



# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 2998/22/2015**

O ceně nemovitosti :

XX  
Objekt ubytovny " BELVEDER" č.popisné 223 včetně součástí a pozemků , tj. st.p. čk. 262  
.p.p. čk. 139/2, 139/4 , vše zapsané v L.V. č. 1170 pro k.ú. Pec pod Sněžkou , obec Pec pod  
Sněžkou , okr. Trutnov Výpisu z Katastru nemovitostí - královéhradecký kraj.  
XX

**Objednavatel posudku:**

Královéhradecký kraj  
Pivovarské náměstí 1245  
500 03 Hradec Králové

**Účel posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti + cena OBVYKLÁ

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013  
Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování  
majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.  
303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.  
199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014.

**Oceněno ke dni:**

24.srpna 2015

**Posudek vypracoval:**

Miroslav Roubec  
Do Dolců 43  
541 01 Trutnov

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran a přílohy.

V Trutnově, dne 24.srpna 2015

**MIROSLAV ROUBEC**  
Do Dolců 43  
541 01 TRUTNOV  
mobil: 602 153 702

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Blížeší údaje o nemovité věci

Oceněná nemovitost - tedy objekt čp. 223 " BELVEDÉR" je zapsána v L.V. č. 1170 pro k.ú. Pec pod Sněžkou , obec Pec pod Sněžkou okr. Trutnov .

Vlastník :

Královéhradecký kraj , Pivovarské náměstí 1245/2 , 50003  
Hradec Králové .

Staveba objektu čp. 223 je postavena na st.p. čk. 262 o výměře 335 m<sup>2</sup>.

K nemovitost dále přináleží pozemky dle výčtu :

p.parcela č.k. 139/2 .....355 m<sup>2</sup> - ostatní plocha ,komunikace  
p.parcela č.k. 139/4..... 77 m<sup>2</sup> - " " "

Pozemky jsou situovány v rozsáhlém chráněném území KRNP.

Původní dokumentace od objektu čp. 223 se nedochovala , k ocenění byla předložena částečná dokumentace z roku 2000 která řešila odstranění havarijního stavu vnitřních rozvodů a opravu obvodového pláště objektu. Dle vlastního zjištění je původní stáří objektu kolem roku 1925 , ke dni ocenění tedy cca. 85-91 let .

V posledních letech objekt sloužil jako školní zařízení / výuka žáků ozdravovny v třídách v přízemí/ a dále pak jako ubytovací zařízení - ubytovna turistů v II Np a podkroví .Poslední rok je objekt nevyužívaný , opuštěný , je vypuštěné topení, odpojeny veškeré rozvody , objekt je neobydlený.V minulosti byl objekt využíván jako ubytovací rekreační zařízení

Objekt "BELVEDER" je situován v okrajové centrální části Pece pod Sněžkou , po levé straně za řekou Úpou , vybudován v zářezu ve strmé stráni , cca. 200 m od centrálního parkoviště v horní části obce ve směru na sjezdovku Javor a Hněd Vrch . Přístup k objektu je po vlastní šterkové cestě , na p.p. čk. 139/2, 139/4 směrem přes lávku potoka vlevo od komunikace , přístup je velmi strmý , v zimních měsících je objekt dostupný pouze pěšky , nebo sněžným skutrem. U objektu není možnost parkování . Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci , el. energii, zemní plyn , má osazen hromosvod . V letech 1999-2000 byla na objektu provedena oprava vnitřních rozvodů, které byly v havarijním stavu a dále bylo provedeno zateplení vnější obálky domu s opláštěním palubkami . Vnitřní dispozice objektu je zastaralá , v suterenu jsou technické místnosti kotelny a bývalé uhelny s chodbou a kamenným schodištěm , v přízemí objektu je situován vchod přes verandu , komunikační chodby , učebny a šatna , soc. zařízení žáků, po schodišti je výstup do II NP , kde jsou umístěny pokoje pro ubytování , bývalá ředitelna, kabinet a malá učebna , po schodišti je přístup do podkroví domu , kde jsou umístěny podkrovní pokoje , část pak tvoří sklady a půdní prostor . Podzemní a I nadzemní podlaží jsou provedeny zděné z cihelného zdiva , v částech pak prokládaného kamenného , II NP je hrázděné zdivo s oboustraným obkladem . Vnější fasáda je provedena se zateplením na roštu z desek ORSIL z opláštěním palubkami s nátěrem a impregnací , vnitřní omítky jsou původní vápenné , stropy nad sklepem klenbové a do I nosičů , ostatní trémové polospalné s podbitím , v částech z desek v částech omítky na rákos , v částech s viditelnými trámy , podlahy v objektu jsou betonové , resp. PVC, a dlažby, v částech pak dřev. desky , schody dřevěné s povrchem z netk. textilií.Okna jsou špaletová dřevěná, dveře hladké a náplňové , vytápěné jen pomocí kotle plynového 24 KW s rozvodem radiátorů , ohřev vody kombi boilerem , rozvody vody v částech pod omítkou , ostatní v

