

OCENĚNÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY

NEMOVITÁ VĚC:	Soubor nemovitostí bývalého rekreačního areálu skládající se z: • pozemek p. č. 406/2 – o velikosti 5512 m², • pozemek st.p.č. 214 jehož součástí je stavba, • pozemek st.p.č. 215/1 jehož součástí je stavba, která částečně stojí na pozemku jiného vlastníka (st.p.č. 215/2 a st.p.č. 215/3) , • pozemek st.p.č. 216 jehož součástí je stavba, pozemek st.p.č. 217 jehož součástí je stavba, • pozemek st.p.č.218 jehož součástí je stavba, • pozemek st.p.č. 219 jehož součástí je stavba, • pozemek st.p.č. 254 jehož součástí je stavba, • pozemek st.p.č. 255 jehož součástí je stavba, která částečně stojí na pozemku jiného vlastníka (st.p.č. 256 a st.p.č. 257), to vše v obci Doubravice, katastrální území Doubravice u Dvora Králové, • pozemek p.č. 247 o velikosti 1764m², • pozemek st.p.č. 149 jehož součástí je stavba, • pozemek st.p.č. 150 jehož součástí je stavba, • pozemek st.p.č. 151 jehož součástí je stavba, • pozemek st.p.č. 152 jehož součástí je stavba, to vše v obci Bílé Poličany, katastrální území Bílé Poličany
Katastrální údaje:	Obec Doubravice, katastrální území Doubravice u Dvora Králové a obec Bílé Poličany, katastrální území Bílé Poličany

VLASTNÍCI dle LV č. 93 a LV č. 45 ze dne 19.11.2025 (příloha)	Praha-luxury s.r.o., Opletalova 930/28, Nové Město, 11000 Praha 1, IČ 22273662
--	--

OBJEDNAVATEL:	
KONTAKT:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení ceny v čase a místě obvyklé
----------------------	---------------------------------------

Počet vyhotovení:	2
--------------------------	---

Počet stran	23
--------------------	----

Datum místního šetření:	8.11.2025
--------------------------------	-----------

Vyhotovitel:	RK Heppy, s.r.o. Průhonice, Říčanská 197, PSČ 252 43
---------------------	--

























NÁLEZ

Pozemek p.č.406/2 o celkové výměře 5.512m² (ostatní plocha) mírně svažité pozemek, který je z převážné části zatravněn. Na tomto pozemku se nachází část přístupové zpevněné komunikace, která pokračuje skrze pozemky jiného soukromého vlastníka.

Součástí pozemku p.č. 406/2 je:

- Pozemek st.p.č. 214 o výměře 36m² na kterém se nachází jiná stavba bez čísla popisného, bez čísla evidenčního, která složila jako skladovací prostor.
- Pozemek st.p.č. 215/1 o výměře 791m² (zastavěná plocha a nádvoří) na kterém se nalézá budova bez čísla popisného, bez čísla evidenčního. Budova má plochu střechou a skládá se z technického přízemí a prvního patra. V tomto objektu se nachází v přízemí skladové prostory, kotelna se zásobníkem na LTO, garáže. V prvním patře je dominantním prostorem jídelna/společenská místnost, dále kuchyně, příruční sklad na potraviny, klubovna, bar, místnost ošetrovny a pokoj pro nemocné, kanceláře, odpočinková místnost, šatna pro personál, toalety a umývárny.

Tato budova je dominantou celého souboru nemovitostí. Jsou zde provedeny rozvody vody, odpadu, elektřiny 230V a 380V v přízemí. Technický stav těchto rozvodů je nevyhovující. Konstrukce budovy je zděná z části železobetonový skelet a z části dřevěná konstrukce. Zdivo tvárnice, dřevěné obklady, omítky vápenné anebo vápenocementové. Konstrukce stropu přízemí a podlah prvního patra tvoří železobetonové překlady „Miako“, kde pochozí částí je z části dlažba, PVC krytina a betonový potěr. Střešní krytina je z azbestocementových vlnitých desek. Budova je napojena na ing. síť-elektřina 230/380V, obecní vodovod, kanalizace vlastní. Celkový stav objektu je zchátralý a k celkové rekonstrukci.

