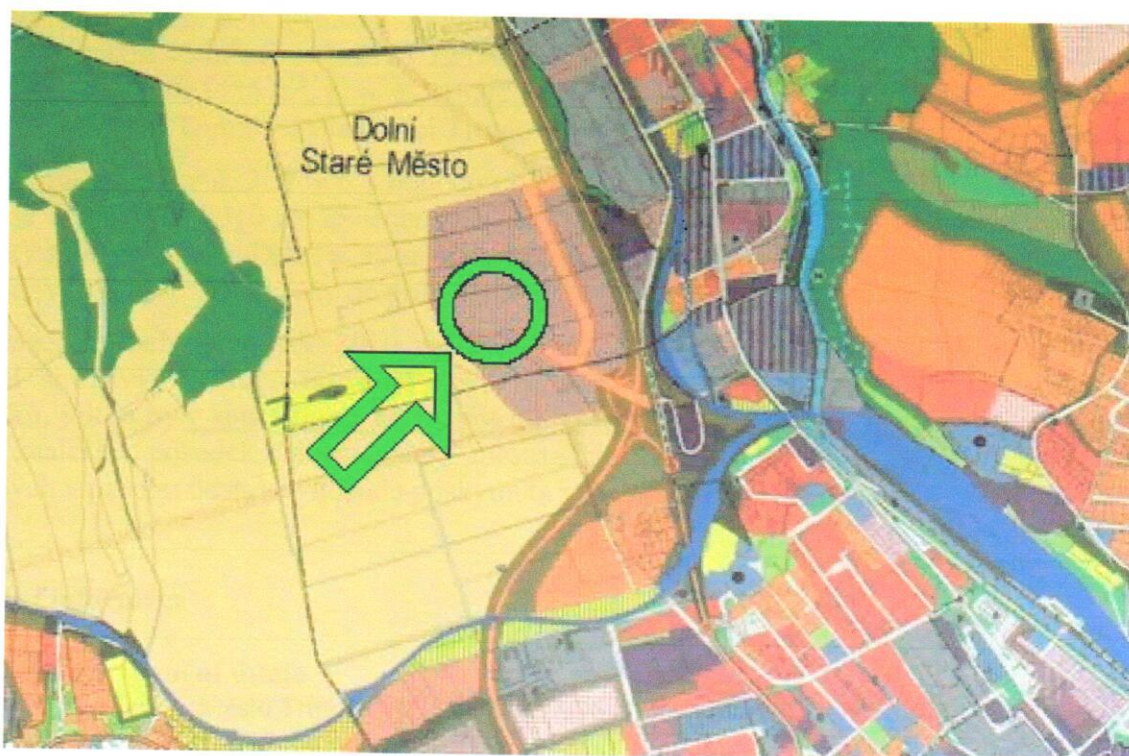


KOPPREA - znalecký ústav, spol. s r. o.

**Pro obory stavebnictví (stavby obytné, průmyslové, zemědělské a vodní), projektování (projektování staveb) a ekonomiky (ceny a odhady nemovitostí, movitých věcí a podniků)
190 00 Praha 9, U svobodárny 12, Tel. 284 810 705, Fax 284 811 511**

**ZNALECKÝ POSUDEK
č. ZU-404/2013**

**Odhad obvyklé ceny pozemků v k.ú. Dolní Staré Město a Trutnov, obec a okres Trutnov
Průmyslová zóna Trutnov-Krkonošská**



Účel ocenění: podklad posouzení existence veřejné podpory

Objednatel : Městský úřad Trutnov, odbor rozvoje a majetku města
Slovanské nám. 165, 541 16 Trutnov

Posudek vypracoval, může jej potvrdit a podat případné vysvětlení podle § 22 zákona č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, za znalecký ústav

Miloš Votoček

Ředitel ústavu:

Monika Orčíková

Datum místního šetření: 1.8.2013

Stav ke dni : 1.8.2013

Počet stran: 15 stran a

Počet příloh: 11

Počet předávaných vyhotovení: 2

V Praze, dne 12.9.2013

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Na základě objednávky z 28.8.2013 je úkolem zpracovatele:

Vypracování znaleckého posudku na určení ceny obvyklé na prodej pozemků p. p. č. 102/1 o výměře 12883 m², p. p. č. 496/1 o výměře 610 m², p. p. č. 179/29 o výměře 21828 m², p. p. č. 494/4 o výměře 680 m², p. p. č. 179/28 o výměře 25787 m², p. p. č. 179/7 o výměře 9923 m², p. p. č. 179/50 o výměře 5234 m², p. p. č. 106/1 o výměře 4581 m², p. p. č. 106/3 o výměře 203 m², p. p. č. 105 o výměře 10569 m², všechny parcely v katastrálním území Dolní Staré Město, a dále p. p. č. 2175/1 o výměře 21868 m², p. p. č. 2175/2 o výměře 20622 m², p. p. č. 980/4 o výměře 215 m², p. p. č. 2181 o výměře 2352 m², p. p. č. 2183/5 o výměře 3776 m², p. p. č. 2183/18 o výměře 1488 m², p. p. č. 2183/19 o výměře 224 m², p. p. č. 2183/20 o výměře 1684 m², p. p. č. 2183/21 o výměře 45 m², p. p. č. 2183/22 o výměře 530 m², p. p. č. 2183/23 o výměře 357 m², p. p. č. 2183/24 o výměře 1584 m², p. p. č. 2183/25 o výměře 71 m² a p. p. č. 980/3 o výměře 410 m² v katastrálním území Trutnov a vše v obci Trutnov.

Dle nájemní smlouvy č. 300 005 s dohodou o budoucí smlouvě kupní a zřízení věcného břemene uzavřené dne 25. 3. 2010 se společností MAPON, a. s., se město Trutnov zavázalo prodat tyto pozemky společnosti MAPON, a. s., za cenu ve výši 20.000.000,- Kč. Dle územního plánu jsou tyto pozemky v současnosti zařazeny do průmyslové zóny.

Tyto pozemky nebyly v roce 2010 zainvestovány. V následujících letech na základě uvedené nájemní smlouvy investice prováděl kupující, proto **žádáme o určení ceny obvyklé těchto pozemků, jakou by v současnosti měly, pokud by nebyly zhodnoceny ze strany kupujícího.**

Tento znalecký posudek žádáme, aby město Trutnov mělo jistotu, že prodejem pozemků, uvedených v prvním odstavci, nebude poskytnuta nepovolená veřejná podpora.

