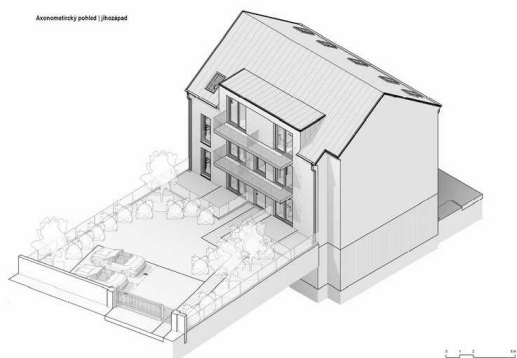


URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

číslo položky: OC 80 / 2023



O tržní ceně nemovitosti **BUDOUCÍHO** penzionu Kněževs výstavba - pozemky p.č. St. 31, p.č. St. 424 a p.č. 547/3 vše na LV 21 v obci Kněževs, k.ú. Kněževs u Prahy, okres Praha-západ.

Zhotovitel: Ing. Tomáš Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín
telefon: +420 736 486 145
e-mail: odhadycvejn@gmail.com
IČ: 75288290 DIČ:



Zadavatel: PFG Reality I s.r.o., IČ: 07070853
Masarykova 413/34
60200 Brno

TRŽNÍ HODNOTA

39 000 000,- Kč

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 05.12.2023

Vyhotoveno: Ve Vsetíně 06.12.2023

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Ocenění o **tržní ceně** nemovitosti **BUDOUCÍHO** penzionu Kněževy výstavba - pozemky p.č. St. 31, p.č. St. 424 a p.č. 547/3 vše na LV 21 v obci Kněževy podle obecné metodiky.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

NÁLEZ

Místopis

Obec **Kněževs** se nachází v těsné blízkosti Prahy na dohled od Letiště Václava Havla, v okrese Praha-západ, kraj Středočeský. Žije zde 627 obyvatel.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Kněževs, k.ú. Kněževs u Prahy

Adresa nemovité věci: Kněževs, 252 68 Kněževs

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník na LV 21:

PFG Reality I s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno

Podklady

- výpis z katastru nemovitostí LV 21
- snímek katastrální mapy pořízený z nahlížení do KN na internetu
- projektová dokumentace
- údaje sdělené objednatelem posudku

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 05.12.2023 za přítomnosti objednatele.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
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: okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

714/1

Obec Kněževs, U Národního výboru 62, 25268 Kněževs

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Celkový popis nemovité věci

Návrh zahrnuje odstranění stávajícího objektu a umístění novostavby penzionu. Bezprostřední blízkost pražského mezinárodního letiště vytváří příhodné podmínky pro výstavbu ubytovacího zařízení - penzionu. Tento záměr je též v souladu s územním plánem obce Kněževes - pozemek se nachází na plochách SB - zástavba smíšená venkovská, jejíž přípustné využití je ubytování a služby. Řešený pozemek je dobře dopravně dostupný - cca 5 km autem od terminálu letiště (~10 min.) a v docházkové vzdálenosti (cca 100-200 m) několik autobusových zastávek. Využití novostavby jako penzionu je vhodné zejména pro krátkodobé ubytování turistů cestujících letecky nebo účastníků konferencí apod. Penzion zahrnuje 10 samostatných účelových jednotek, 7 jednopokojových a 3 dvoupokojové.

