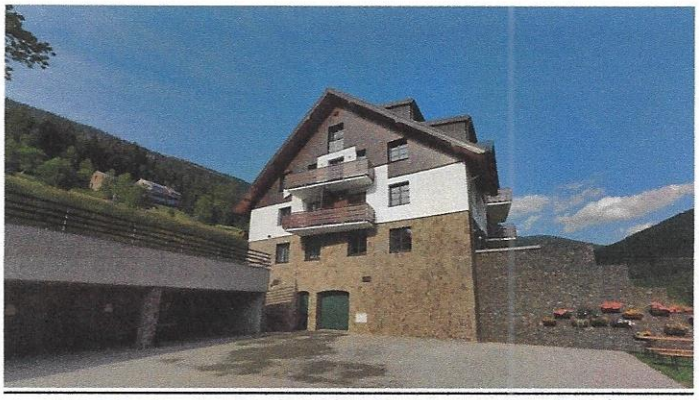
PRODEJ, BYT 3+KK, 76 M2 + DVĚ GARÁŽOVÁ STÁNÍ – ŠPINDLERŮV MLÝN
Celková cena 15 590 000 Kč
Nabízím k prodeji krásný prostorný byt 3+kk ve Špindlerově Mlýně. Byt se nachází ve 3. patře bytového domu Dalibor 1, jeho celková podlahová plocha činí 76,1 m2 a kromě balkónu o velikosti 3,6 m2 k němu náleží sklepní kóje a 2 garážová stání, která oceníte především v zimě. Byt se prodává včetně zařízení a vyniká především svou polohou v klidné a oblíbené části Špindlerova Mlýna, zároveň jen 3 minuty od centra města. Z bytu je pěkný výhled na horu Železný vrch a krkonošské hřebeny a bydlení zde ocení především milovníci klidu a letních i zimních sportů.

- Celková cena:15 590 000 Kč za nemovitost
- Stavba:Cihlová
- Stav objektu:Velmi dobrý 2006
- Vlastnictví:Osobní
- Umístění objektu:Klidná část obce
- Podlaží:4. podlaží
- Užitná plocha:76 m²
- Plocha podlahová:76 m²
- Balkón:4 m²
- Sklep:3 m²
- Garáž:2



Příklad 4 (zdroj www.svoboda&williams)

Realizovaný prodej bytové jednotky č. 71/18 ve Špindlerově Mlýně.
Prodejní cena: 19.990.000,- Kč
Termín prodeje: 5.5.2023
Umístění bytu v budově: 3. a 4.NP
Užitná plocha: 99,78 m2
Terasa: 10 m2
Parkování: 2x garáž



Vyhodnocení srovnávací metody

Nemovitosti, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nabízejí a obchodují. Jednotlivé případy se liší zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou obce, technickým stavem, velikostí užitné plochy, vybavením, napojením na inženýrské sítě, možností parkování a velikostí pozemku.

Název	prodejní cena v kč	započitatel. plocha v m2	jednotková cena v kč / m2	umístění domu a bytu	dispozice bytu, parkování	konstrukce, stáří	stav bytu	rekonstrukce domu či bytu	vybavení	Provize RK
BJ č. 96/4, Špindlerův Mlýn, Davidovy boudy		**168**		**cca ?? Km od Šindl.Mlýna, 2-4.NP**	**5+kk, sklep, parking v 1.NP**	**novostavba 2010**	**velmi dobrý**	**2010**	**nadstandardní, 2x koupelna, galerie**	
BJ Rezidence Alpina, Špindl. Mlýn	21 120 000	84	251 429	okraj města, samota	2+2kk, 2.NP, venkovní park.	smíšená novostavba	velmi dobrý	novostavba	standardní	ano
BJ Špindl. Mlýn	19 000 000	133	142 857	okraj města	4+kk, 3.NP 2x garáž	cihlová novostavba	velmi dobrý	novostavba	balkon 16,7m2	ano
BJ Dalibor, Špindl. Mlýn	15 590 000	76	205 132	okraj města	3+kk, 4.NP 2x garáž.stání	cihlová novostavba	velmi dobrý	novostavba	balkon, sklep	ano
BJ 71/18, Špindl. Mlýn	19 990 000	100	199 900	okraj města	3+1, 3.a4.NP 2x garáž	cihlová novostavba	velmi dobrý	novostavba	balkon, sklep	ne, prodej 5.5.2023

Název	Požad. jednotková cena v kč / m2	koef. Redukce	Požad. Jedn. cena po redukci Kč/m2	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	I	jednotková cena oceň. objektu ze srovnání Kč
BJ Alpina, Šp.Mlýn	251 429	0,95	238 858	1,03	1,15	1,00	0,85	1,05	1,00	1,03	1,09	219 136
BJ Šp.Mlýn	142 857	0,97	138 571	1,03	1,05	1,00	1,00	1,03	1,00	1,03	1,15	120 497
BJ Dalibor, Šp.Mlýn	205 132	0,95	194 875	1,03	1,15	1,00	1,00	1,03	1,00	1,03	1,26	154 663
BJ Šp.Mlýn	199 900	1,00	199 900	1,03	1,10	1,00	1,00	1,03	1,00	1,03	1,20	166 583
										celkem Kč		660 879
										průměr Kč		**165 220**
										max Kč		219 136
										min Kč		120 497

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnosti prodejní ceny

K1	koeficient úpravy na umístění domu a bytu v NP	
K2	koeficient úpravy na velikost užitné plochy	
K3	koeficient úpravy na konstrukci bytu (domu)	
K4	koeficient úpravy na vybavení bytu, balkon/terasa/parkování/předzahrádka	
K5	koeficient úpravy na stavební stav domu a bytu	
K6	koeficient úpravy na vlastnictví	
K7	koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)	
I	index odlišnosti	I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou:	165.220,- Kč/m2
Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou (zaokr.):	165.220,- Kč/m2
Započitatelná plocha bytové jednotky:	169,5m2
Hodnota bytové jednotky: 169,5m2 * 165.220,- Kč/m2 =	28.004.790,- Kč
Hodnota bytové jednotky srovnávací metodou (po zaokrouhlení)	28.000.000,- Kč

****

Hodnota nemovitosti porovnávací metodou 28.000.000,- Kč

****

2.4. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění bytové jednotky č. 96/4 ve 2.- 4.NP bytového domu č.p. 96 včetně spoluvlastnického podílu ve výši id. 1683/14858 na společných částech bytového domu č.p. 96 a na pozemcích parc. č. st. 78, 564/1, 566/1, 566/3 a 1103 v katastrálním území a obci Špindlerův Mlýn, okres Trutnov byly použity tyto metody:

Cena zjištěná podle platné oceňovací vyhlášky	**nestanovena**
Výnosová hodnota nemovitosti	**nestanovena**
Porovnávací hodnota nemovitosti	**28.000.000,- Kč**

3. ZÁVĚR

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo:

Na základě usnesení Exekutorského úřadu pro Prahu 2 Sp. zn. 002 Ex 87/23-21 ze dne 22.8.2023 s nabytím právní moci dne 29.8.2023 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě 1.2, zapsaných na LV 1312

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Kladné a záporné vlivy na obvyklou cenu nemovitosti:

Kladné vlivy:

- bytový dům se nachází v atraktivní lokalitě Krkonoš vedle lyžařského vleku Davidovy Boudy
- velmi dobrá občanská vybavenost města Špindlerův Mlýn
- bytová jednotka je pravděpodobně v dobrém technickém stavu
- k bytové jednotce patří 2 garážová stání
- k bytovému domu patří pozemky o celkové ploše 14.183m2

Záporné vlivy

- nebyl umožněn přístup do bytové jednotky, nezjištěn technický stav bytu
- obtížná dostupnost bytové jednotky v zimních měsících
- nemovitost se nachází cca 5 km od občanské vybavenosti v centru Špindlerova Mlýna

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami s přihlédnutím k výše uvedeným kladným a záporným vlivům na obvyklou cenu bude stanovena obvyklá cena výše uvedených nemovitostí, která vychází ze srovnávací metody.