potrubí po povrchu , el. energie 220/380. Objekt je díky zateplení a opláštění palubkami zvenčí vcelku v dobrém stavu , vnitřní konstrukce jsou však dosti dožilé , především konstrukce podlah , které jsou v mnoha místech vzduché , provlhlé , omítky stěn a obkladů z dřevovl. desek, haraklitu a hobry s vlhkostí , celkový stav vnitřních konstrukcí odpovídá stáří 90 let a vysokému stupni využívání , mnoho konstrukcí je na pokraji morální i technické životnosti . Vnitřní dispozice a možnosti využití objektu v daném stavu jsou minimální , objekt vyžaduje kompletní modernizaci a vnitřní rekonstrukci větším objemem investic na přestavbu a obnovení provozu dle moderních standardů . Pro porovnání k určení ceny obvyklé na lokálním trhu s podobnými objekty byly vybrány při šetření v nabídce realitních makléřů následující objekty , podobného druhu využití/ubytovánípenziony/ v lokalitě v okruhu cca. 5 km od předmětné nemovitosti .

Výběr nabídek :

\*\*\*\*\*

1/Penzion ÚPA - Pec pod Sněžkou Velká Úpa , situován u hlavní silnice , ubytování-50 lůžek, s restaurací pro 60 osob, sál pro hudební produkce , v těsné blízkosti sjezdovky "Portášky " , horší stav , vlastní pozemek .

Nabídková cena : 8.590 000,- Kč Užitná plocha = 7.200 Kč/m<sup>2</sup>

2/Horský penzion - Velká Úpa - bývalá fara, po rekonstrukci se sedmi bytovými apartmány v celkově dobrém technickém stavu ,s garáží , pokoje s vlastním soc. zázemím , dobrá lokalita .

Nabídková cena : 6.650 000 . Užitná plocha = 650 m<sup>2</sup> = 10.230 Kč/m<sup>2</sup>

3/Horský penzion Horní Maršov - Dolní Albeřice , 9 pokojů s vlastním soc. zařízením ,byt 3+1, kuchyně , jídelna , sklady kurt na tenis a volejbal , vlastní ČOV a pozemky . Nabídková cena : 3.700 000,- Kč , Už. plocha : 400 m<sup>2</sup> =9.250 Kč/m<sup>2</sup>

4/Penzion " Pod Černým vrchem" v Horní Maršov, cca. 4km od Pece p./S. - 10 pokojů , 35 osob kapacita, kuchyně , společenské místnosti , pokoj správce , vlastní pozemky , objekt v dobrém tech. stavu . Nabídková cena : 7.000 000,- Kč Už. plocha 1.095 m<sup>2</sup> =6.392 Kč/m<sup>2</sup>

5/Ubytovací objekt s restaurací , obec Svoboda nad Úpou u vlakového nádraží.6 pokojů, restaurace , byt 1+1 , vlastní pozemky , větší pozemek, běžný stav , zděný objekt . Nabídková cena : 3.640 000,- Už. plocha : 420 m<sup>2</sup> = 8.666 Kč/m<sup>2</sup>

6/Penzion Horní Maršov - Albeřice - 10 pokojů, kuchyně, jídelna , objekt u sjezdovky , v horším stavu (vyžaduje rekonstrukci) Nabídková cena : 3.000 000,-Kč Už. plocha 600 m<sup>2</sup> = 5.000 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná cena za 1m<sup>2</sup> užitné plochy nabízených objektů činí cca. 7.790 Kč/M<sup>2</sup> . Jedná se o objekty v provozu, s plným vybavením , funkční , převážně po celkových , nebo částečných opravách a rekonstrukcích na zajímavých lokalitách v těsné blízkosti Pece p/S. Objekty jsou na vlastních , mnohdy větších pozemcích , převážně schopné okamžitého provozu bez větších investic.

Předmětná nemovitost - objekt čp. 223 " BELVEDER" vyžaduje dosti velké náklady na opravy a rekonstrukce tak , aby mohl standardně plnit svoji funkci rekreačního objektu ve velké lokální konkurenci . Vzhledem k technickému stavu a dosti vysokému morálnímu opotřebením vnitřních konstrukčních částí uvažuji s objektivní obvyklou částkou za 1m<sup>2</sup> užitné plochy na hranici cca. 6.000 Kč / m<sup>2</sup>. Předmětný objekt s užitnou plochou ss. 500 m<sup>2</sup> .

OBVYKLÁ cena v daném místě a čase : 3.000 000 Kč

\*\*\*\*\*

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Vyhl. č. 199/2014 Sb. Min. Fin. ČR
- Výpis z Katastru nemovitostí , L.V. č. 1170
- Snímek Katastrální mapy
- Vlastní prohlídka a zaměření
- Analýza trhu , místní šetření
- Porovnávací objekty z nabídek v lokalitě
- Ostatní podklady předané zástupci vlastníka
- Geometrický plán pro rozdělení pozemků

## 1.3 Vlastnictví

\*\*\*\*\*

Vlastník :

Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2 , 500 03  
Hradec Králové

\*\*\*\*\*

## 1.4 Přílohy posudku

LV  
Katastrální mapa

## 1.5 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha)
- 2) Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)
- 3) Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)
- 4) Budova -" BELVEDER" čp. 223

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Stavební parcela čk. 262 o výměře 335 m<sup>2</sup>, zastavěná stavbou objektu " BELVEDER" .