Základní informace

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Město Trutnov, RČ/IČO: 00278360, Slovanské nám. 165, 541 16 Trutnov,
vlastnictví: výhradní

Přehled podkladů

- Informace o parcelách v k.ú. Trutnov a Dolní Staré Město (LV 10001) z 8.8.2013
- kopie katastrální mapy - nahlížení
- vyjádření společnosti ABB, s. r. o., ze kterého vyplývá, že tato společnost bude kupovat pozemky v Průmyslové zóně Krkonošská od společnosti NYMPHIA, a. s., o výměře 25736 m² za cenu 286 Kč za m², přičemž cena zohledňuje dosud vybudovanou infrastrukturu.
- Vyjádření společnosti NYMPHIA, a. s., k ceně pozemků, které koupila či v budoucnu koupí od společnosti MAPON, a. s.
- kupní smlouva mezi MAPON a.s. a NYMPHIA a.s. z 6.6.2012
- rozhodnutí ministra průmyslu a obchodu č. 8/2006 ze dne 20.1.2006 a č. 132/2006 ze dne 30.6.2006
- kupní smlouva č. 3 001K06/54 uzavřenou s Pozemkovým fondem ČR
- znalecký posudek č. 4141-41/2006 ze dne 26. 2. 2006 vyhotovený Ing. Stanislavem Hlaváčem pro potřeby kupní smlouvy č. 3 001K06/54 uzavřené s Pozemkovým fondem ČR
- situaci inženýrských sítí v této průmyslové zóně, které spolu s pozemní komunikací měla provést společnost BAK, a. s., na náklady města dle smlouvy o dílo (nerealizované)

- smlouva o dílo - objekty pro napojení infrastruktury, z 31.7.2009, včetně dodatku o ukončení této smlouvy o dílo.
- příloha č. 2 - vymezení dopravní a technické infrastruktury pro zajištění základního provozu průmyslové zóny Krkonošská - nájemní smlouvy č. 300 005 s dohodou o budoucí smlouvě kupní a zřízení věcného břemene, kterou město Trutnov uzavřelo se společností MAPON, a. s.. K provedení této infrastruktury (včetně pozemní komunikace) se zavázala společnost MAPON, a. s., v čl. II. odst. 1 písm. c) uvedené nájemní smlouvy. V čl. V. odst. 3 poslední větě uvedené nájemní smlouvy se společnost MAPON, a. s. zavázala ji provozovat jako veřejně přístupnou účelovou komunikaci.
- nájemní smlouvu č. 300 005 s dohodou o budoucí smlouvě kupní a zřízení věcného břemene, kterou město Trutnov uzavřelo se společností MAPON, a. s.
- usnesení Zastupitelstva města Trutnova ze dne 22. 7. 2013
- vyjádření Ing. arch Smilnického ke změně územního plánu
- hlavní výkres územního plánu a textovou část územního plánu města Trutnova. Oceňované pozemky jsou zahrnuty do plochy Z55. Pro tuto plochu další podmínky stanoví územní studie.
- znalecký posudek č. 6751/100-2013 z 18.7.2013, Jiří Danielis, obvyklá cena k 25.3.2010, + doprovodný dopis, + stanovisko k posudku z 21.7.2013 PhDr. Josefa Hübla, zastupitele za ČSSD
- Ceny pozemků průmyslových zón Královéhradeckého kraje - Czechinvest

Místopis

Okresní město Trutnov má cca 31 tis. obyvatel, je centrem nejsevernějšího okresu Královéhradeckého kraje. Okres Trutnov má též v kraji nejvyšší míru nezaměstnanosti (k 12/2011 9,4%, při průměru kraje 7,5%). Město se převážně rozkládá v údolí podél řeky Úpy a postupně se rozšiřuje do okolního kopcovitého terénu.

Vlastní lokalita průmyslové zóny Krkonošská leží SZ od centra města, na rozhraní sídelního k.ú. Trutnov a k.ú. Dolní Staré Město, s větší částí ležící v tomto. Lokalita leží v těsné blízkosti silnice I/14, která zónu ze SV ohraničuje, na zvlněných, původně převážně zemědělských plochách. Přes město je možné spojení I/14 na Náchod, I/37 na Hradec Králové, I/16 na Prahu. Výhledově je řešeno napojení zóny na uvažovaný západní obchvat města a z něj na plánovanou rychlostní komunikaci R11 (do Polska a Hradce Králové).

V městě je kompletní občanská vybavenost odpovídající okresnímu městu, vč. MHD-bus.

Současný stav			Budoucí stav		
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☒ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř		☐ silnice II., III. tř
Poloha v obci:			širší centrum - ostatní		
Přístup k pozemku			☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:					
2563/1			Česká republika		

Celkový popis:

Průmyslová zóna Krkonošská je dle územního plánu určena jako Plochy smíšené výrobní.

Hlavní využití:

- průmyslová výroba lehkého průmyslu, řemeslná výroba a služby.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro lehký průmysl, řemesla a služby,
- stavby pro administrativu,
- stavby pro obchodní prodej, služby a ubytování,
- stavby a zařízení pro velkoplošný maloobchod,
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu,
- plochy zeleně.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a nesouvisející s tímto využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- služební byty ve stavbách pro administrativu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění plochy $KZP=0,90$,
- výšková hladina zástavby se stanovuje max. 12,0 m nad rostlý (okolní) terén,
- výstavba nových objektů musí řešit parkovací a odstavná stání ze 100 % ve vlastním objektu nebo na vlastním pozemku.

Upřesnění v rámci probíhajícího pořizování změny č. 1 ÚP Trutnov:

Označení zastavitelné plochy Z55

Základní využití plochy:

- lehká výroba a skladování,
- objekty maloobchodního velkoobchodu (supermarket, hypermarkety).

Rozloha: 49,7498 ha.

Podmínka pro rozhodování: - zpracování územní studie.

Specifické koncepční podmínky využití:

- dopravní napojení plochy bude ze silnice I/14 z okružní křižovatky (do které bude přiveden západní obchvat) a mimoúrovňovou křižovatkou u stávajícího křížení silnice I/14 a místní komunikace (ulice Mírová),
- plocha 9 ha pro obchod (velkoplošný maloobchod), plocha 40,7498 ha pro hlavní využití (lehký průmysl, řemeslná výroba) se zastoupením zeleně v rozsahu 20 % v každé ploše)
- dešťové vody budou zdrženy na pozemku.

Plocha pro obchod je již k datu ocenění využita, leží v pásu podél silnice Krkonošské a nenachází se na oceňovaných pozemcích. Tato část, vč. základní infrastruktury je již dokončena a funkční, pro potřeby ocenění není uvažována.

Tato dopravní a technická infrastruktura pro zajištění základního provozu průmyslové zóny Krkonošská je citována z Přílohy č. 2 nájemní smlouvy:

- I. kruhové křižovatky na silnici I/14
- II. příjezdové komunikace včetně malé okružní křižovatky a napojovacích vjezdů na tuto komunikaci
- III. vodohospodářských objektů (dešťová kanalizace (DN 600 cca 700m + ? v zóně), splašková kanalizace (tlaková DN 150 cca 400m), vodovod (DN 150 cca 100m), dešťová zdrž)
- IV. přípojky NN pro přečerpávací stanici splaškové kanalizace
- V. veřejného osvětlení
- VI. trafostanice ve spolupráci s ČEZ Distribuce a.s.

Dle smlouvy o dílo z r.2009 měl město tento rozsah jako investora stát cca 58,3 mil.Kč, t.j. při přepočtení na celou zónu (cca 497.500m²) cca 117,- Kč/m². Pokud by se uvažovalo pouze s pozemky města (cca 218.720m²), vycházelo by cca 267,- Kč/m².

Předmětem ocenění jsou pozemky prodávané městem v 2.etapě developerovi, s celkovou výměrou 147.524 m².

Silné stránky

Poměrně dobrá dostupnost, kapacitní IS v dosahu.

Slabé stránky

Zvýšená svažitost, předpokládající terasovitou výstavbu - převýšení cca 36m, z toho plynoucí zvýšené náklady na terénní úpravy a zakládání.