Obvyklá cena výše uvedené nemovitosti: 28.000.000,- Kč

Ocenění celkem 5 věcných břemen: 5 x 10.000,- Kč = 50.000,- Kč
Spoluvlastnický podíl pro bytovou jednotku č. 96/4:
50.000 * 1683/14858 = 5.663,62 Kč
Hodnota podílu na věcných břemenech pro BJ 96/4 po zaokrouhlení: 5.660,- Kč.

****

****

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu nemovitosti, její poloze, vybavení, velikosti a využitelnosti a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu určuji

obvyklou cenu bytové jednotky č. 96/4 ve 2. až 4.NP bytového domu č.p. 96 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 1683/14858 na společných částech domu č.p. 96 a na pozemcích parc. č. st. 78, 564/1, 566/1, 566/3 a 1103 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 1683/14858 na budově bez č.p./č.e. – technická vybavenost na pozemku parc. č. st. 455 v katastrálním území a obci Špindlerův Mlýn, okres Trutnov ve výši:

28.000.000,- Kč

Slovy: dvacetosmmilionůkorunčeských

Hodnota podílu na věcných břemenech pro BJ 96/4 po zaokrouhlení:

5.660,- Kč.

****

****

V Praze, 24.11. 2023

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092
e-mail: mikropraha@seznam.cz

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7335 – 150 - 23 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 84-23.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.08.2023 23:30:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 002EX 87/23 pro Exekutorský úřad Praha 2 JUDr. Aleš Bayer

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579742 Špindlerův Mlýn**

Kat.území: **763098 Špindlerův Mlýn** List vlastnictví: **1307**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Černý Petr a Černá Gabriela, Nad Rybníkem 403, 25083 Škvorec		833/14858
Fedoš Vladislav, Senovážné náměstí 1465/7, Nové Město, 11000 Praha 1		746/14858
Fox Hunter s.r.o., Českobrodská 854/34c, Hloubětín, 19000 Praha 9	27936325	751/14858
Hájek Martin, Vladimíra Boudníka 1004, Rozdělov, 27204 Kladno		819/14858
SJM Havrlant Jakub BcA. a Havrlant Kateřina, Podvihovská 77, 74769 Pustá Polom, Na Marně 1135/7, Bubeneč, 16000 Praha 6		1787/14858
Labour Corp a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1	10775871	1683/14858
Poděbradská realitní a.s., Pod Barvířkou 2259/14, Smíchov, 15000 Praha 5	01977628	776/14858
SJM Roubal Vratislav a Roubalová Ivona, Pod Mlýnkem 2735/15a, Dejvice, 16000 Praha 6		1199/14858
Scheibová Jarmila Ing., Na okraji 331/45, Veleslavín, 16200 Praha 6		1199/14858
Smrčka Tomáš, Nad Vinicemi 689, Benátky nad Jizerou I, 29471 Benátky nad Jizerou		832/14858
SJM Šlosarčík Ivo prof. JUDr. a Šlosarčíková Alexandra, Na Klimentce 2759/1a, Dejvice, 16000 Praha 6		833/14858
Šmejkal Martin Ing., Ve Strnadovně 963, Rozdělov, 27204 Kladno		885/14858
Tománek Filip, Štiplova 2671/1, Dejvice, 16000 Praha 6		1812/14858
Waris Real, s.r.o., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	28189213	703/14858

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če	**tech.vyb**	**St. 455, LV 95**	**evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

jímání vody a vedení a provozování vodovodní přípojky v rozsahu dle gpl.č. 948-125/2009

Oprávnění pro

Stavba: bez čp/če na parc. St. 455

Povinnost k

Parcela: 559/1, Parcela: 559/5, Parcela: 559/9

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.07.2010.**

V-4880/2010-610

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.08.2023 23:30:00*

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579742 Špindlerův Mlýn

Kat.území: 763098 Špindlerův Mlýn List vlastnictví: 1307

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

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

výlučné právo odběru vody z vodojemu

Oprávnění pro

Stavba: bez čp/če na parc. St. 302

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 455

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2011.

V-562/2011-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo odběru vody z vodojemu

Oprávnění pro

Parcela: St. 126

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 455

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.02.2012.

V-847/2012-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 5.000.000,- Kč
- budoucí pohledávky vzniklé do 31.3.2019 do výše 5.000.000,-

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 751/14858

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Fox Hunter s.r.o., Českobrodská 854/34c, Hloubětín, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 27936325

Stavba: bez čp/če na parc. St. 455

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.07.2013.

V-3795/2013-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.08.2023 23:30:00*

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579742 Špindlerův Mlýn

Kat.území: 763098 Špindlerův Mlýn List vlastnictví: 1307

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Bayer, Kateřinská 13, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Labour Corp a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 10775871

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 002 EX 87/23-10 ze dne 29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 11:48:11. Zápis proveden dne 04.07.2023; uloženo na prac. Praha

Z-29382/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1683/14858

Povinnost k

Labour Corp a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 10775871

Stavba: bez čp/če na parc. St. 455

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 čj. 002 EX-87/2023 -12 ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 14:39:49. Zápis proveden dne 04.07.2023; uloženo na prac. Trutnov

Z-2934/2023-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově č.j.: NZ-26/2010 ze dne 15.01.2010.

Z-575/2010-610

Pro: Waris Real, s.r.o., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8 *RČ/IČO:* 28189213

o Smlouva kupní ze dne 09.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.02.2011.

V-807/2011-610

Pro: Roubal Vratislav a Roubalová Ivona, Pod Mlýnkem 2735/15a, Dejvice, 16000 Praha 6 *RČ/IČO:*

o Smlouva kupní ze dne 27.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2011.

V-2492/2011-610

Pro: Šmejkal Martin Ing., Ve Strnadovně 963, Rozdělov, 27204 Kladno *RČ/IČO:*

o Smlouva kupní ze dne 23.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2011.

V-7437/2011-610

Pro: Černý Petr a Černá Gabriela, Nad Rybníkem 403, 25083 Škvorec *RČ/IČO:*

o Smlouva kupní ze dne 12.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.12.2011.