Stavba svým půdorysným rozměrem kopíruje stávající objekt, hmotově vyhovuje regulativům územního plánu - 2 nadzemní podlaží, suterén a obytné podkroví se sedlovou střechou sklonu 35°. Půdorys je obdélníkového tvaru, ze strany ulice U Ouvealky je fasáda jednoduchá, členěná na soklovou část se vstupem do objektu a garážovými vraty, v horní části okna do pokojů a sedlová střecha. Ze strany ulice Na Staré silnici je v úrovni 1.NP vstup od parkování, nadzemní část fasády je nižší než z druhé strany, zahrnuje dva balkony, v podkrovní části je navržen vikýř. Dům kombinuje moderní a tradiční vzhled, fasáda bude v odstínu bílé, soklová část a mezi okny bude omítka strukturovaná nebo v jiném odstínu, střešní krytina plechová ve vzhledu falcované. V suterénu objektu se nachází vstup z ulice U Ouvealky s recepcí v návaznosti na centrální schodiště propojující všechny podlaží a podkroví. Je zde také garáž pro dva automobily, úschovna kol a zázemí penzionu - WC pro personál, prádelna/sušárna, sklad ložního prádla a technická místnost. Penzion neuvažuje se stravováním (v bezprostřední blízkosti penzionu se nachází restaurace). V 1.NP je pak vstup ze strany ulice Na Staré silnici, na pozemku je navrženo parkování. Stejně tak jako o podlaží výše jsou zde situovány 4 samostatné jednotky. V podkroví jsou pak 2 dvoupokojové jednotky. Ve 2.NP a podkroví jsou navrženy balkony. Každá jednopokojová jednotka má šatní skříň, koupelnu a pokoj s kuchyňským koutem a rozkládací pohovkou, dvoupokojové mají navíc samostatnou ložnici.

Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Penzion Kněževes

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV 21

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová hodnota po dokončení

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací hodnota

URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Penzión Kněževés

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností: provozní prostory	plocha 125,10 m ²	koef 1,00	užitná plocha 125,10 m ²	125,10 m²
1.NP				
Výčet místností: obytné prostory	plocha 120,50 m ²	koef 1,00	užitná plocha 120,50 m ²	120,50 m²
2.NP				
Výčet místností: obytné prostory	plocha 120,30 m ²	koef 1,00	užitná plocha 120,30 m ²	120,30 m²
podkroví				
Výčet místností: obytné prostory	plocha 124,70 m ²	koef 1,00	užitná plocha 124,70 m ²	124,70 m²
				490,60 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	14,5*11,0 =	159,50	2,95 m
1.NP	14,5*11,0 =	159,50	2,95 m
2.NP	14,5*11,0 =	159,50	2,95 m
podkroví	14,5*11,0 =	159,50	2,95 m
			638,00 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(14,5*11,0)*(2,95) =	470,53
NP	1.NP	(14,5*11,0)*(2,95) =	470,53
NP	2.NP	(14,5*11,0)*(2,95) =	470,53
NP	podkroví	(14,5*11,0)*(2,95) =	470,53
Z	zastřešení	(14,5*11,0)*(2,18)*0,5 =	173,86
Obestavěný prostor - celkem:			2 055,96 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	dřevěný krov
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, dřevěný obklad
8. Úprava vnějších povrchů	obklady dřevěné, kamenné
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	plastové, dřevěné, plné i prosklené
12. Vrata	sekční
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC, lité teraco, keramická dlažba, koberce
15. Vytápění	ústřední, přímotopy
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové rozvody, teplé i studené
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, sprchový kout
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	technologické zařízení
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelny, WC

Jednotková cena	11 000 Kč/m ³
Množství	2 055,96 m ³
Reprodukční cena	22 615 505 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	1 424 777	1 424 777	6,39
2. Svislé konstrukce	15,00	3 392 326	3 392 326	15,21
3. Stropy	8,20	1 854 471	1 854 471	8,32
4. Krov, střecha	6,10	1 379 546	1 379 546	6,19
5. Krytiny střech	2,70	610 619	610 619	2,74
6. Klempířské konstrukce	0,60	135 693	135 693	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10	1 605 701	1 605 701	7,20
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	723 696	723 696	3,25
9. Vnitřní obklady keramické	3,10	701 081	701 081	3,14
10. Schody	2,80	633 234	633 234	2,84
11. Dveře	3,80	859 389	859 389	3,85
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,90	1 334 315	1 334 315	5,98
14. Povrchy podlah	3,30	746 312	746 312	3,35