Zhora popisovaná budova z části leží na pozemku st.p.č. 215/1, který je ve vlastnictví objednatelů a z části na pozemcích st.p.č. 215/2 (LV č. 255) a st.p.č. 215/3 (LV č. 449) což jsou pozemky jiného vlastníka.

- Pozemek st.p.č. 216 o výměře 58m² na kterém se nachází chata bez čísla popisného, bez čísla evidenčního.
- Pozemek st.p.č. 217 o výměře 58m² na kterém se nachází chata bez čísla popisného, bez čísla evidenčního.

- Pozemek st. p.č. 218 o výměře 58m² na kterém se nachází chata bez čísla popisného, bez čísla evidenčního.
- Pozemek st. p.č. 219 o výměře 69m² na kterém se nachází chata bez čísla popisného, bez čísla evidenčního.
- Pozemek st. p.č. 254 o výměře 62m² na kterém se nachází jiná stavba bez čísla popisného, bez čísla evidenčního, která sloužila pro technologii přečerpávání odpadních vod z areálu, kde funkčnost nebyla ověřena.
- Pozemek st. p.č. 255 o výměře 52m² na kterém se nachází ostatní stavba bez čísla popisného, bez čísla evidenčního, které složila jako skladovací prostor.

Součástí pozemků st.p.č. 216, st.p.č. 217, st.p.č. 218 a st.p.č. 219 jsou chaty, částečně podsklepené, částečné zděné konstrukce, převážně dřevěné konstrukce s obložením a izolací. Okna jsou jednoduchá v dřevěných rámech. Střešní krtiny tvoří azbestobetonové vlnité desky. Do chat je zavedena elektřina 230V bez samostatného či podružného měření. Po stavební a technické stránce je stav chat neuspokojivý, místy v havarijním stavu, vhodné k celkové rekonstrukci.

- Pozemek p.č. 247 o výměře 1.764m² – (orná půda) mírně svažité terén, zatravněný, volně navazující na pozemek p.č. 406/2.

Součástí tohoto pozemku je:

- Pozemek st. p.č. 149 o výměře 58 m² na kterém se nachází chata bez čísla popisného, bez čísla evidenčního.
- Pozemek st. p.č. 150 o výměře 58 m² na kterém se nachází chata bez čísla popisného, bez čísla evidenčního.
- Pozemek st. p.č. 151 o výměře 58 m² na kterém se nachází chata bez čísla popisného, bez čísla evidenčního.
- Pozemek st. p.č. 152 o výměře 58 m² na kterém se nachází chata bez čísla popisného, bez čísla evidenčního.

Součástí pozemků st.p.č. 149, st.p.č. 150, st.p.č. 151 a st.p.č. 152 jsou chaty bez čísla popisného a bez čísla evidenčního, částečně podsklepené, částečné zděné konstrukce, převážně dřevěné konstrukce s obložením a izolací. Okna jsou jednoduchá v dřevěných rámech. Střešní krtiny tvoří azbestobetonové vlnité desky. Do chat je zavedena elektřina 230V bez samostatného či podružného měření. Po stavební a technické stránce je stav chat neuspokojivý, místy v havarijním stavu, vhodné k celkové rekonstrukci.

- Na pozemku p.č. 1764 a p.č. 406/2 se nachází celkem deset dřevěných chat o jedné místnosti jako dočasné stavby stojící na základových patkách. Do chat je zavedena elektřina 230V bez samostatného nebo podružného měření, kde elektroinstalace neodpovídá příslušným normám. Určení počtu kolik chat na každém pozemku nebylo možné protože na místě nebyla zřejmá hranice mezi uvedenými pozemky.