V-7845/2011-610

Pro: Scheibová Jarmila Ing., Na okraji 331/45, Veleslavín, 16200 Praha 6 *RČ/IČO:*

o Smlouva kupní ze dne 28.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.01.2012.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.08.2023 23:30:00*

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579742 Špindlerův Mlýn

Kat.území: 763098 Špindlerův Mlýn List vlastnictví: 1307

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

Listina

V-139/2012-610

Pro: Hájek Martin, Vladimíra Boudníka 1004, Rozdělov, 27204 Kladno *RČ/IČO:*

o Smlouva kupní ze dne 18.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.02.2013.

V-757/2013-610

Pro: Fox Hunter s.r.o., Českobrodská 854/34c, Hloubětín, 19000 Praha 9 *RČ/IČO:* 27936325

o Smlouva kupní ze dne 29.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2014 08:00:00. Zápis proveden dne 03.03.2014.

V-619/2014-610

Pro: Poděbradská realitní a.s., Pod Barvířkou 2259/14, Smíchov, 15000 Praha 5 *RČ/IČO:* 01977628

o Smlouva kupní ze dne 11.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2014 08:00:00. Zápis proveden dne 12.03.2014.

V-1019/2014-610

Pro: Havrlant Jakub BcA. a Havrlant Kateřina, Podvihovská 77, 74769 Pustá Polom, Na Marně 1135/7, Bubeneč, 16000 Praha 6 *RČ/IČO:*

o Smlouva kupní ze dne 20.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2016 08:00:00. Zápis proveden dne 13.05.2016.

V-3509/2016-610

Pro: Fedoš Vladislav, Senovážné náměstí 1465/7, Nové Město, 11000 Praha 1 *RČ/IČO:*

o Smlouva kupní ze dne 20.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 15.03.2017.

V-1461/2017-610

Pro: Smrčka Tomáš, Nad Vinicemi 689, Benátky nad Jizerou I, 29471 Benátky nad Jizerou *RČ/IČO:*

o Smlouva kupní ze dne 15.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 04.10.2017.

V-7848/2017-610

Pro: Havrlant Jakub BcA. a Havrlant Kateřina, Podvihovská 77, 74769 Pustá Polom, Na Marně 1135/7, Bubeneč, 16000 Praha 6 *RČ/IČO:*

o Smlouva kupní ze dne 14.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018 11:00:17. Zápis proveden dne 20.07.2018.

V-5444/2018-610

Pro: Tománek Filip, Štiplova 2671/1, Dejvice, 16000 Praha 6 *RČ/IČO:*

o Smlouva kupní ze dne 30.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2019 10:26:00. Zápis proveden dne 30.04.2019.

V-2665/2019-610

Pro: Tománek Filip, Štiplova 2671/1, Dejvice, 16000 Praha 6 *RČ/IČO:*

o Smlouva kupní ze dne 09.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2019 08:46:29. Zápis proveden dne 23.05.2019.

V-3385/2019-610

Pro: Šlosarčík Ivo prof. JUDr. a Šlosarčíková Alexandra, Na Klimentce 2759/1a, Dejvice, 16000 Praha 6 *RČ/IČO:*

o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 21.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2022 16:18:09. Zápis proveden dne 03.02.2022.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.08.2023 23:30:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579742 Špindlerův Mlýn**

Kat.území: **763098 Špindlerův Mlýn** List vlastnictví: **1307**

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

Listina

V-638/2022-610

Pro: **Labour Corp a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **10775871**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.08.2023 03:30:05

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.08.2023 23:30:00*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 002EX 87/23 pro Exekutorský úřad Praha 2 JUDr. Aleš Bayer

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579742 Špindlerův Mlýn**

Kat.území: **763098 Špindlerův Mlýn** List vlastnictví: **1312**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Labour Corp a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1	**10775871**	

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
96/4	**byt**		**byt.z.**	**1683/14858**

Vymezeno v:

Budova **Špindlerův Mlýn, č.p. 96, byt.dům, LV 1304**

na parcele **St. 78, LV 1304**

Parcela	**St. 78**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**941m2**
	564/1	**trvalý travní porost**		**2096m2**
	566/1	**trvalý travní porost**		**9260m2**
	566/3	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**146m2**
	1103	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**1740m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  jímání vody a vedení a provozování vodovodní přípojky v rozsahu dle gpl.č. 948-125/2009

  Oprávnění pro

  Jednotka: 96/4

  Povinnost k

  Parcela: 559/1, Parcela: 559/5, Parcela: 559/9

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.07.2010.**

  V-4880/2010-610

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  - vstupu a vjezdu v souvislosti s opravami a údržbou splaškové kanalizace v rozsahu dle gpl. č. 978-113/2010

  Oprávnění pro

  Jednotka: 96/4

  Povinnost k

  Parcela: 559/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.09.2010.**

  V-6468/2010-610

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  vedení splaškové kanalizace a přístup pro její opravu a údržbu v rozsahu dle gpl.č. 978-113/2010

Typ vztahu

Oprávnění pro
Jednotka: 96/4
Povinnost k
Parcela: 926/3

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2010.**

V-8343/2010-610

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

vedení vodovodu a přístupu pro opravu a údržbu v rozsahu dle gpl. č. 948-125/2009

Oprávnění pro
Jednotka: 96/4
Povinnost k
Parcela: 926/3

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.02.2011.**

V-607/2011-610

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo vedení vodovodu a přístupu pro opravu a údržbu v rozsahu dle gpl. č. 948-125/2009

Oprávnění pro
Jednotka: 96/4
Povinnost k
Parcela: 559/11, Parcela: 559/13

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.03.2010.**

V-2156/2010-610

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

v rozsahu dle gpl. č. 989-199/2010

Oprávnění pro
SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s., č.p. 281, 54351 Špindlerův Mlýn, RČ/IČO: 47468246
Povinnost k
Jednotka: 96/4

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2011.**

V-564/2011-610

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

vedení vodovodu a přístupu pro opravu a údržbu v rozsahu dle gpl. č. 990-198/2010

Oprávnění pro

Typ vztahu

Oprávnění pro

SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s., č.p. 281, 54351 Špindlerův Mlýn, RČ/IČO: 47468246

Povinnost k

Jednotka: 96/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2011.

V-565/2011-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy
v rozsahu dle gpl. č. 991-197/2010

Oprávnění pro

SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s., č.p. 281, 54351 Špindlerův Mlýn, RČ/IČO: 47468246

Povinnost k

Jednotka: 96/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2011.

V-563/2011-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní
- dluh do výše 30.000.000,00 Kč
- veškeré budoucí dluhy do výše 60.000.000,00 Kč

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Jednotka: 96/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2020-0080 ze dne 30.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2020 14:29:51. Zápis proveden dne 22.12.2020; uloženo na prac. Trutnov

V-9084/2020-610

Pořadí k 30.11.2020 14:29

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2020-0080 ze dne 30.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2020 14:29:51. Zápis proveden dne 22.12.2020; uloženo na prac. Trutnov

V-9084/2020-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2020-0080 ze dne 30.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2020 14:29:51. Zápis proveden dne 22.12.2020; uloženo na prac. Trutnov

V-9084/2020-610

o Zákaz zcizení a zatížení

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.08.2023 23:30:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579742 Špindlerův Mlýn**

Kat.území: **763098 Špindlerův Mlýn** List vlastnictví: **1312**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Jednotka: 96/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2020-0080 ze dne 30.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2020 14:29:51. Zápis proveden dne 22.12.2020; uloženo na prac. Trutnov V-9084/2020-610**

Pořadí k **30.11.2020 14:29**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Bayer, Kateřinská 13, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Labour Corp a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 10775871

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 002 EX 87/23-10 ze dne 29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 11:48:11. Zápis proveden dne 04.07.2023; uloženo na prac. Praha Z-29382/2023-101**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 96/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 čj. 002 EX-87/2023 -12 ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 14:39:49. Zápis proveden dne 04.07.2023; uloženo na prac. Trutnov Z-2934/2023-610**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 21.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2022 16:18:09. Zápis proveden dne 03.02.2022. V-638/2022-610**

Pro: **Labour Corp a.s., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **10775871**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.08.2023 23:30:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579742 Špindlerův Mlýn**

Kat.území: **763098 Špindlerův Mlýn** List vlastnictví: **1312**

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

---

výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.08.2023 03:30:04

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.