15. Vytápění	4,90	1 108 160	1 108 160	4,97
16. Elektroinstalace	5,80	1 311 699	1 311 699	5,88
17. Bleskosvod	0,30	67 847	67 847	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,30	746 312	746 312	3,35
19. Vnitřní kanalizace	3,20	723 696	723 696	3,25
20. Vnitřní plynovod	0,30	67 847	67 847	0,30
21. Ohřev teplé vody	2,20	497 541	497 541	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,80	407 079	407 079	1,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,30	972 467	972 467	4,36
24. Výtahy	1,40	316 617	0	0,00
25. Ostatní	4,40	995 082	995 082	4,46
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			22 298 888 Kč	
Množství			2 055,96 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			10 846 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	160
Užitná plocha (UP)	[m ²]	491
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 055,96
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	10 846
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 846
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	22 298 888
Stáří	roků	0
Další životnost	roků	100
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	22 298 888

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV 21

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 1 110 m²			
Lokalita:	K Rybníku, Kněževes			
Popis:	Exkluzivně Vám nabízíme rovinatý pozemek o velikosti 1110 m ² , na kterém stojí stodola z 19.století se zastavěnou plochou 279 m ² a výškou hřebene skoro 11 m, s obvodovým opukovým zdívem o síle 80cm. Díky své poloze, orientaci a velikosti má jednoznačně všechny předpoklady pro přebudování na ubytovací zařízení nebo rezidenční dům, který bude splňovat ty nejvyšší nároky budoucího majitele. Navíc stodola je částečně podsklepená a pro opravdové fajnšmekry lze zde vybudovat vinný sklípek.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
8 490 000	1 110	7 648,65	0,90	6 883,79



Název:	Prodej stavebního pozemku 1021 m²			
Lokalita:	Opuková, Tuchoměřice			
Popis:	Rozměrná parcela o rozloze 1.021 m ² s napojením na veškeré inženýrské sítě, které jsou umístěny ve sloupcích na uliční hranici pozemku. Maximální zastavitelnost pozemku vč. zpevněných ploch dle ÚP činí 35% jeho celkové rozlohy. Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umístěvaných na stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m ² , včetně části stavebního pozemku v ploše BZ zahrady obytné.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
8 990 000	1 021	8 805,09	0,90	7 924,58



Název: Prodej stavebního pozemku 990 m²

Lokalita: Nad Běloky, Středokluky

Popis: Slunný pozemek o celkové výměře 990 m² se nachází v klidné lokalitě obce Středokluky, ul. Nad Běloky, v zástavbě nových rodinných domů. Budoucí dům lze napojit na veškeré inženýrské sítě (voda, elektřina, plyn, kanalizace), které jsou připraveny na patě pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 500 000	990	6 565,66	0,90	5 909,09

Minimální jednotková porovnávací cena	5 909,09 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 905,82 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 924,58 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	31	134	6 900,00		924 600
zastavěná plocha a nádvoří	424	18	6 900,00		124 200
zahrada	547/3	241	6 900,00		1 662 900
Celková výměra pozemků		393	Hodnota pozemků celkem		2 711 700

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová hodnota po dokončení

Stanovení podkladů pro výnosovou hodnotu:

Kapacita penziónu:

10 jednotek

cena za jednotku 2000,- Kč/noc

potom výnos za rok: $365 * 10 * 2000,- \text{ Kč} = 7\,300\,000,- \text{ Kč}$

obsazenost 60 % potom roční tržby cca 4,38 mil. Kč/rok.

Míra kapitalizace uvažovaná 7,5 %, jedná se o velmi dobrou lokalitu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	celý apartmán	1	7 300 000	608 333	7 300 000	7,50
Celkový výnos za rok:						7 300 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1
Reprodukční cena	RC	Kč	22 298 888
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	7 300 000
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	7 300 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	60 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	4 380 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	20 000
Pojištění		Kč/rok	50 000
Opravy a údržba		Kč/rok	500 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	400 000
Ostatní náklady		Kč/rok	30 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 000 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	3 380 000
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	45 066 667

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Pro porovnání byly vzaty nemovitosti obdobného typu a byly porovnávány jako celek. Pouze byly upraveny koef. polohy a vybavení.