Celý popisovaný soubor nemovitostí tvoří jeden celek, kde jednotlivé dílčí nemovitosti na sebe navazují jak přístupem, tak i svou funkcí a tento areál sloužil jako rekreační. Nalézá se v klidné části mezi obcemi Bílé Poličany a Doubravice v blízkosti osady Velehrádek (okr. Trutnov), kde se nachází obchod s potravinami. Ostatní občanská vybavenost je v obci Bílé Poličany a nebo v obci Doubravice. Autobusové spojení do Doubravice, Bílých Poličan, Dvůr Králové nad Labem což je obec s rozšířenou působností, kde se nachází škola i školka, praktický lékař a ostatní infrastruktura občanské vybavenosti..

a p.č.187/4 (zahrada) tvoří celek a nachází se v obci Klenovice, katastrální území Klenovice u Soběslavi, GPS: 49°16'38.08"N, 14°42'51.26"E. Z občanské vybavenosti se v obci Klenovice nachází obchod. Obec Klenovice má místní samosprávu a v obci žije 674 obyvatel. Obec Klenovice patří do správního obvodu obce Soběslav s rozšířenou působností.

Zadání

Stanovení ceny v čase a místě obvyklé

Přehled podkladů

Provedená fotodokumentace při osobní prohlídce, list vlastnictví č. 45 a č. 93 katastrální mapa (příloha), porovnání s jinými prodávanými nemovitostmi.

Místopis

Soubor nemovitostí se nachází u osady Velehrádek svou jednou částí leží v katastrálním území Bílé Poličany a druhou svou částí v katastrálním území Doubravice u Dvora Králové, okres Tachov.

Typ pozemku: X zast. plocha X ostatní plocha X orná půda

Využití pozemků: x rekr.objekt X jiné

Okolí: · bytová zóna · průmyslová zóna · nákupní zóna X ostatní

Přípojky: / X voda / · kanalizace · / · plyn veř. / vl. · / X elektro · telefon

Dopravní dostupnost: (do 10 minut pěšky): · MHD · železnice X autobus

Dopravní dostupnost: (do 10 minut autem): · dálnice/silnice I. tř. X silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - bytové domy rodinné

Přístup k pozemku: X zpevněná komunikace X nezpevněná komunikace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2025 11:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov	Obec: 579181 Doubravice	
Kat.území: 631272 Doubravice u Dvora Kralové	List vlastnictví: 93	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Praha-luxury s.r.o., Opletalova 930/28, Nové Město, 11000 Praha 1	22273662	100

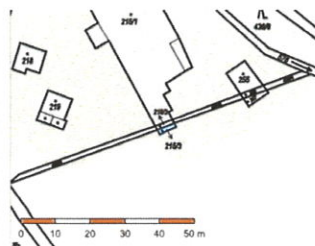
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 214	36	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 214				
St. 215/1	791	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.				
St. 216	58	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 216				
St. 217	58	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 217				
St. 218	58	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 218				
St. 219	69	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 219				
St. 254	62	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 254				
St. 255	52	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.				
406/2	5512	ostatní plocha	ostatní komunikace	
Stavby				
Typ stavby	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Část obce, č. budovy				
bez čp/če	jiná st.	St. 215/1		
		St. 215/2, LV 255		
		St. 215/3, LV 449		
bez čp/če	jiná st.	St. 255		
		St. 256, LV 255		
		St. 257, LV 449		

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 215/3](#) 
Obec: [Doubravice \[579181\]](#) 
Katastrální území: [Doubravice u Dvora Králové \[631272\]](#) 
Číslo LV: [449](#) 
Výměra [m²]: 6
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMP](#) 
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: [bez čp / č. ev. jiná stavba](#) 



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Derda Pavel, Velehrádek 6, 54401 Doubravice

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

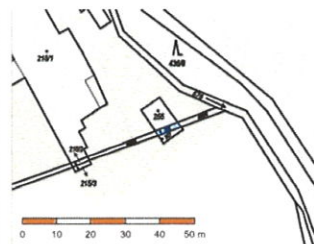
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Rizici v rámci kterých byl k nemovitosti zapsaný cenový údaj (celkem 0).Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.11.2025 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 256](#)
Obec: [Doubravice \[579181\]](#)
Katastrální území: [Doubravice u Dvora Králové \[631272\]](#)
Číslo LV: [255](#)
Výměra [m²]: 13
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: [bez čí. / č. ev. jiná stavba](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Derda Pavel, Velehraděk 6, 54401 Doubravice	1/2
Valeš Václav, Slunečná 2406, 54401 Dvůr Králové nad Labem	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

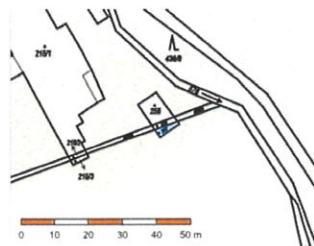
* Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj](#) [Katastrální pracoviště Trutnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.11.2025 10:00.