Situována v okrajové části centra Pec pod Sněžkou , v blízkosti lyžařských center Javor, Hnědý vrch, do centra obce cca.ú 300 m. Pozemek s napojením na veškeré sítě .

Přístup k pozemku po vlastní komunikaci , v zimním období jen rolbou nebo skutrem . Pozemek na velmi strmém svahu , bez možnosti parkování u objektu ,situován v oblasti KRNAP . Poloha prosluněná .

#### 2.1.2 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> 501 - 1000	4	0.65
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.60
<b>3. Poloha obce</b> V ostatních případech	5	0.80
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.281

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.281$$

#### 2.1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b> Svažítost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	1	-0.04
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka 4)	4	-0.03
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00

Bez dalších vlivů

Celkem -0.07

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.07 = 0.930$$

### 2.1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	207,94
ZC = ZCv x Iu = 740 Kč x 0.281 = 207.94 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.6290
I = Io x It x Ip = 0.930 x 1.010 x 0.670		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	130,79
Cena za celou výměru 335.00 m <sup>2</sup>	= Kč	43.816,08
<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>43.816,-</b>

## 2.2 Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Pozemková parcela čk. 139/2 o výměře 355 m<sup>2</sup>- ostatní plocha - komunikace . Jedná se o přístupovou cestu k objektu "BELVEDER" Pozemek vznikl oddělením z původní p.p. čk. 139/2 o původní výměře 705 m<sup>2</sup> , dle geometrického plánu pro oddělení a rozdělení pozemků č. 1190-83/2014.

### 2.2.2 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ki
<b>1. Kategorie a charakter pozemní komunikace</b>	2	-0.40
Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m		
<b>2. Charakter a zastavěnost území</b>	1	0.00
V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území		
<b>3. Povrchy</b>	2	-0.05
Komunikace s nezpevněným povrchem		
<b>4. Vlivy ostatní neuvedené</b>	1	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>5. Komerční využití</b>	1	0.60
Bez možnosti komerčního využití		
<b>Celkem *</b>		<b>-0.45</b>

\* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.45) \times 0.6 = 0.330$$

### 2.2.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	207,94
--	------	--------

$$ZC = ZCv \times Iu = 740 \text{ Kč} \times 0.281 = 207.94 \text{ Kč}$$

Koeficient úpravy cen pozemků komunikací x 0.3300

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	68,62
Cena za celou výměru 355.00 m <sup>2</sup>	= Kč	24.360,17

<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>24.360,-</b>
---	-----------------------	-----------------

## 2.3 Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.3.1 Popis

Pozemková parcela čk. 139/4- ostatní plocha - komunikace o výměře 77 m<sup>2</sup>, přístup k objektu "BELVEDER".

### 2.3.2 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ki
<b>1. Kategorie a charakter pozemní komunikace</b>	2	-0.40
Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m		
<b>2. Charakter a zastavěnost území</b>	1	0.00
V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území		
<b>3. Povrchy</b>	2	-0.05
Komunikace s nezpevněným povrchem		
<b>4. Vlivy ostatní neuvedené</b>	1	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>5. Komerční využití</b>	1	0.60
Bez možnosti komerčního využití		
<b>Celkem *</b>		-0.45

\* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$Ik = (1 + \text{SUMA}(Ki)) \times K5 = (1 + -0.45) \times 0.6 = 0.330$$

### 2.3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	207,94
--	------	--------

$$ZC = ZCv \times Iu = 740 \text{ Kč} \times 0.281 = 207.94 \text{ Kč}$$

Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.3300
--	--	----------

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	68,62
Cena za celou výměru 77.00 m <sup>2</sup>	= Kč	5.283,76

<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>5.284,-</b>
---	-----------------------	----------------

## 2.4 Budova -" BELVEDER" čp. 223

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

### 2.4.1 Popis

Předmětem ocenění jako stavba hlavní je samostatně stojící objekt , situovaný na velmi strmém pozemku , v okrajové části centra Pece pod Sněžkou , vlevo od potoka , v blízkosti centrálního parkoviště , v dosahu sjezdovek Javor a Hnědý Vrch cca. 300-600 m. Objekt je z malé části podsklepený, s vybudovaným přízemím II Np a využitým podkrovím. Napojen na veškeré dostupné sítě obce , stáří cca. 90 let , po částečných opravách - 1999-2000: vnitřní rozvody, vnější plášť a zateplení . Ostatní konstrukce zastaralé , technicky a morálně opotřebené. Odpočet opotřebení dle analytické metody.