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| ☒ Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☐ Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☐ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☐ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☒ Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☐ Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- | | |
|--|--|
| ☒ Nemovitost není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: Na části pozemků v k.ú. Trutnov umístění veřejné komunikace.

Ostatní rizika: nejsou

B. OBSAH

1. LV 10001 k.ú. Dolní Staré Město

1.1. Ocenění pozemků

1.1.1 Pozemky - sever

2. LV 10001 k.ú. Trutnov

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Pozemky – jih

C. OCENĚNÍ

1. LV 10001 k.ú. Dolní Staré Město

1.1. Ocenění pozemků

1.1.1 Pozemky - sever

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky v k.ú. Dolní Staré Město, přibližně obdélníkového půdorysu (cca 230*395m), na jihu na ně navazují pozemky v k.ú. Trutnov. Hrana pozemků je cca 250m od ulice Krkonošská, přibližně rovnoběžná. Pozemky jsou zvlněně svažité (průměrně cca 8-9%), s převážující orientací k SV.

Při neuvažování již provedené infrastruktury lze uvažovat, že napojení na zpevněnou komunikaci je cca 300m, ale po oceňovaných pozemcích v k.ú. Trutnov, které dosahují až k silnici I/14 (Krkonošské), ale jen svým komunikačním cípem. Napojení vody lze předpokládat za silnicí, elektro nadzemní vedení VN prochází u jižního okraje pozemků v k.ú. Trutnov. Napojení splaškové kanalizace cca 350m za silnicí (celkem cca 600m), dešťová kanalizace cca 500m za silnicí. Severně od oceňovaných pozemků prochází kolmo na silnici I/14 STL plynovod a těž stožáry VVN (zde napojení pro trafo zóny).

Pozemky mají travnatý povrch, bez trvalých porostů.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání se nepodařilo najít ověřené prodeje srovnatelných pozemků. Pozemky v průmyslových zónách se prodávají převážně zainvestované, minimálně se základní infrastrukturou. Z velkého množství nabídek na realitním trhu byly proto hledány srovnatelné. Tyto byly podle možností prověřovány a následně korigovány v příložené tabulce.

K jednotlivým nabídkám:

1) Nabídka prodeje parcel v lokalitě „průmyslová zóna u ČEZ“ v Trutnově - H.S.M (Královéhradecký kraj). Z nabídky První krkonošské realitní vybrány pouze pozemky dle ÚP určené „Plochy výrobní a skladování - lehký průmysl, řemeslná výr.a služby“. Pozemky leží v k.ú. Horní Staré Město u ul. Ke Statku, mezi ulicemi Krkonošská a železniční tratí. Jsou téměř rovinné, část možno napojit na IS (VO, EL) a veř.komunikaci. Možnost vybudování dopravního napojení pro kamiony z ul. Pražského povstání. Pozemky mají menší výměru, rovinné, dále od centra, také cenově náročnější příjezd. Dle informací není o pozemky zájem.

2) Nabídka prodeje pozemku pro komerční výstavbu o celkové výměře 71.127 m² v části obce Ropice. Zájmové území se nachází mezi Českým Těšínem (25 tis.obyv.) a Třincem (37 tis.obyv.) (2-3km) v těsné blízkosti silnice I/11 v katastrálním území Ropice, okres Frýdek-Místek, Moravskoslezský kraj. Pozemek se z hlediska platné územně plánovací dokumentace města nachází v zóně podnikatelských aktivit a je určen pro skladování, drobnou výrobu či služby. K pozemku je zpracována studie napojitelnosti pozemků na komunikaci I.třídy. Na hranici pozemku jsou EL a VO, přístup ze zpevněné komunikace. Dle info byl na části pozemku připravován záměr FVO, po změně legislativy ukončen. Za cca 1 rok jediný zájemce za 150,- Kč/m².

3) Nabídka prodeje - lukrativní pozemek pro komerční výstavbu (hal, skladů apod.) o rozloze 37.042 m² u hlavní silnice z České Lípy na Nový Bor (I/9). Elektřina je umístěna na hranici pozemku, voda bude v nejbližší době přivedena k pozemku od obce Častolovice. Častolovice jsou nesrostlou částí okresního města Česká Lípa (37 tis.obyv.), Liberecký kraj. V blízkosti je restaurace

Zlatý buřt, benzinová pumpa a za pozemkem je nové golfové hřiště. Pozemek je rovinatý, ve tvaru obdélníku.

4) Nabídka prodeje celistvé plochy pozemku, při ul. U Rozvodny, část Vratimov, kr.města Ostrava (300tis.obyv.) (Moravskoslezský kraj). Jedná se o jižní předměstí. Územním plánem schváleno pro lehkou průmyslovou zónu, na hraně pozemku VO, KA, pozemek částečně omezen VB - VVN a plynovodu. Pozemky téměř rovinné, protáhlého obdélníku.

5) Nabídka prodeje stavební parcely o výměře 30001 m² na okraji obce Přílepy (210 obyv.), okr. Rakovník, Středočeský kraj. Možnost výstavby komerčních objektů, skladů apod. Dobrá dostupnost do Prahy, Plzně i Karlových Varů. Vzdálenost od Rakovníka 9km (17 tis.obyv.), cca 5km od I/6 (E 48). Veřejná komunikace podél pozemku, IS do 200m - VO, KA, EL.

6) Nabídka prodeje souboru pozemků v lokalitě Příbram-Balonka o celkové velikosti 85.368 m². Na pozemky je vydané pravomocné stavební povolení na výstavbu výrobní haly o celkové zastavěné ploše 15.800 m², k dispozici kompletní projektová dokumentace. Na pozemku nejsou žádné přípojky ing.sítí, vše na hranici pozemku. Současný majitel již uhradil poplatek za vynětí ze ZPF, možnost zahájení výstavby. Okresní město Příbram (34 tis.obyv.), kraj Středočeský, je cca 40km od Prahy. Pozemek téměř rovinný v průmyslové zóně, příjezd asphalt. Dle sdělení malý zájem.

Porovnání nabídek pozemků

	1	2	3	4	5	6
Nemovitost						
Zdroj	1. Krkonošská RK	STING	Bydlete s námi	VICTORIA CORP.	M+M reality	Energon
Zakázka		51632	231/963	1016019711	W81-340638	N81-130403
Datum	09/2013	09/2013	09/2013	09/2013	09/2013	09/2013
Region	Královéhradecký kr.	Moravskoslezský kr.	Liberecký kr.	Moravskoslezský kr.	Středočeský kr.	Středočeský kr.
Obec	Trutnov	Ropice	Česká Lípa	Ostrava	okr. Rakovník	Příbram
Místo	Horní Staré Město	u siln. I/11	část Častolovice	Vratimov, U Rozvodny	Přílepy	Příbr. I., Za Balonkou
	pro lehký průmysl	pro skl., leh. prům.	pro komerční výst.	pro lehký průmysl	komerce, sklady	výroba
Pozemek (m2)	27 506	71 127	37 042	60 000	30 001	85 368
Popis	viz. výše	viz. výše	viz. výše	viz. výše	viz. výše	viz. výše
účel pozemku	VL	podnik. aktiv.	komerční	lehký průmysl	komerční obj.	průmysl
C	Požadovaná cena (Kč)	5 501 200	7 412 000	13 020 000	3 780 120	23 903 040
ič	Požad. cena v (Kč/m2)	200	200	217	126	280
i1	index času informace	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
i2	index místa	1,050	1,000	0,900	1,700	0,850
i3	index možnosti využití pozemku	1,000	0,950	1,000	1,000	0,950
i4	index důvěryhodnosti (nabídky)	0,850	0,850	0,900	0,850	0,850
i5	index vybavení pozemku	0,900	0,950	0,900	0,850	0,800
i5	index vlivu velikosti pozemku na JC	0,930	0,950	0,970	0,930	0,990
CU	Cena upr. (Kč/m2)	149	146	153	144	152
Váha 1 - 3b	1	1	1	1	1	1