Užitná plocha:	490,60 m ²
Obestavěný prostor:	2 055,96 m ³
Zastavěná plocha:	159,50 m ²
Plocha pozemku:	393,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej ubytovacího zařízení 252 m²
Lokalita: Chyňava - Libečov, okres Beroun
Popis: Dva propojené a precizně udržované domy po rekonstrukci s celkem 5ti byty zasazené v klidné vesničce 20 minut od Prahy. Každý byt má samostatný vchod, 3 byty mají terasu. Uzavřený dvůr a původně stodola adaptovaná na technické zázemí a bydlení. Celkový pozemek 1.748 m², veškeré inženýrské sítě – elektřina 400V, obecní vodovod a kanalizace, plyn, dvě studny. Zachována možnost topit v kotli dřevem či uhlím.

Pozemek: 1 748,00 m²

Užitná plocha: 252,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - oceňovaná nemovitost je u letiště	1,30
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - oceňovaná nemovitost v lepším tech. stavu	1,25
K6 Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost má menší pozemky	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Neuvedeno

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
12 800 000	252,00	50 794	1,32	67 048

Název:	Prodej ubytovacího zařízení 307 m²			
Lokalita:	Žižkova, Buštěhrad			
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme prodej rodinného domu, který byl donedávna provozován jako ubytovací zařízení, nyní jsou zde nově zkolaudovány 3 bytové jednotky a 2 ateliéry, s možností další přístavby. Nemovitost se nachází ve městě Buštěhrad. Celý objekt prošel rekonstrukcí v roce 2018. Jedná se o samostatně stojící nemovitost s celkovou kapacitou 60 lůžek. Celková výměra parcely má velikost 488 m ² . Před pozemkem je možné parkování pro cca 15 vozů. Ubytovací zařízení je plně vybavené veškerým nábytkem a příslušenstvím.			
Pozemek:	488,00 m ²			
Užitná plocha:	307,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - oceňovaná nemovitost je u letiště			1,30	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - oceňovaná nemovitost v lepším tech. stavu			1,25	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c
	12 290 000	307,00	40 033	1,46
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				58 448



Zdroj: Neuvedeno

Název:	Prodej ubytovacího zařízení 1250 m²			
Lokalita:	Nad náměstím, Praha 5 - Řeporyje			
Popis:	Prodej hotelu o velikosti 1 250 m ² , který momentálně slouží jako ubytovna. Lze předělat na jednotlivé byty. V každém ze 3 pater se nachází kuchyňský kout. Celkem je zde 33 pokojů s 90 lůžky. Z vnější strany domu se nachází večerka, jejíž prostory patří k hotelu. V podzemním podlaží se nachází prostor, který lze využít jako sklep. K domu náleží dvůr s parkováním pro 10 osobních vozidel a 1 autobus.			
Užitná plocha:	1 250,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - oceňovaná nemovitost je u letiště			1,05	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - oceňovaná nemovitost v lepším tech. stavu			1,25	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c
	77 250 000	1 250,00	61 800	1,18
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				72 924



Zdroj: Neuvedeno

Minimální jednotková porovnávací cena	58 448 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	66 140 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	72 924 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	66 140 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	490,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	32 448 284 Kč

REKAPITULACE

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Penzión Kněževés	22 298 888,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky na LV 21	2 711 700,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. Výnosová hodnota po dokončení	45 066 667,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Porovnávací hodnota	32 448 284,- Kč

Porovnávací hodnota	32 448 284 Kč
Výnosová hodnota	45 066 667 Kč
Věcná hodnota	25 010 588 Kč
z toho hodnota pozemku	2 711 700 Kč

Silné stránky

- + výhodná poloha u letiště
- + novostavba

Tržní hodnota

39 000 000,- Kč

slovy: Třicetdevětmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd..

Cena nemovitosti je penzion včetně okolních pozemků, které tvoří funkční celek. V okolí je dokončena velká výstavba nových apartmánů a hotelů a jiných ubytovacích kapacit. Jedná se o velmi atraktivní lokalitu přímo na sjezdovce.