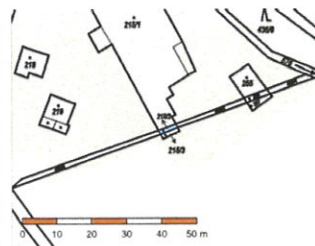
Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 257](#)^{ČR}
Obec: [Doubravice \[579181\]](#)^{ČR}
Katastrální území: [Doubravice u Dvora Králové \[631272\]](#)
Číslo LV: [449](#)
Výměra [m²]: 8
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: [bez č.p. / č. ev. jiná stavba](#)



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 215/2](#) ^č
 Obec: [Doubravice \[579181\]](#) ^č
 Katastrální území: [Doubravice u Dvora Králové \[631272\]](#)
 Číslo LV: [255](#)
 Výměra [m²]: 10
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [KMD](#)
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: [bez čp / č. ev. jiná stavba](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Derda Pavel, Velehrádek 6, 54401 Doubravice	1/2
Valeš Václav, Slunečná 2406, 54401 Dvůr Králové nad Labem	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

^č Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj](#) [Katastrální pracoviště Trutnov](#) ^č

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.11.2025 10:00.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

Poloha nemovité věci v chráněném území
 Poloha nemovitosti je umístěna v ochranném pásmu vodního toku
 Povodňová zóna 1 - VYSOKÉ nebezpečí výskytu povodně / záplavy
 Nemovitá věc pronajímána

Ostatní rizika: Posuzovaný soubor nemovitostí je v zchátralém stavu, přístupová cesta je přes pozemek jiného vlastníka a část dvou budov leží na pozemku jiného vlastníka. Nad pozemkem je umístěno vzdušné vedení VN.

ANO
 ANO
 NE
 NE

NE
 ANO
 NE
 NE

Výsledná cena

Kč =8.387.000,--



Komerční > Prodej > Ubytování > Středočeský kraj > Rakovník > Veli

Prodej ubytovacího zařízení 550 m²
Velká Chmelištná
12 490 000 Kč (22 709 Kč/m²)



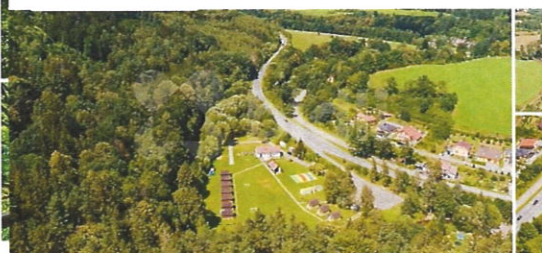
Komerční > Prodej > Ubytování > Jihočeský kraj > Jindřichův Hradec

Prodej ubytovacího zařízení 903 m²
Volfířov - Brandlín
15 450 000 Kč (17 110 Kč/m²)



Komerční > Prodej > Ubytování > Jihočeský kraj > Tábor > Dobřejice

Prodej ubytovacího zařízení 584 m²
Malšice - Dobřejice
6 995 000 Kč (11 978 Kč/m²)



Komerční > Prodej > Ostatní > Jihočeský kraj > Český Krumlov > Staré Dvory

Prodej komerční nemovitosti 12398 m²
Kájov - Staré Dobrkovice
15 000 000 Kč (1 210 Kč/m²)

Odůvodnění:

Soubor nemovitostí není udržován a nebyl delší dobu provozován. Nemovitost určená k rekreaci a je napojena na veřejné sítě vyjma plynu a kanalizace. Je zapotřební m.j. investice do technologie ČOV. Cena byla stanovena i s ohledem na jiné nebo srovnatelné prodávané nemovitosti.

V Průhonicích

Dne 19.listopadu 2025

RK Heppy, s.r.o.

Ing. Josef Vlasák

RK HEPPY s.r.o.
Říčanská 197
Průhonice, 252 43
IČO: 28446607

Razítko, podpis