Vážený průměr hodnoty 1 m2 plochy pozemku						
Cs	Cena srovnatelná (Kč/m2)				Kč/m2	150

Pro doplnění byly v tabulce 2 vyhodnoceny též uskutečněné prodeje v místě (s výjimkou pozemků obchodní části zóny) a dále informace o prodejkách v zónách Jičína a Ústí nad Labem. Dle data realizace provedena mmj.korekce na inflaci (statistika vývoje cen pozemků není na poslední roky k dispozici).

K jednotlivým prodejům v tabulce:

- 1) Kupní smlouva Město Trutnov - MAPON z 08/2011 na 1.část pozemků (71.197m²), nezainvestovaných, tvar L, delší strana jde podél oceňovaných pozemků blíže k obchodní zóně.
- 2) Kupní smlouva MAPON - NYMPHIA z 07/2012, přeprodej části pozemků add 1), nezainvestovaných, tvar L. Jedná se dle sdělení o propojené firmě, měly by si prodávat z cenu obvyklou.
- 3) Potvrzení o dohodě na odkoupení pozemku NYMPHIA - ABB z 08/2013, jedná se o část pozemků výše uvedených a část pozemků oceňovaných. Cena zahrnuje podíl na dosud vybudované základní infrastrukturu. Tento podíl cca 117,- Kč/m² je zahrnut v korekci ceny.
- 4) Info města Jičín - prodej v r.2012 pozemku v zainvestované průmyslové zóně (téměř obsazené), v JV sektoru města, téměř rovinaté pozemky, prodej menší výměry. Dopravní návaznost na blízký uzel silnic I/16 Řevničov - Slaný - Ml.Boleslav - Jičín - Trutnov - Polsko, I/35 E442 Hrádek n.N - Liberec - Jičín - Hradec Králové - Slovensko. Dle informací byly náklady infrastruktury zóny cca 300,- Kč/m² (zohledněno v korekci).
- 5) Info města Jičín - prodej v r.2011 (nesdělena výměra) pozemku v zainvestované průmyslové zóně (téměř obsazené), v JV sektoru města, pozemky svažité. Dle informací byly náklady infrastruktury zóny cca 300,- Kč/m² (zohledněno v korekci).
- 6) Info města Ústí n.Labem - aktuální prodej (příprava kupní smlouvy) pozemků v průmyslové zóně Předlice Sever, pozemky zainvestované, odprodej nájemci (již částečně zastavěné), mírný svah k JV. Zóna již zaplněna kromě 2 problematických pozemků s ochrannými pásmy (poslední předchozí prodej r.2007). Korekce na zainvestování provedena jen částečně, dle info byly celkové náklady na vybudování infrastruktury 241 mil.Kč při rozloze 61ha, t.j. cca 395,- Kč/m².

Jako další informace byl získán mmj. též přehled průmyslových zón v Královéhradeckém kraji, evidovaný CzechInvestem, vč. orientačních cen, jejichž rozpětí je ale velmi vysoké. Většina těchto pozemků je zainvestována, resp.IS jsou na hranici nabízeného pozemku. Ceny se i v tomto případě pohybují od 100,- Kč/m² v Kopidlnu a Polici nad Metují po 1.200-2.000,- Kč/m² v Hradci Králové. V mnohých případech záleží rozhodnutí na zastupitelstvu a je závislé na počtu vzniklých pracovních míst. Např. Dvůr Králové (16 tis.obyv.) - Zboží s IS 600m od hranice požaduje 200,- Kč/m², ale při zaměstnání více než 200 lidí nabízí pozemky zdarma.

Porovnání - prodeje

Nemovitost	1	2	3	4	5	6
Zdroj	Kupní sml.	Kupní sml.	Potvrzení kupujícího	Info města	Info města	Info města
Zakázka	V-4787/2011	V-3842/2012				příprava sml.
Datum	08/2011	07/2012	11/2012	2012	2011	09/2013
Region	Královehradecký kr.	Královehradecký kr.	Královehradecký kr.	Královehradecký kr.	Královehradecký kr.	Ústecký kr.
Obec	Trutnov	Trutnov	Trutnov	Jičín	Jičín	Ústí n.Labem
Místo	v místě	v místě	v místě	průmysl.zóna	průmysl.zóna	pr.z.Severní Přelice
	pro lehký průmysl	pro lehký průmysl	pro lehký průmysl	lehký průmysl	svažité poz..	komerčně-industr.
Pozemek (m2)	71 197	49 559	25 736	3 320	1	10 440
Popis	viz.výše	viz.výše	viz.výše	viz.výše	viz.výše	viz.výše
účel pozemku	VS	VS	VS	lehký průmysl	lehký průmysl	komerčně-industr.
C Požadovaná cena (Kč)	10 000 000	6 269 120	7 360 496	1 826 000	400	5 220 000
Požad.cena v (Kč/m2)	140	126	286	550	400	500
ič index času informace	1,040	1,020	1,000	1,020	1,040	1,000
i1 index místa	1,000	1,000	1,000	0,950	1,000	0,800
i2 index možnosti využití pozemku	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	0,900
i3 index důvěryhodnosti	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
i4 index vybavení pozemku	1,000	1,000	0,600	0,450	0,250	0,500
i5 index vlivu velikosti pozemku na JC	0,980	0,970	0,930	0,850	1,000	0,900
CU Cena upr. (Kč/m2)	143	125	160	183	104	162
Váha 1 - 3b	1	1	1	1	1	1

Vážený průměr hodnoty 1 m2 plochy pozemku						
Cs Cena srovnatelná (Kč/m2)					Kč/m2	146

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

				Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]
Lokalita: Porovnání nabídek								
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00	
Parcela č.:					150,00	1,00	150,00	
Popis pozemku: viz tabulka								
Lokalita: Porovnání prodejů								
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00	
Parcela č.:					146,00	1,00	146,00	
Popis pozemku: viz tabulka								
Průměrná jednotková cena							148,00 Kč/m²	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	102/1	12 883	150	1 932 450
orná půda	105	10 569	150	1 585 350
orná půda	106/1	4 581	150	687 150
orná půda	106/3	203	150	30 450
orná půda	179/7	9 923	150	1 488 450
orná půda	179/28	25 787	150	3 868 050
orná půda	179/29	21 828	150	3 274 200
orná půda	179/50	5 234	150	785 100
orná půda	494/4	680	150	102 000
orná půda	496/1	610	150	91 500
Celková výměra pozemků		92 298	Hodnota pozemků celkem	13 844 700

2. LV 10001 k.ú. Trutnov**2.1. Ocenění pozemků****2.1.1 Pozemky - jih****Porovnávací metoda****Základní popis oceňovaných pozemků**

Pozemky v k.ú. Trutnov, nepravidelného, v základní části přibližně lichoběžníkového půdorysu (cca 330*155m) s komunikačním protažením k silnici I/14, na severu na ně navazují pozemky v k.ú. Dolní Staré Město. Pozemky jsou od silnice mírně, dále potom výrazně svažité (až cca 16%), s převládající orientací k SV.