Jednotka č.4 se skládá z :

1H	Legenda místností	
OZN.	Účel místnosti	plocha m2
1H2.1	VSTUP	25,1
1H2.2	KOUPELNA + WC	7,3
1H2.3	KOMORA	5,4
1H2.4	LOŽNICE	11,3
1H2.5	LOŽNICE	10,1
1H3.1	OBÝVACÍ POKOJ + KK	58,5
1H4.1	CHODBA	4,5
1H4.2	LOŽNICE	17,7
1H4.3	CHODBA	3,5
1H4.4	KOUPELNA + WC	8,2
1H4.5	LOŽNICE	8,0
1H-PO16	SKLEP	4,3
1D-PO15	SKLEP	4,4
1H-G	PARKING	ano
1D-G	PARKING	ano
1H4.6	GALERIE	7,7
1H2.6	SCHODIŠTĚ	4,6
1H3.2	SCHODIŠTĚ	4,6
1H4.7	SCHODIŠTĚ	1,8
	UŽITNÁ PLOCHA BYTU	**168,3**

Vybavení jednotky č.4

Zařizovací předměty	Počet (ks)
UMYVADLO	2
BIDET	1
VANA	2
SPRCHOVÝ KOUT	1
WC	2
MÍSÍCÍ BATERIE	6
OTOPNÁ TĚLESA	13
VENTILÁTOR	1

Součástí bytové jednotky č.4 jsou nenosné příčky, vnitřní dveře, okna vč. parapetů přístupná z převáděné jednotky, vstupní vchodové dveře do jednotky, podlahové krytiny a vnitřní instalace rozvodů - elektro, voda, topení, telekomunikace, STA, kromě stoupacích vedení.

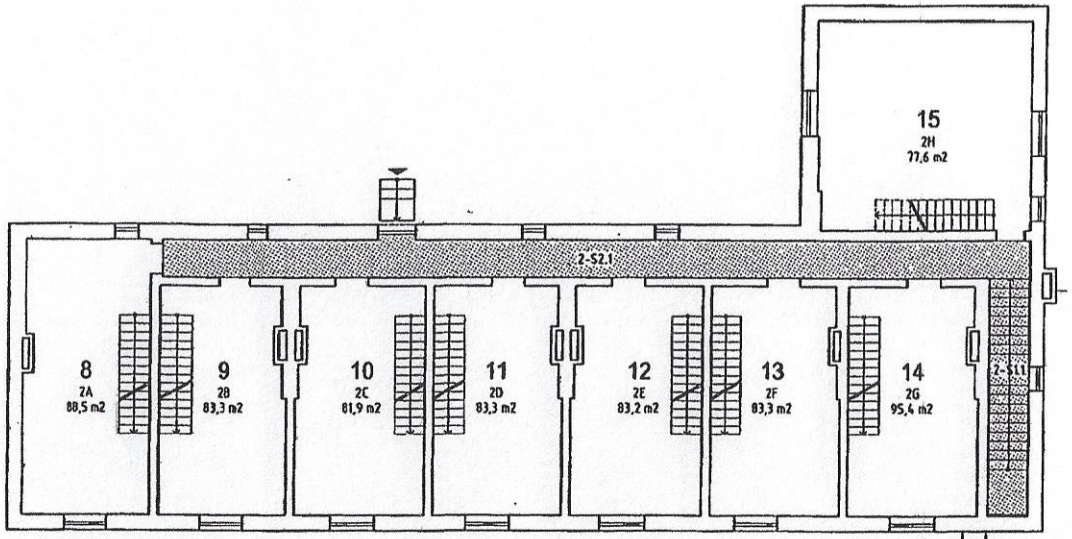
5. Jednotka č.5 je byt 2+1 (3+kk), umístěný ve 3-4.NP. Celková plocha jednotky i s příslušenstvím je 117,8 m^2.

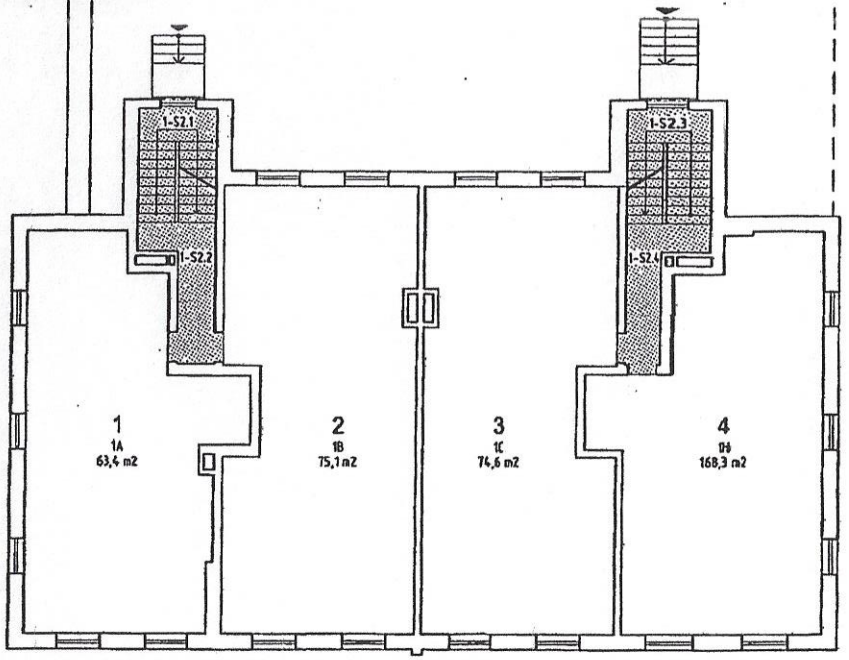
Jednotka č.5 se skládá z :

1E	Legenda místností	
OZN.	Účel místnosti	plocha m2
1E3.1	VSTUP	3,7
1E3.2	CHODBA	11,2
1E3.3	JÍDELNA + KK	5,2
1E3.4	OBÝVACÍ POKOJ	43,2
1E4.2	CHODBA	7,6
1E4.3	KOUPELNA + WC	4,4
1E4.4	KOUPELNA + WC	5,6
1E4.5	LOŽNICE	19,0
1E4.6	LOŽNICE	13,5
1E-PO14	SKLEP	4,4
1E-G	PARKING	ano
1E5.1	GALERIE	14,7
1E3.5	SCHODIŠTĚ	4,8
1E4.1	SCHODIŠTĚ	2,7
	UŽITNÁ PLOCHA BYTU	**117,8**