### 2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC: 121  
SKP: 46.21.19.1..1  
Typ podle účelu užití: G - budovy hotelů  
Druh konstrukce: Zděné

### 2.4.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	9,6*9,2*2,5	=	220.80 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	(20,85*10,9*3)+(2,4*3,2*3)+(2,85*1*3)+(16,8*9,8*2,8)+(1,1*8,8*2,8)	=	1201.48 m <sup>3</sup>
Zastřešení	16,8*9,8*2,75	=	452.76 m <sup>3</sup>
celkem =			1875.04 m <sup>3</sup>

### 2.4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
2.PP - sklep	9,6*9,2 88.32 m <sup>2</sup>	2.15 m	2.50 m
1.NP - INP	(20,85*10,9)+(2,4*3,2)+(2,85*1) 237.80 m <sup>2</sup>	2.70 m	3.00 m
1.NP - IINP	(16,8*9,8)+(1,1*8,8) 174.32 m <sup>2</sup>	2.50 m	2.80 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 166.81 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 2.84 m.

### 2.4.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.06300	100%	-0.063
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.15000	40%	-0.06
6.	Klempířské konstrukce			



	podstandard	0.00600	100%	-0.006
7.	<b>Úpravy vnitřních povrchů</b> podstandard	0.07100	100%	-0.071
22.	<b>Vybavení kuchyní</b> chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
24.	<b>Výtahy</b> chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
25.	<b>Ostatní</b> chybí	0.04400	100%	-0.044*1.852
				-0.34075

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.34075) = 0.8160$$

### 2.4.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl	Podíl	Opotřebení
	Stáří (B)	Životn. (C)	(A)	části	konstrukce B/C * 100 A
<b>1. Základy vč. zemních prací</b>					
91	150		0.03551	100%	2.1543%
<b>2. Svislé konstrukce</b>					
91	120		0.11029	60%	8.3637%
91	120		0.03382	40%	2.5647%
<b>3. Stropy</b>					
91	120		0.10049	100%	7.6205%
<b>4. Zastřešení mimo krytinu</b>					
91	120		0.07475	100%	5.6685%
<b>5. Krytiny střech</b>					
31	50		0.03309	100%	2.0516%
<b>6. Klempířské konstrukce</b>					
15	40		0.00338	100%	0.1267%
<b>7. Úpravy vnitřních povrchů</b>					
61	70		0.04002	100%	3.4875%
<b>8. Úpravy vnějších povrchů</b>					
15	60		0.03922	100%	0.9805%
<b>9. Vnitřní obklady keramické</b>					
15	30		0.03799	100%	1.8995%
<b>10. Schody</b>					
91	120		0.03431	100%	2.6018%
<b>11. Dveře</b>					
61	70		0.04657	100%	4.0582%
<b>12. Vrata</b>					
			0.00000	100%	
<b>13. Okna</b>					
41	50		0.07230	100%	5.9286%
<b>14. Povrchy podlah</b>					

	41	41	0.04044	100%	4.044%
<b>15. Vytápění</b>	21	30	0.06005	100%	4.2035%
<b>16. Elektroinstalace</b>	31	50	0.07108	100%	4.407%
<b>17. Bleskosvod</b>	21	40	0.00368	100%	0.1932%
<b>18. Vnitřní vodovod</b>	15	40	0.04044	100%	1.5165%
<b>19. Vnitřní kanalizace</b>	15	50	0.03922	100%	1.1766%
<b>20. Vnitřní plynovod</b>	21	40	0.00368	100%	0.1932%
<b>21. Ohřev vody</b>	21	21	0.02696	100%	2.696%
<b>22. Vybavení kuchyní</b>			0.00000	100%	
<b>23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC</b>	15	30	0.05271	100%	2.6355%
<b>24. Výtahy</b>			0.00000	100%	
<b>25. Ostatní</b>			0.00000	100%	
<b>26. Instalační prefabrik.jádra</b>			0.00000	100%	
					68.5716%

Opotřeбенí stavby (analytická metoda) =  $SUMA(B/C*100A) = 68.5716\%$ .

#### 2.4.7 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.01
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
<b>3. Změny v okolí</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	2	0.00
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
<b>Celkem *</b>		0.01

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$It = (1 + SUMA(Ti)) \times T6 = (1 + 0.01) \times 1 = 1.010$$

## 2.4.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	0.65
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	3	-0.05
Rekreační oblasti		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	2	0.05
Navazující na střed (centrum) obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	3	-0.05
Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	4	0.03
MHD - centrum obce		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	3	0.05
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>Celkem *</b>		<b>0.03</b>

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.03) \times 0.65 = 0.670$$

## 2.4.9 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	2.710,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 166.81 m <sup>2</sup> PZP)		x 0.9596
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 2.84 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 1.0394
K4: podle vybavení stavby		x 0.8160
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0370
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.6767
pp = It x Ip = 1.010 x 0.670		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.283,89
Cena za celý obestavěný prostor 1875.04 m <sup>3</sup>	= Kč	4.282.385,11
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	4.282.385,11
Snížení ceny za opotřebení 68.5716%	- Kč	2.936.499,99

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 1.345.885,12

**Budova -" BELVEDER" čp. 223** **Cena celkem Kč 1.345.885,-**

---

### 3. REKAPITULACE

Cena zjištěná dle vyhl. Č. 199/2014 Sb :

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha)	Kč	43.816,-
2) Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)	Kč	24.360,-
3) Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)	Kč	5.284,-
4) Budova - " BELVEDER" čp. 223	Kč	1.345.885,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.419.345,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.419.350,-