Při neuvažování již provedené infrastruktury lze uvažovat, že napojení na zpevněnou komunikaci je cca 140m, ale po oceňovaném komunikačním cípu pozemků, který dosahuje až k silnici I/14 (Krkonoské). Napojení vody lze předpokládat za silnicí, elektro nadzemní vedení VN prochází u

jižního okraje pozemků v k.ú. Trutnov. Napojení splaškové kanalizace cca 350m za silnicí (celkem cca 490m), dešťová kanalizace cca 500m za silnicí. Severně od oceňovaných pozemků k.ú. Dolní Staré Město prochází kolmo na silnici I/14 STL plynovod a též stožáry VVN (zde napojení pro trafo zóny).

Pozemky mají travnatý povrch, bez trvalých porostů.

Tato část pozemků má omezení využití dané jak zvýšenou svažitostí, tak využitím části pozemků pro přístupovou komunikaci do zóny, výhledově též pro komunikační napojení na západní obchvat města.

Přehled srovnatelných pozemků:								
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)								
				Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]
Lokalita: Porovnání nabídek								
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,90	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00	
Parcela č.:					150,00	0,90	135,00	
Popis pozemku: viz tabulka								
Lokalita: Porovnání prodejů								
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,95	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00	
Parcela č.:					146,00	0,95	138,70	
Popis pozemku: viz tabulka								
Průměrná jednotková cena							136,85 Kč/m ²	

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Popis porovnatelných nemovitostí viz Pozemky - sever.

Tyto pozemky - jih byly vzhledem k horší využitelnosti cenově korigovány.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha-kom.	980/3	410	140	57 400
ostatní plocha	980/4	215	140	30 100
trvalý travní porost	2175/1	21 868	140	3 061 520
trvalý travní porost	2175/2	20 622	140	2 887 080
ostatní plocha	2181	2 352	140	329 280
orná půda	2183/5	3 776	140	528 640
ostatní plocha-kom.	2183/18	1 488	140	208 320
ostatní plocha	2183/19	224	140	31 360
ostatní plocha	2183/20	1 684	140	235 760
ostatní plocha	2183/21	45	140	6 300
ostatní plocha	2183/22	530	140	74 200
ostatní plocha	2183/23	357	140	49 980
ostatní plocha-kom.	2183/24	1 584	140	221 760
ostatní plocha	2183/25	71	140	9 940
Celková výměra pozemků		55 226	Hodnota pozemků celkem	7 731 640

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. LV 10001 k.ú. Dolní Staré Město

1.1. Ocenění pozemků

1.1.1 Pozemky - sever

13 844 700,00 Kč

2. LV 10001 k.ú. Trutnov

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Pozemky - jih

7 731 600,00 Kč

Rekapitulace výsledných hodnot jednotlivých částí

LV 10001 k.ú. Dolní Staré Město

Věcná hodnota

13 844 700 Kč

Hodnota pozemku porovnáním

13 844 700 Kč

Obvyklá cena

13 850 000 Kč

slovy: Třináctmilionůosmsetpadesáttisíc Kč

LV 10001 k.ú. Trutnov

Věcná hodnota

7 731 640 Kč

Hodnota pozemku porovnáním

7 731 640 Kč

Obvyklá cena

7 730 000 Kč

slovy: Sedmmilionůsedmsetřicettisíc Kč

Rekapitulace výsledných hodnot

Hodnota pozemků porovnáním

21 576 340 Kč

Obvyklá cena

21 580 000 Kč

slovy: Dvacetjednamilionůpětsetosmdesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.19

Závěr:

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Úkolem zpracovatele bylo stanovit obvyklou cenu pozemků v průmyslové zóně Trutnov-Krkonošská, v k.ú. Dolní Staré Město a k.ú. Trutnov v současné cenové úrovni, ale ve stavu, pokud by nebyly zhodnoceny investicemi kupujícího.

Po vyhodnocení výsledků výše uvedených porovnání, s přihlédnutím k dalším v textu uvedeným skutečnostem, stanovujeme obvyklou cenu v úrovni 21.580.000,- Kč, t.j. v průměru cca 146,- Kč/m². V ocenění není zohledňován odvod za zábor zemědělské půdy dle zák.č. 402/2010 Sb., pouze upozorňujeme, že tento se může pohybovat dle BPEJ a koeficientu třídy ochrany od cca 2,- Kč/m² až po více než 100,- Kč/m².

Obvyklá cena:

21 580 000,- Kč

slovy: Dvacetjednamilionpětsetosmdesátisíc Kč

V Praze 12.9.2013



Vypracoval:

Miloš Votoček

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává KOPPREA - znalecký ústav spol. s r.o., se sídlem Praha 9, U svobodárny 12, PSČ 190 00, IČ 45808830, na základě rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR č.j. 170/98-OOD ze dne 11.11.1998 zapsaná podle ust. § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů a podle ust. § 6, odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky vyžadované státními orgány a orgány samosprávy

v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitostí a podniků,

v oboru projektování pro projektování staveb

a v oboru stavebnictví pro stavby obytné, zemědělské, vodní a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZU-404/2013 znaleckého deníku.



E. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4
Informace o parcelách	5
Kopie katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků v jednotlivých k.ú.	2
Nový ÚP + mapa s vrstevnicemi (á 5m)	1
Fotodokumentace	2
Situace širších vztahů	1

Tiskový výstup informativního charakteru
Informace o parcelách

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 08.08.2013 11:35

Katoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 111 pro Město Trutnov
Obec 579025 Trutnov

Území 769134 Dolní Staré Město

Parcela 102/1
Plocha [m²] 12883
Výměra vypočtena Graficky nebo v digitalizované mapě
Pozemku orná půda
Účel ochrany zemědělský půdní fond
Řízení V-4787/2011-610
Vlastník, jiný oprávněný
Město Trutnov
Adresa
Slovanské nám. 165, Vnitřní město,
54101 Trutnov
Char. Spoluvl.podíl Typ práv.vztahu
Vlastnické právo

Parcela 105
Plocha [m²] 10569
Výměra vypočtena Graficky nebo v digitalizované mapě
Pozemku orná půda
Účel ochrany zemědělský půdní fond
Řízení V-3891/2009-610
Vlastník, jiný oprávněný
Město Trutnov
Adresa
Slovanské nám. 165, Vnitřní město,
54101 Trutnov
Char. Spoluvl.podíl Typ práv.vztahu
Vlastnické právo

Parcela 106/1
Plocha [m²] 4581
Výměra vypočtena Graficky nebo v digitalizované mapě
Pozemku orná půda
Účel ochrany zemědělský půdní fond
Řízení V-9229/2008-610
Vlastník, jiný oprávněný
Město Trutnov
Adresa
Slovanské nám. 165, Vnitřní město,
54101 Trutnov
Char. Spoluvl.podíl Typ práv.vztahu
Vlastnické právo