Vybavení jednotky č.5

Zařizovací předměty	Počet (ks)
UMYVADLO	2
BIDET	1
VANA	1
SPRCHOVÝ KOUT	1
WC	2
MÍSÍCÍ BATERIE	6
OTOPNÁ TĚLESA	11
VENTILÁTOR	0

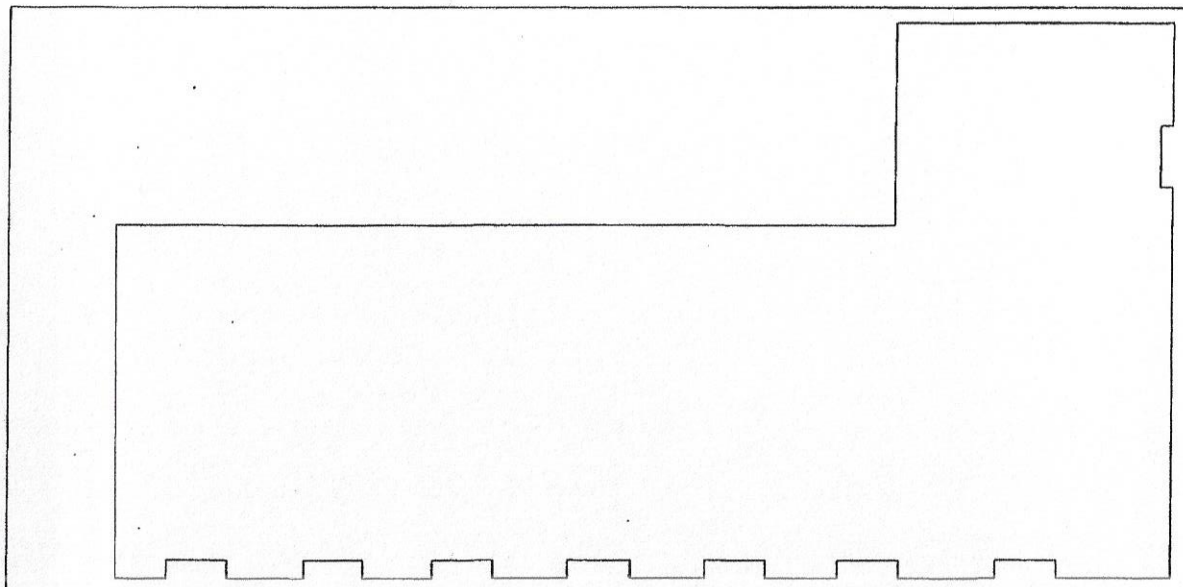


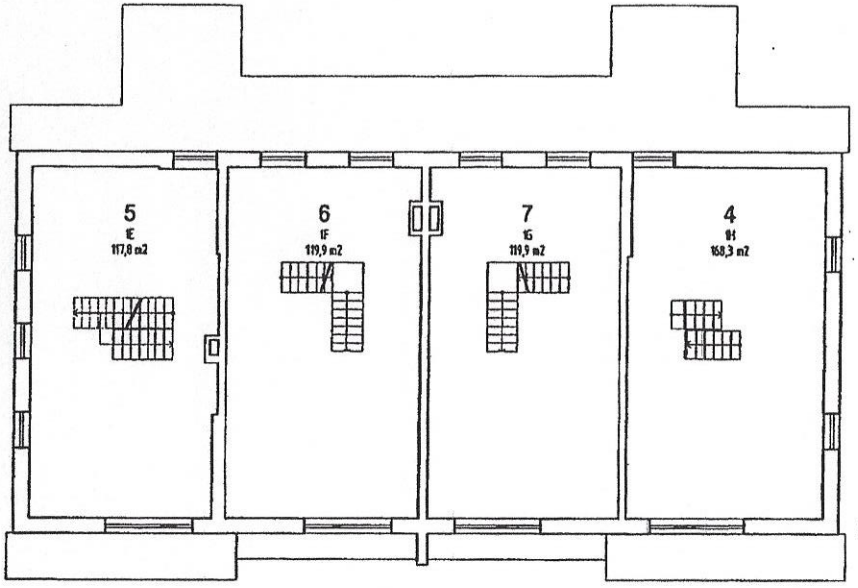


LEGENDA POUŽITÉHO OZNAČENÍ:

- 1 / 1A / 63,4 m2 — BYTOVÉ JEDNOTKY
- 2H-P0.1 — BYTOVÉ JEDNOTKY - SKLEPY
- 101 / 1C / 70,3 m2 — NEBYTOVÉ JEDNOTKY
- 1-P0.1 — NEBYTOVÉ JEDNOTKY - SKLEPY
- SPOLEČNÉ PROSTORY
- 1 / 2D-G1.1 — SCHÉMA A OZNAČENÍ PARKOVÁNÍ

AKCE: DAVIDOVY BOUDY č.p. 96, ŠPINDLERŮV MLÝN			
NÁZEV PŘÍLOHY: PŮDORYS 2.NP		DATUM: 12/2010	ČÍSLO VÝKRESU: 3





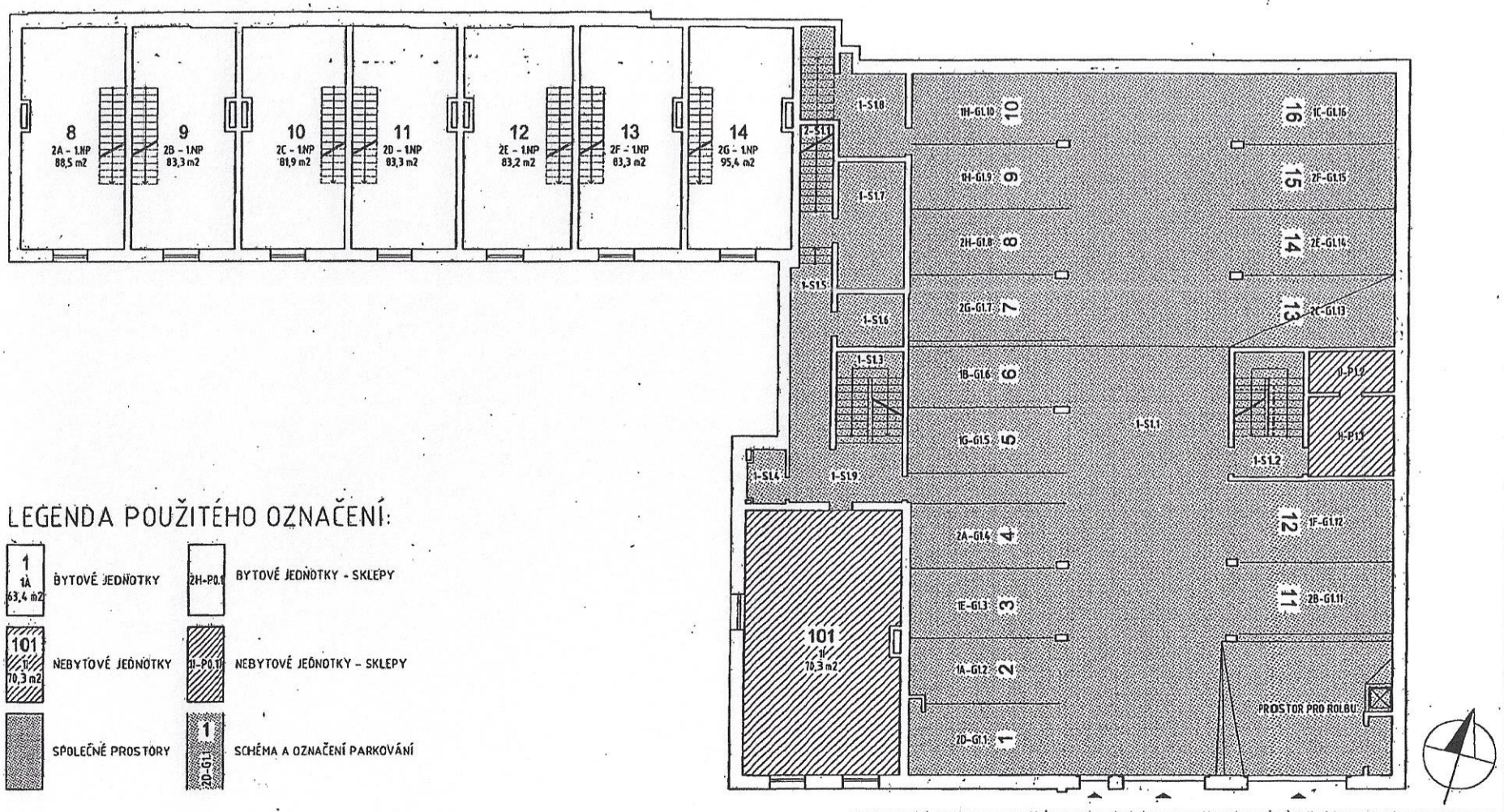
LEGENDA POUŽITÉHO OZNAČENÍ:

1 / 1A / 63,4 m2 — BYTOVÉ JEDNOTKY	2H-P0.1 — BYTOVÉ JEDNOTKY - SKLEPY
101 / 1F / 10,3 m2 — NEBYTOVÉ JEDNOTKY	1I-P0.1 — NEBYTOVÉ JEDNOTKY - SKLEPY
SPOLEČNÉ PROSTORY	1 / 1D-01 — SCHÉMA A OZNAČENÍ PARKOVÁNÍ

AKCE

DAVIDOVY BOUDY č.p. 96, ŠPINDLERŮV MLÝN

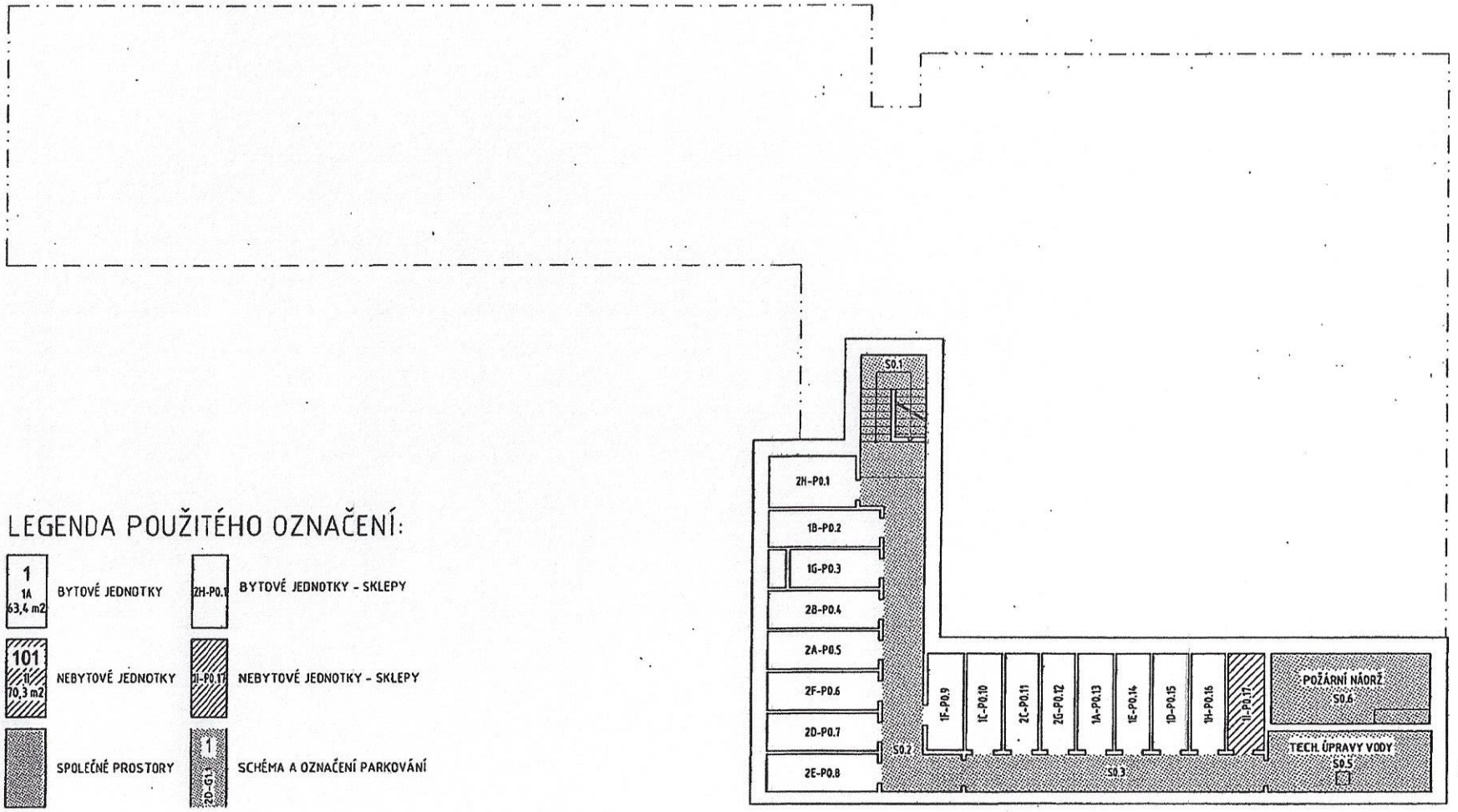
NÁZEV PŘÍLOHY	DATUM	ČÍSLO VÝKRESU
PŮDORYS 4.NP	12/2010	5



LEGENDA POUŽITÉHO OZNAČENÍ:

- 1 / 1A / 63,4 m2 — BYTOVÉ JEDNOTKY
- 2H-P0.1 — BYTOVÉ JEDNOTKY - SKLEPY
- 101 / 1/ 70,3 m2 — NEBYTOVÉ JEDNOTKY
- 1-P0.1 — NEBYTOVÉ JEDNOTKY - SKLEPY
- SPOLEČNÉ PROSTORY
- 1 / 2D-GL.1 — SCHÉMA A OZNAČENÍ PARKOVÁNÍ