Slovy: Jedenmiliončtyřistadevatenácttisíctřistapadesát Kč

Cena obvyklá v daném místě a čase :

Dle porovnávací metodiky a analýzy místního trhu v místě a čase určuji **OBVYKLOU** cenu předmětné nemovitosti na částku : 3.000 000,- Kč

Slovy : třimiliony Kč

V Trutnově, dne 24.srpna 2015



.....  
vypracoval

*Miroslav Roubec*

## 4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29.02.1988, č.j. 2154/87, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2998/22/2015.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Miroslav Roubec  
Do Dolců 43  
541 01 Trutnov

**MIROSLAV ROUBEC**  
Do Dolců 43  
541 01 TRUTNOV  
mobil: 602 153 702



**VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitost	dřívější poz.	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
139/2	7	05	ostat. pl.	139/2	3	55	ostat. pl.		0	139/2		1170	3	55
			ostat. komunikace				ostat. komunikace							
				139/5	3	50	ostat. pl.		0	139/2		1170	3	50
	7	05			7	05	ostat. komunikace							

**Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu**

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	

**Seznam souřadnic (S-JTSK)**

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	Kód kv.	
1083-3811	641733.98	988136.86	4	les. křížek
1084-526	641739.78	988135.39	5	meř. hřeb

**GEOMETRICKÝ PLÁN**

pro rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno; příjmení: **Ing. Vlasta Glaserová**

Jméno, příjmení:

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: **407/1995**

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:

Dne: **23.5.2014** Číslo: **46/2014**

Dne: Číslo:

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

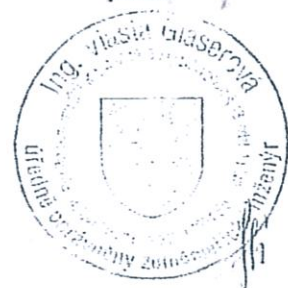
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: **GEODÉZIE KRKONOŠE s.r.o**  
Pražská 135  
541 01 Trutnov

Katastrální úřad souhlasí s očistováním parcel.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Číslo plánu: **1190-83/2014**