Parcela 106/3
Plocha [m²] 203
Výměra vypočtena Graficky nebo v digitalizované mapě
Pozemku orná půda
Účel ochrany zemědělský půdní fond
Řízení V-6416/2006-610
Vlastník, jiný oprávněný
Město Trutnov
Adresa
Slovanské nám. 165, Vnitřní město,
54101 Trutnov
Char. Spoluvl.podíl Typ práv.vztahu
Vlastnické právo

Parcela 179/7
Plocha [m²] 9923
Výměra vypočtena Ze souřadnic v S-JTSK
Pozemku orná půda
Účel ochrany zemědělský půdní fond
Řízení V-4787/2011-610
Vlastník, jiný oprávněný
Město Trutnov
Adresa
Slovanské nám. 165, Vnitřní město,
54101 Trutnov
Char. Spoluvl.podíl Typ práv.vztahu
Vlastnické právo

Tiskový výstup informativního charakteru
Informace o parcelách

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 08.08.2013 11:35

získáno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 111 pro Město Trutnov

z: 020625 Trutnov

Obec 579025 Trutnov

území 759134 Dolní Staré Město

179/28	Výměra vypočtena	Ze souřadnic v S-JTSK	
25787	Řízení	V-4787/2011-610	
orná půda			
zemědělský půdní fond			
DKM			
5220	Výměra		
19646			
921			
Vlastník, jiný oprávněný	Adresa	Char. Spoluvl.podíl	Typ práv.vztahu
Město Trutnov	Slovanské nám. 165, Vnitřní město, 54101 Trutnov		Vlastnické právo

179/29	Výměra vypočtena	Ze souřadnic v S-JTSK	
21828	Řízení	V-4787/2011-610	
orná půda			
zemědělský půdní fond			
DKM			
21828	Výměra		
Vlastník, jiný oprávněný	Adresa	Char. Spoluvl.podíl	Typ práv.vztahu
Město Trutnov	Slovanské nám. 165, Vnitřní město, 54101 Trutnov		Vlastnické právo

179/50	Výměra vypočtena	Ze souřadnic v S-JTSK	
5234	Řízení	V-9229/2008-610	
orná půda			
zemědělský půdní fond			
DKM			
4393	Výměra		
841			
Vlastník, jiný oprávněný	Adresa	Char. Spoluvl.podíl	Typ práv.vztahu
Město Trutnov	Slovanské nám. 165, Vnitřní město, 54101 Trutnov		Vlastnické právo

494/4	Výměra vypočtena	Ze souřadnic v S-JTSK	
680	Řízení	V-4787/2011-610	
orná půda			
zemědělský půdní fond			
DKM			
680	Výměra		
Vlastník, jiný oprávněný	Adresa	Char. Spoluvl.podíl	Typ práv.vztahu
Město Trutnov	Slovanské nám. 165, Vnitřní město, 54101 Trutnov		Vlastnické právo

496/1	Výměra vypočtena	Graficky nebo v digitalizované mapě	
610	Řízení	V-4787/2011-610	
orná půda			
zemědělský půdní fond			
DKM			
610	Výměra		
Vlastník, jiný oprávněný	Adresa	Char. Spoluvl.podíl	Typ práv.vztahu
Město Trutnov	Slovanské nám. 165, Vnitřní město, 54101 Trutnov		Vlastnické právo

Tiskový výstup informativního charakteru
Informace o parcelách

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 08.08.2013 11:15

Integrovaný bezúplatný dálkový přístup pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 111 pro Město Trutnov

na: CZ0525 Trutnov

Obec 579025 Trutnov

číslo: 769029 Trutnov

parcela 980/3

plocha [m²] 410

územní ostatní plocha

na DKM

Výměra vypočtena Graficky nebo v digitalizované mapě

Způsob využití ostatní komunikace

Řízení Z-5363/2013-610

Vlastník, jiný oprávněný

Adresa

Char. Spoluvl.podíl Typ práv.vztahu

Město Trutnov

Slovanské nám. 165, Vnitřní město,
54101 Trutnov

Vlastnické právo

parcela 980/4

plocha [m²] 215

územní ostatní plocha

na DKM

Výměra vypočtena Ze souřadnic v S-JTSK

Způsob využití jiná plocha

Řízení Z-5363/2013-610

Vlastník, jiný oprávněný

Adresa

Char. Spoluvl.podíl Typ práv.vztahu

Město Trutnov

Slovanské nám. 165, Vnitřní město,
54101 Trutnov

Vlastnické právo

parcela 2175/1

plocha [m²] 21868

územní trvalý travní porost

územní ochrany zemědělský půdní fond

na DKM

Výměra vypočtena Ze souřadnic v S-JTSK

Řízení V-9229/2008-610

BPEL

Výměra

131

21737

Vlastník, jiný oprávněný

Adresa

Char. Spoluvl.podíl Typ práv.vztahu

Město Trutnov

Slovanské nám. 165, Vnitřní město,
54101 Trutnov

Vlastnické právo

parcela 2175/2

plocha [m²] 20622

územní trvalý travní porost

územní ochrany zemědělský půdní fond

na DKM

Výměra vypočtena Ze souřadnic v S-JTSK

Řízení V-6416/2006-610

BPEL

Výměra

20622

Vlastník, jiný oprávněný

Adresa

Char. Spoluvl.podíl Typ práv.vztahu

Město Trutnov

Slovanské nám. 165, Vnitřní město,
54101 Trutnov

Vlastnické právo

parcela 2181

plocha [m²] 2362

územní ostatní plocha

na DKM

Výměra vypočtena Graficky nebo v digitalizované mapě

Způsob využití neplodná půda

Řízení Z-5363/2013-610

Vlastník, jiný oprávněný

Adresa

Char. Spoluvl.podíl Typ práv.vztahu

Město Trutnov

Slovanské nám. 165, Vnitřní město,
54101 Trutnov

Vlastnické právo

parcela 2183/5

plocha [m²] 3776

územní orná půda

územní ochrany zemědělský půdní fond

na DKM

Výměra vypočtena Ze souřadnic v S-JTSK

Řízení Z-5363/2013-610

BPEL

Výměra

1782

1994

Vlastník, jiný oprávněný

Adresa

Char. Spoluvl.podíl Typ práv.vztahu

Město Trutnov

Slovanské nám. 165, Vnitřní město,
54101 Trutnov

Vlastnické právo

parcela 2183/18

plocha [m²] 1488

Ze souřadnic v S-JTSK

WPOSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

08.08.2013 11:38

**Tiskový výstup informativního charakteru
Informace o parcelách**

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 08.08.2013 11:15

získáno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 111 pro Město Trutnov