AKCE: DAVIDOVY BOUDY č.p. 96, ŠPINDLERŮV MLÝN			
NÁZEV PŘÍLOHY: PŮDORYS 1.NP		DATUM: 12/2010	ČÍSLO VÝKRESU: 2



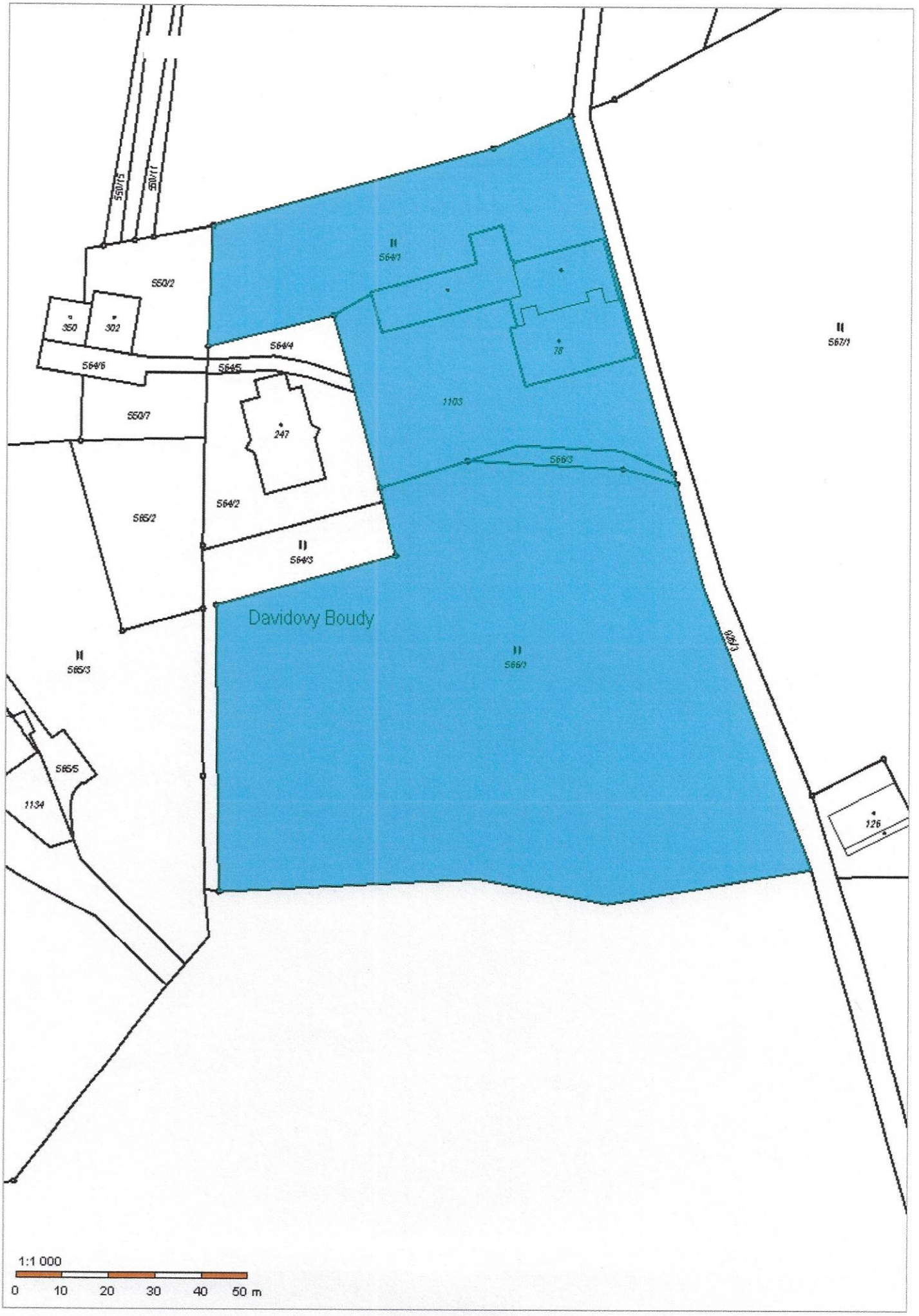
LEGENDA POUŽITÉHO OZNAČENÍ:

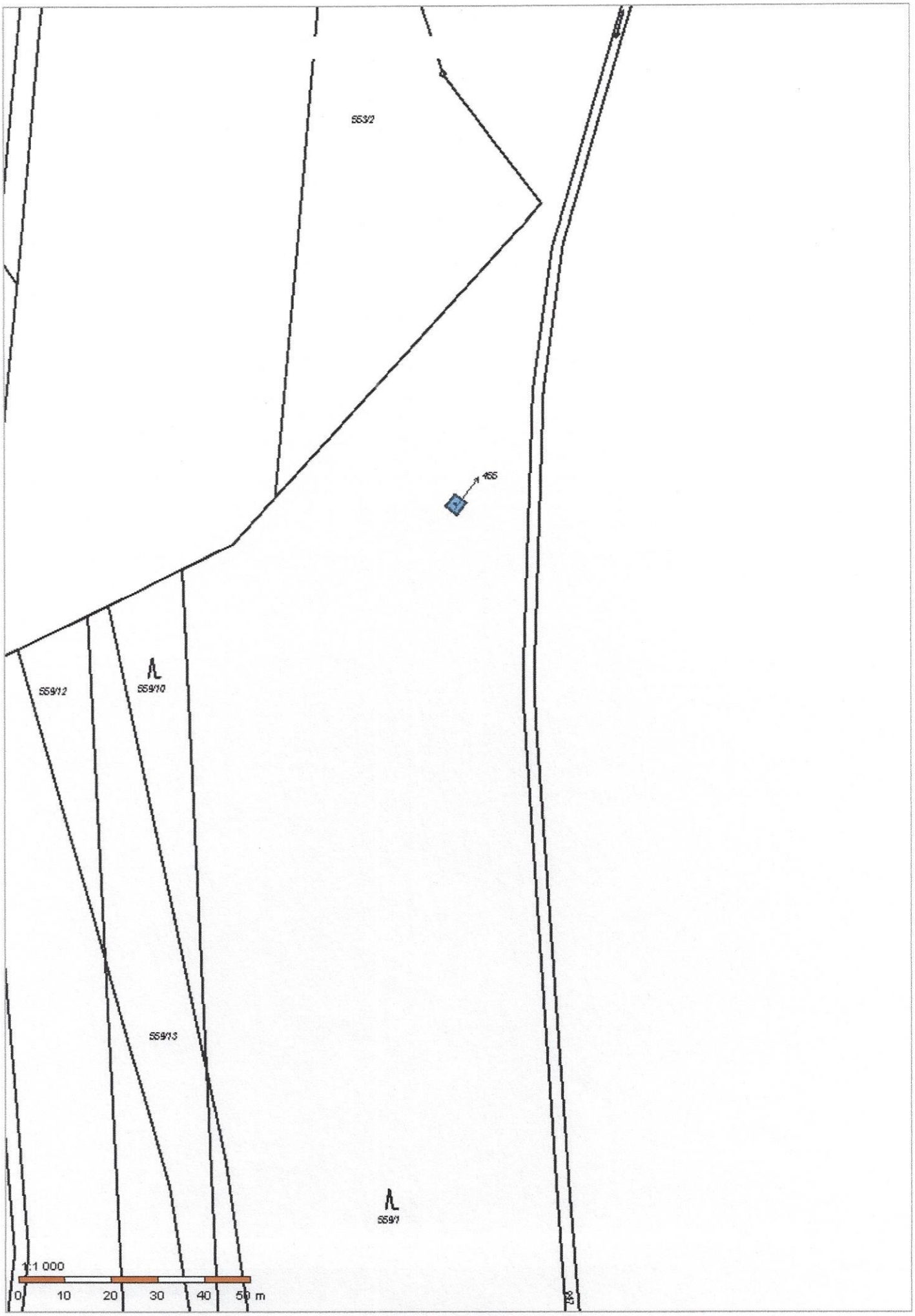
1 / 1A / 63,4 m2 — BYTOVÉ JEDNOTKY	2H-P0.1 — BYTOVÉ JEDNOTKY - SKLEPY
101 / II / 70,3 m2 — NEBYTOVÉ JEDNOTKY	2I-P0.17 — NEBYTOVÉ JEDNOTKY - SKLEPY
SPOLEČNÉ PROSTORY	1 / 2D-G1 — SCHÉMA A OZNAČENÍ PARKOVÁNÍ