Okres: **Trutnov**

Obec: **Pec pod Sněžkou**

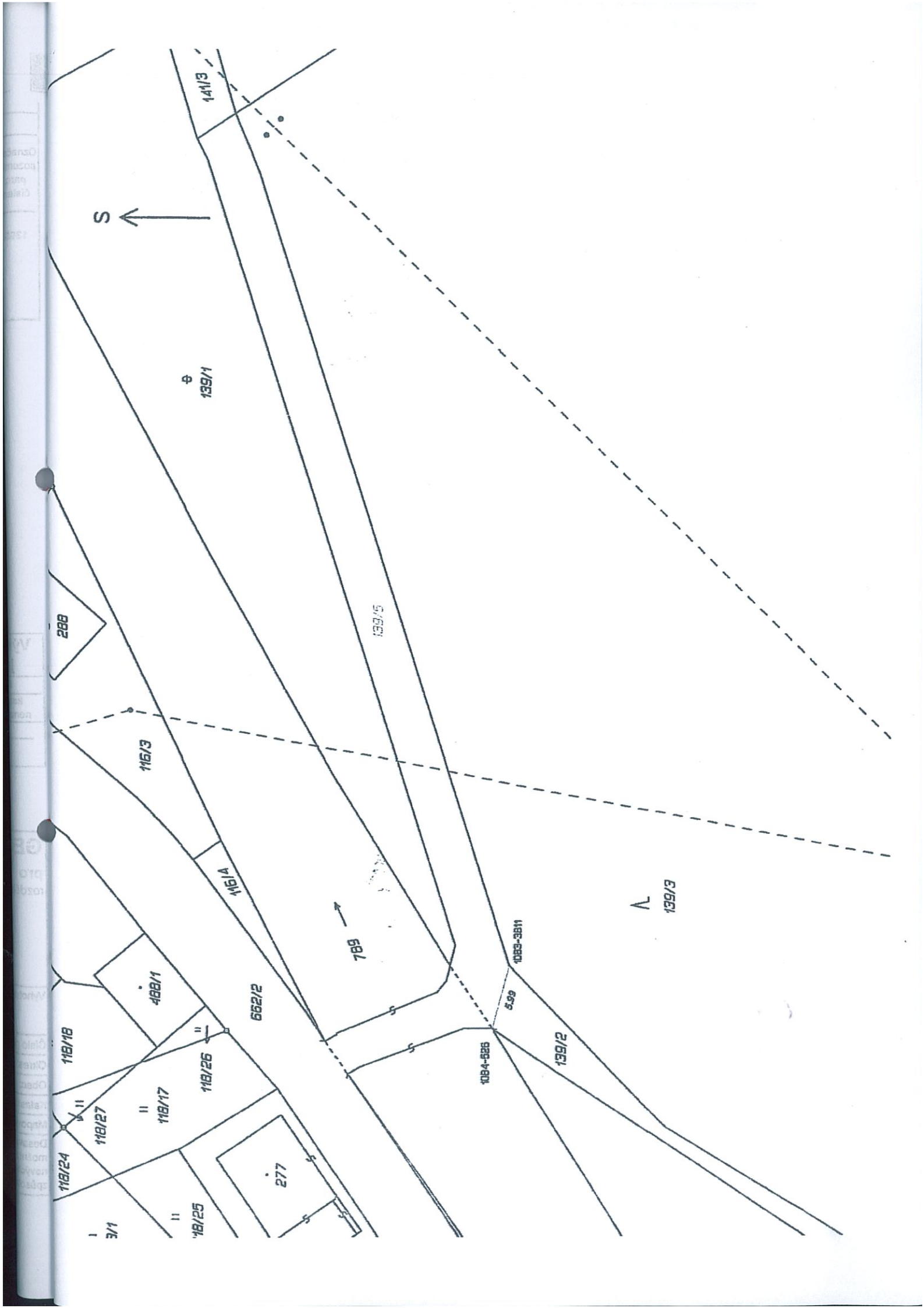
Katastrální území: **Pec pod Sněžkou**

Mapový list: **Žacléř 6-4/12**

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.

**Ing. Pavel Prouza**

- 3. 06. 2014 762-562/2014



S

139/1

141/3

288

139/5

116/3

116/1A

789

139/3

1053-3611

108-526

539

139/2

118/18

488/1

662/2

118/26

118/17

118/27

118/24

118/25

277

108-526

539

1053-3611

139/2

118/18

488/1

662/2

118/26

118/17

118/27

118/24

118/25

277

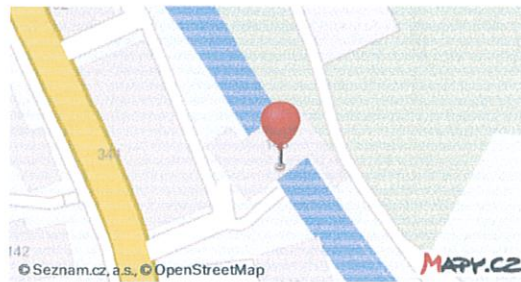
108-526

539

1053-3611

139/2





## Prodej ubytovacího zařízení 1 192 m<sup>2</sup>

Pec pod Sněžkou, okres Trutnov

### 8 590 000 Kč (7 206 Kč za m<sup>2</sup>)

Hotel Úpa se nachází v centru Velké Úpy přímo u hlavní silnice vedoucí do Pece pod Sněžkou. Hotel nabízí ubytování ve dvou, tří a čtyřlůžkových pokojích se společným sociálním zařízením. V objektu je k dispozici cca 50 míst. V hotelu se nachází horská útulná hospůdka pro 60 lidí. Mimo to ale ještě také velký společenský sál cca pro 100 návštěvníků určený hlavně pro hudební produkce (koncerty, plesy apod.). Zhruba 150 m od objektu se nachází náměstí Velké Úpy s autobusovou zastávkou včetně skibusů, velkým centrálním parkovištěm, rychlým občerstvením, potravinami a centrem zábavy ve Velké Úpě hernou Koule bar. Hotel Úpa je vzdálen asi 200 m od dolní stanice lanové dráhy na Portášovy boudy, která je dominantou místního lyžařského areálu. V místě jsou také 2 lyžařské školy a půjčovny lyžařského vybavení.

Celková cena: 8 590 000 Kč za nemovitost

Cena za m<sup>2</sup>: 7 206 Kč

ID zakázky: 449KT

Aktualizace: 26.06.2015

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 630 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 1192 m<sup>2</sup>

Parkování:

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední tuhá paliva

Odpad: ČOV pro celý objekt

Elektrína: 230V

Doprava: Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

Vybavení:

### V okolí najdete:

Bus MHD: Pec pod Sněžkou, Velká Úpa, Tetřivěk (1093 m)

Bus: Pec pod Sněžkou, aut.st. (334 m)

Bankomat: Bankomat Komerční banky (388 m)

Pošta: Česká pošta, s.p. (367 m)

Restaurace: Restaurace Máj (37 m)

Obchod: Kubík, a.s. (167 m)

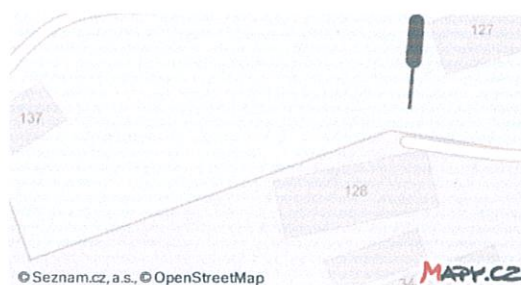
### Kontaktovat:



**Havrda Jindřich**

Mobil: +420 775 311 405

Email: havrda@realityeu.cz

**SREALITY.CZ**

## Prodej ubytovacího zařízení 650 m<sup>2</sup>

Pec pod Sněžkou - Velká Úpa, okres Trutnov

### 6 650 000 Kč (10 231 Kč za m<sup>2</sup>)

Bytelný cihlový dům, s roubeným patrem, fara z konce 19. století, po rekonstrukci se sedmi samostatnými byty.