CZ0525 Trutnov

Obec 579025 Trutnov

parcelní 769029 Trutnov

Parcela	2183/18				
Velikost [m2]	1488	Výměra vypočtena	Ze souřadnic v S-JTSK		
Pozemku	ostatní plocha	Způsob využití	ostatní komunikace		
DKM		Řízení	Z-5363/2013-610		
Vlastník, jiný oprávněný	Město Trutnov	Adresa	Slovanské nám. 165, Vnitřní město, 54101 Trutnov	Char. Spoluvl.podíl	Typ práv.vztahu Vlastnické právo
Parcela	2183/19				
Velikost [m2]	224	Výměra vypočtena	Ze souřadnic v S-JTSK		
Pozemku	ostatní plocha	Způsob využití	jiná plocha		
DKM		Řízení	Z-5363/2013-610		
Vlastník, jiný oprávněný	Město Trutnov	Adresa	Slovanské nám. 165, Vnitřní město, 54101 Trutnov	Char. Spoluvl.podíl	Typ práv.vztahu Vlastnické právo
Parcela	2183/20				
Velikost [m2]	1684	Výměra vypočtena	Ze souřadnic v S-JTSK		
Pozemku	ostatní plocha	Způsob využití	zeleň		
DKM		Řízení	Z-5363/2013-610		
Vlastník, jiný oprávněný	Město Trutnov	Adresa	Slovanské nám. 165, Vnitřní město, 54101 Trutnov	Char. Spoluvl.podíl	Typ práv.vztahu Vlastnické právo
Parcela	2183/21				
Velikost [m2]	45	Výměra vypočtena	Ze souřadnic v S-JTSK		
Pozemku	ostatní plocha	Způsob využití	jiná plocha		
DKM		Řízení	Z-5363/2013-610		
Vlastník, jiný oprávněný	Město Trutnov	Adresa	Slovanské nám. 165, Vnitřní město, 54101 Trutnov	Char. Spoluvl.podíl	Typ práv.vztahu Vlastnické právo
Parcela	2183/22				
Velikost [m2]	530	Výměra vypočtena	Ze souřadnic v S-JTSK		
Pozemku	ostatní plocha	Způsob využití	zeleň		
DKM		Řízení	Z-5363/2013-610		
Vlastník, jiný oprávněný	Město Trutnov	Adresa	Slovanské nám. 165, Vnitřní město, 54101 Trutnov	Char. Spoluvl.podíl	Typ práv.vztahu Vlastnické právo
Parcela	2183/23				
Velikost [m2]	357	Výměra vypočtena	Ze souřadnic v S-JTSK		
Pozemku	ostatní plocha	Způsob využití	jiná plocha		
DKM		Řízení	Z-5363/2013-610		
Vlastník, jiný oprávněný	Město Trutnov	Adresa	Slovanské nám. 165, Vnitřní město, 54101 Trutnov	Char. Spoluvl.podíl	Typ práv.vztahu Vlastnické právo
Parcela	2183/24				
Velikost [m2]	1584	Výměra vypočtena	Ze souřadnic v S-JTSK		
Pozemku	ostatní plocha	Způsob využití	ostatní komunikace		
DKM		Řízení	Z-5363/2013-610		
Vlastník, jiný oprávněný	Město Trutnov	Adresa	Slovanské nám. 165, Vnitřní město, 54101 Trutnov	Char. Spoluvl.podíl	Typ práv.vztahu Vlastnické právo
Parcela	2183/25				
Velikost [m2]	71	Výměra vypočtena	Ze souřadnic v S-JTSK		
Pozemku	ostatní plocha	Způsob využití	jiná plocha		
DKM		Řízení	Z-5363/2013-610		
Vlastník, jiný oprávněný	Město Trutnov	Adresa	Slovanské nám. 165, Vnitřní město, 54101 Trutnov	Char. Spoluvl.podíl	Typ práv.vztahu Vlastnické právo

Tiskový výstup informativního charakteru
Informace o parcelách

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 08.08.2013 11:15

získáno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 111 pro Město Trutnov

CZ0525 Trutnov

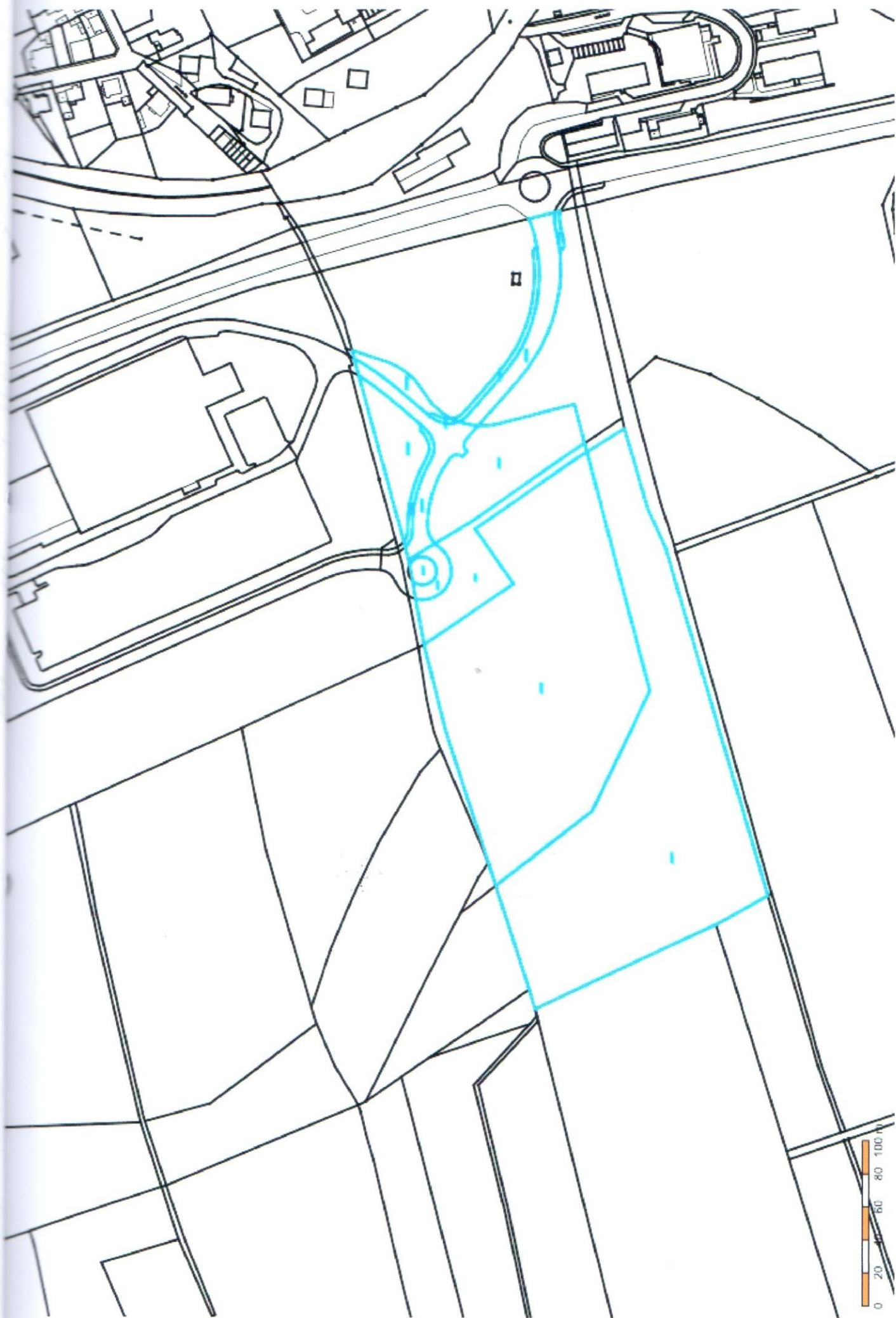
Obec 579025 Trutnov

769029 Trutnov

Vlastník, jiný oprávněný	Adresa	Char. Spoluvl.podíl Typ práv.vztahu
	54101 Trutnov	