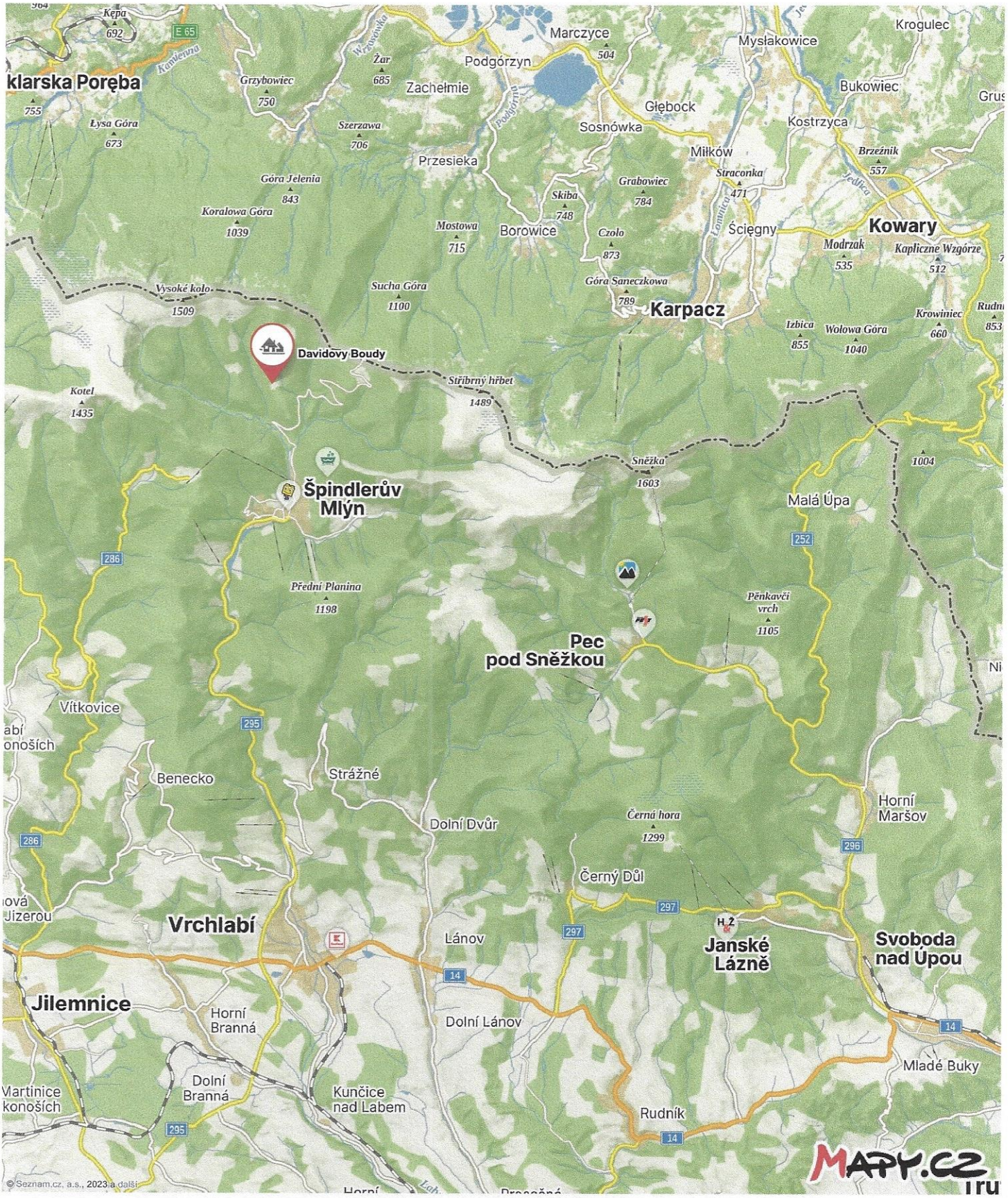
AKCE

DAVIDOVY BOUDY č.p. 96, ŠPINDLERŮV MLÝN

NÁZEV PŘÍLOHY	DATUM	ČÍSLO VÝKRESU
PŮDORYS 1.PP	12/2010	1


550/13
550/11
S50/2
350
302
S64/1
S64/4
S64/6
S64/5
S50/7
247
1103
78
S67/1
S66/3
S64/2
S65/2
S64/3
Davidovy Boudy
S65/3
S66/1
S65/5
1134
126
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m


553/2
455
559/12
559/10
559/13
559/1
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m


Davidovy Boudy
Špindlerův Mlýn
Pec pod Sněžkou
Karpacz
Kowary
Vrchlabí
Janské Lázně
Svoboda nad Úpou
Jilemnice
Malá Úpa
Horní Maršov
Dolní Dvůr
Strážné
Benecko
Vítkovice
Lánov
Dolní Lánov
Černý Důl
Horní Branná
Dolní Branná
Kunčice nad Labem
Rudník
Mladé Buky
Sněžka
1603
Přední Planina
1198
Černá hora
1299
Pěnkavčí vrch
1105
Stříbrný hřbet
1489
Kotel
1435
Sucha Góra
1100
Mostowa
715
Borowice
Czoło
873
Góra Saneczkowa
789
Skiba
748
Grabowiec
784
Straconka
471
Ścięgny
Miłków
Sosnówka
Głębock
Podgórzyn
Marczyce
504
Zachełmie
Przesieka
Szerzawa
706
Grzybowiec
750
Żar
685
Góra Jelenia
843
Koralowa Góra
1039
Łysa Góra
673
Kępa
692
Wysoké kolo
1509
Modrzak
535
Kapliczne Wzgórze
512
Brzeźnik
557
Kostrzyca
Bukowiec
Mysłakowice
Krogulec
Izbica
855
Wołowa Góra
1040
Krowiniec
660
1004
853
E 65
286
295
296
297
14
252
© Seznam.cz, a.s., 2023 a další
MAPY.CZ

Bytový dům č.p. 96, parc. č. st. 78, 564/1, 566/1, 566/3 a 1103 v k.ú. a obci Špindlerův Mlýn, okr. Trutnov, LV 1312