Budova má tři patra, pečlivě restaurovanými dřevěnými dveřmi se vchází do chodby s vyšším klenutým stropem. Po stranách proti sobě jsou dveře do dvou bytů 1 + 1 s klenutými stropy. V levém bytě ještě probíhá rekonstrukce. Chodba končí kamenným schodištěm do patra, kde jsou dva byty, 2 + 1 a 1 + 1. Dále vstup do kuchyně s jídelnou velkého mezonetového bytu 3 + 1 se zimní zahradou. V těchto bytech jsou krásné původní a zrestaurované dřevěné kazetové stropy. Po novém dřevěném schodišti je vstup do horního patra se dvěma byty 1 + kk v půdní vestavbě.

Všechny byty jsou vybaveny kuchyní a sociálním zařízením.

V domě jsou částečně vyměněna okna a je nově udělaná dvojité střešní.

Z boku domu jsou výsuvná vrata do větší garáže a do kotelny s kotlem na dřevo pro vytápění celého domu.

Podsklepeno, cca 35 m<sup>2</sup>, možnost vestavby sklepní vinárny.

Nadstandardní bydlení s výnosem z pronájmu bytů, podnikání v horském prostředí v těsné blízkosti sjezdovek, cyklostezek a dalších turistických a sportovních cílů. Možnost využití formou penzionu s kapacitou nejméně 35 lůžek a parkování 10 aut.

Výhodná poloha v historickém centru Velké Úpy, 100 m od hlavní silnice do Pece pod Sněžkou, 200 m od spodní stanice lanové dráhy Skiport Velká Úpa, 3 km od sportoviště SkiResort ČERNÁ HORA – PEC.

Financování zajistíme bez poplatků.

Celková cena:	6 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
Cena za m <sup>2</sup> :	10 231 Kč
Aktualizace:	22.07.2015
ID:	17821788
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 3 podzemních

Užitná plocha:	650 m <sup>2</sup>
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické, Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Septik
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit, Kabelové rozvody
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída E - Nehospodárná

**SREALITY.CZ**

## Prodej ubytovacího zařízení 1 095 m<sup>2</sup>

Pod Černým vrchem, Horní Maršov

### 7 000 000 Kč (6 393 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji kompletně vybavený penzion s vlastním parkovištěm, který se nachází v horské obci Horní Maršov. Objekt byl postaven v roce 1992 jako samostatně stojící stavba v jihovýchodní okrajové části obce a je využíván jako „PENZION“. Charakteru současného využívání odpovídá i dispoziční řešení jednotlivých podlaží domu. V přízemí je hlavní vstup do budovy, tech.místnost s veškerými instalacemi a prádelnou, jídelna s barem, vybavená kuchyň se skladovacím zázemím, lyžařna, soc.zařízení a schodiště. V prvním nadzemním podlaží je umístěn byt správce a pokoje pro rekreanty. Další 3 podlaží včetně půdy jsou využívány jako pokoje pro rekreanty. Každý pokoj má svoje sociální zařízení a je plně zařízen. Za domem je umístěn zděný a dřevěný sklad a dále terasa s pergolou a krbem. Objekt je ve velmi dobrém stavu, zděný, střecha sedlová – plechová, topení parovod, krbová kamna. Místní asfaltová komunikace až k penzionu. Nabízíme Vám i odkoupení nemovitosti formou dlouhodobých bezúročných splátek. Bližší info o nemovitosti v RK nebo u zástupce prodávajícího na tel. 608681136.

Celková cena:	7 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlaží:	4
Cena za m <sup>2</sup> :	6 393 Kč	Užitná plocha:	1095 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	možnost dlouhodobých bezúročných splátek	Plocha podlahová:	1095 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	4992	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	12.08.2015	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Jiné
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektřina:	400V
Umístění objektu:	Okraj obce	Doprava:	Silnice
Typ domu:	Patrový	Výtah:	✗

### Kontaktovat:



**Alena Brehová**

Tel.: 312 246 975

Mobil: 606 174 281

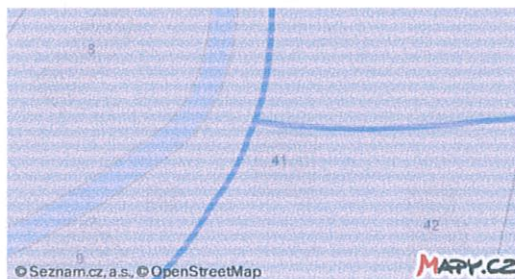
Email: [alena.brehova@komfort-reality.cz](mailto:alena.brehova@komfort-reality.cz)

KOMFORT REALITY, s.r.o.

Osvobozená pol. věžňů 3355, 27201 Kladno

[Více o společnosti »](#)

SREALITY.CZ



## Prodej ubytovacího zařízení 400 m<sup>2</sup>

Horní Maršov - Dolní Albeřice, okres Trutnov

### 3 700 000 Kč (9 250 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej rodinného penzionu ve východní části Krkonoš v klidném malebném, avšak dobře dostupném údolí Albeřického potoka v Dolních Albeřicích u Horního Maršova.