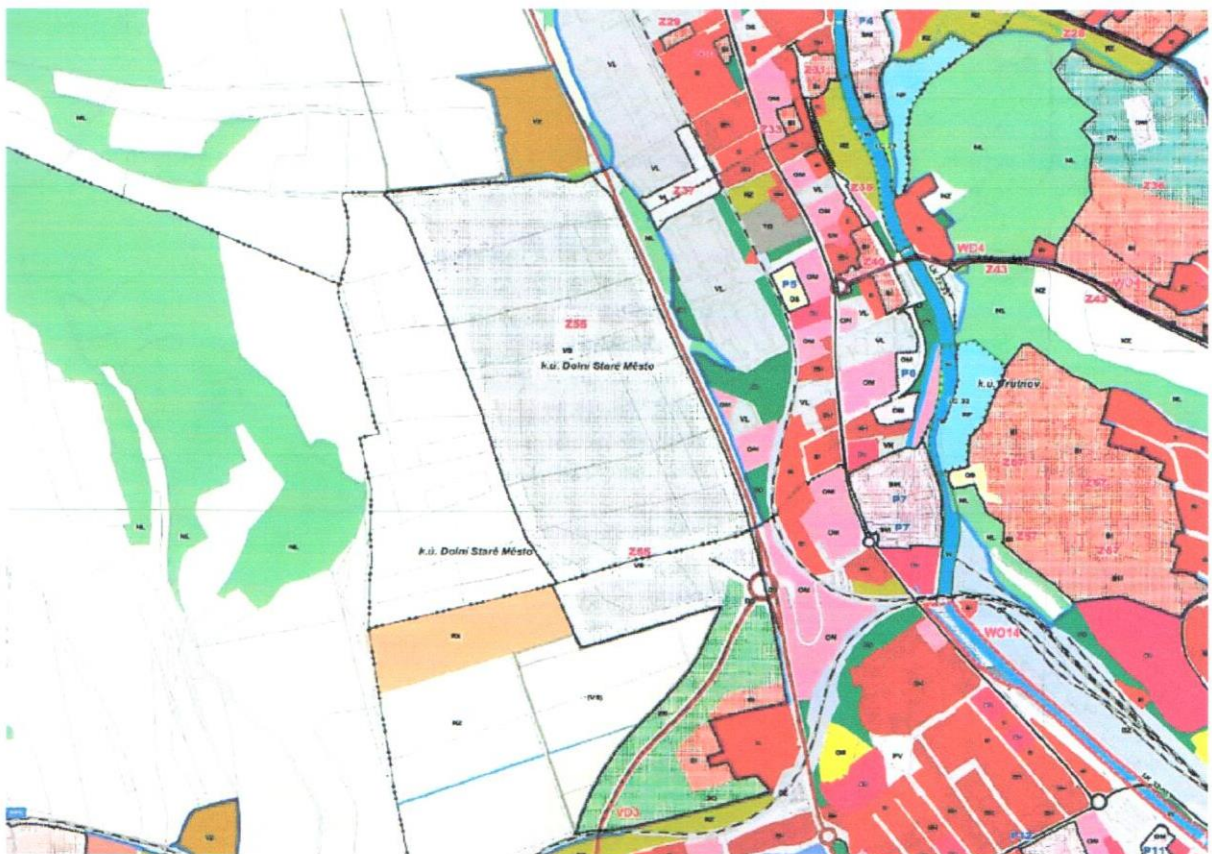
MapaKN_DolniStareMesto



Mapa s vrstevnicemi + Územní plán nový

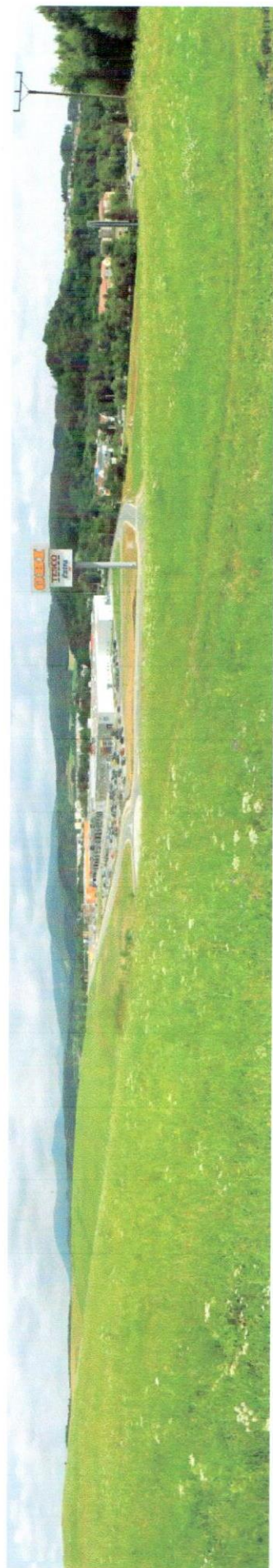


Mapa s vrstevnicemi-5m



UP_Trutnov-novy_vyrez

Fotodokumentace z 1.8.2013



Celkový pohled od JZ



Pohled na S část od JJZ



Pohled na S část od S

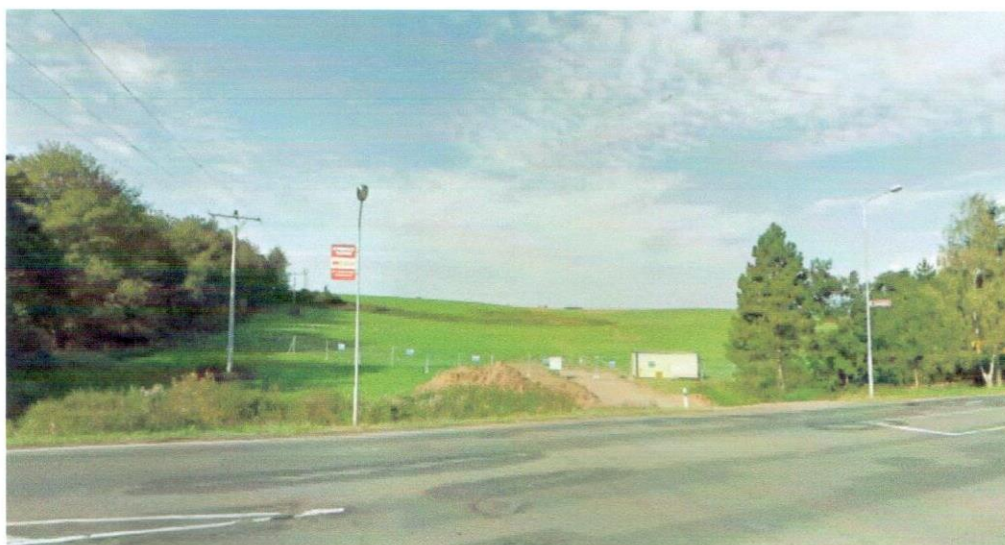
Fotodokumentace z 1.8.2013



Pohled k JV na vjezd do zony



Pohled k V na JV cast



Starsi pohled Google od JV k vjezdu do zony

Situace širších vztahů