V objektu je velký služební byt pro provozovatele 3+1 a 9 pokojů s kapacitou až 35 osob.

Penzion má lyžárnu, jídelnu, osvěžovnu, prostornou kuchyni - vaří se i plná penze.

V létě se provozuje dětské hřiště, kurt na tenis, volejbal atd.

Přes léto kolem domu chodí turisté a provozuje se zde občerstvení, udírna.

Dům má svou čov a elktro kotel, střecha dělána před sedmi lety a je celkově v udržovaném stavu.

Provozovatelé se soustředí na klientelu s dětmi ti zde mají rodinnou atmosféru s domácí kuchyní.

V okruhu 300 m. jsou dvě sjezdovky a je zde v blízkosti běžecká stopa směr Rýchory, Pomezní boudy.

Celková cena:	3 700 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	400 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	9 250 Kč	Parkování:	✓
Aktualizace:	14.07.2015	Topení:	Ústřední elektrické
ID:	1652990044	Odpad:	ČOV pro celý objekt
Stavba:	Cihlová	Telekomunikace:	Internet
Stav objektu:	Dobrý	Elektřina:	230V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Komunikace:	Asfaltová
Typ domu:	Patrový	Výtah:	✗

### Kontaktovat:



**Vilém Příbyl**

Mobil: 608 958 635

Email: kprk@seznam.cz

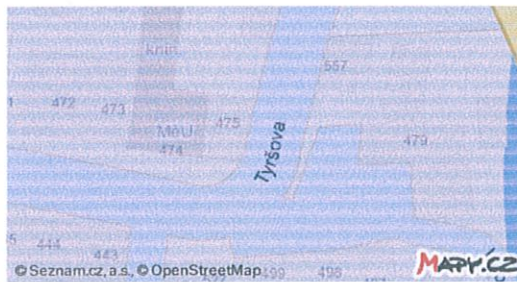


Kp reality

Nekázanka 880/11, 11000 Praha - Nové Město

Více o společnosti »

SREALITY.CZ



## Prodej ubytovacího zařízení 420 m<sup>2</sup>

Svoboda nad Úpou, okres Trutnov

### 3 640 000 Kč (8 667 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej komerčního objektu s restaurací a ubytováním, který se nachází přímo na vlakovém a autobusovém nádraží v podkrkonošské obci Svoboda nad Úpou. Dispozice: v přízemí se nachází restaurace s výčepem, kuchyně, dámské a pánské WC, místnost, byt 1+1 a sklad. V patře se dále nachází 6 pokojů, pro které je společné sociální zařízení. K objektu náleží pozemek o rozloze 1 142 m<sup>2</sup>, který je vhodný k rozmanitému užití - možnost zřízení dětského hřiště ..... Parkování pro hosty přímo před objektem. Prohlídky možné i o víkendech. Klientům zajistíme nejvýhodnější financování.

Celková cena:	3 640 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha zastavěná:	570 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	8 667 Kč	Užitná plocha:	420 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	Při rychlém jednání sleva, včetně provize	Parkování:	✓
ID zakázky:	63326	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	29.07.2015	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Elektřina:	230V, 400V
Umístění objektu:	Centrum obce	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná

### Kontaktovat:



#### Call centrum

Mobil: +420 774 110 007

Email: callcentrum@realityiq.cz



Realitní kancelář Reality IQ, a.s.

Fügenerova 42, 54301 Vrchlabí

Více o společnosti »

SREALITY.CZ



## Prodej ubytovacího zařízení 600 m<sup>2</sup>

Horní Maršov, okres Trutnov

### 3 000 000 Kč (5 000 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji ubytovací rekreační zařízení v okrese Trutnov, obec Horní Maršov, část obce Horní Albeřice. Pozemek celkem 3705 m<sup>2</sup>. Deset 3 a 4 lůžkových pokojů, příslušenství umývárna, sprchy, wc (oddělené pro muže a ženy). Kuchyň cca 15 m<sup>2</sup> s technickým zázemím, jídelna cca 30 m<sup>2</sup>. Zdroj vody - studna (teplá voda bojler), čistička. Podlaha PVC, dlažba. Budova je zanedbaná, vyžaduje rekonstrukci. Objekt je přímo u sjezdovky, v zimním období jezdí skibus, zastávka 50 metrů od chaty. Obec Horní Maršov 5 km. Prostředí vhodné pro lyžování, pěší túry, cyklistiku, a výlety po okolí. Autem do Trutnova 30 minut. Možnost hypotečního úvěru.

Celková cena:	3 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)
Cena za m <sup>2</sup> :	5 000 Kč
ID zakázky:	91475
Aktualizace:	31.07.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Typ domu:	Patrový

Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	391 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	600 m <sup>2</sup>
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální elektrické
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná

### Kontaktovat:



**Čermáková Jitka**

Mobil: +420 725 428 068

Email: cermakova@atticn.cz



ATTIC - N Reality, s.r.o.

Radlická 832/38, 15000 Praha - Smíchov

Více o společnosti »