Vzhledem k věcné hodnotě 25,0 mil. Kč, porovnávací hodnotě 32,5 mil. Kč a výnosové hodnotě 45,0 mil. Kč navrhuji tržní cenu mezi porovnávací a výnosovou hodnotou, tj. ve výši 39,0 mil. Kč.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z toho důvodu byla jako hodnota zajišťovacího prostředku určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou zástavbou byla samostatně vyhodnocena.

KONCESNÍ LISTINA

Vydal: Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Vsetín

Dne: 3.3.2010

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

IČO: 75 28 82 90

Ve Vsetíně 06.12.2023



RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Tomáš Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

č: OC 80 / 2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 21 - z nahlížení do KN	1
Katastrální mapa	1
Mapa oblasti	2
Projektová dokumentace	12

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 21 - z nahlížení

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	21
Katastrální území:	Kněževes u Prahy [666858]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PFG Reality I s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 31; součástí pozemku je stavba
st. 424; součástí pozemku je stavba
547/3

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ](#)

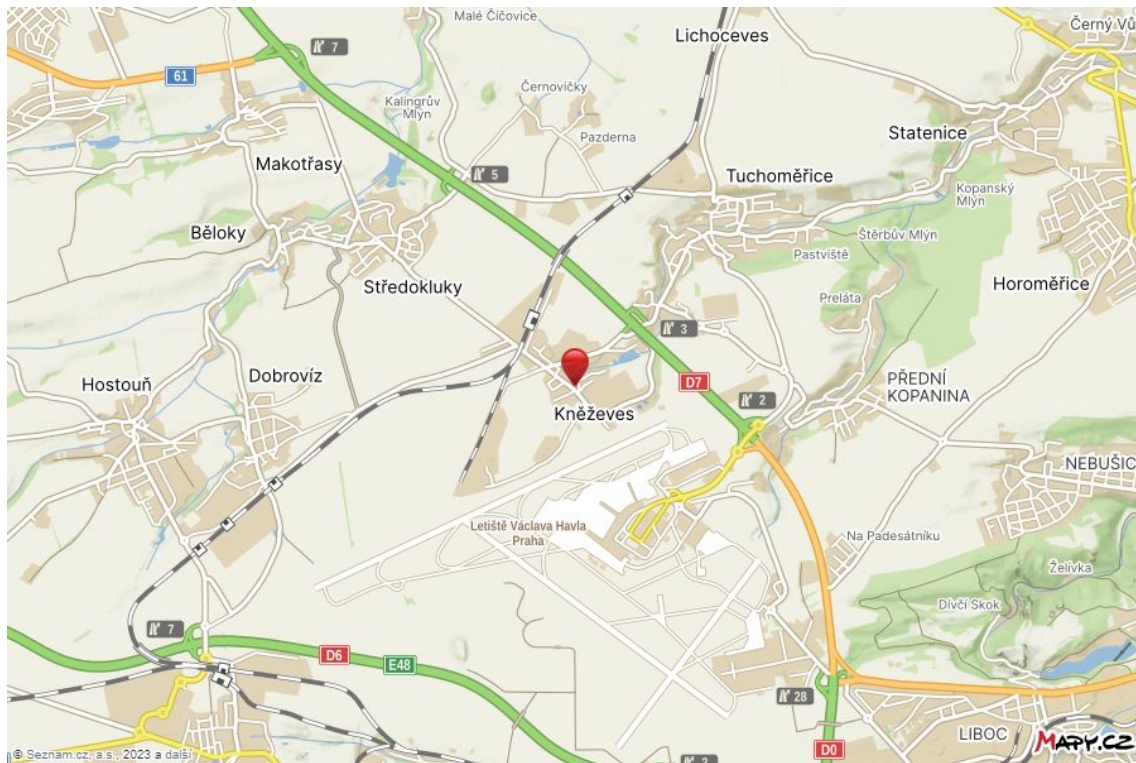
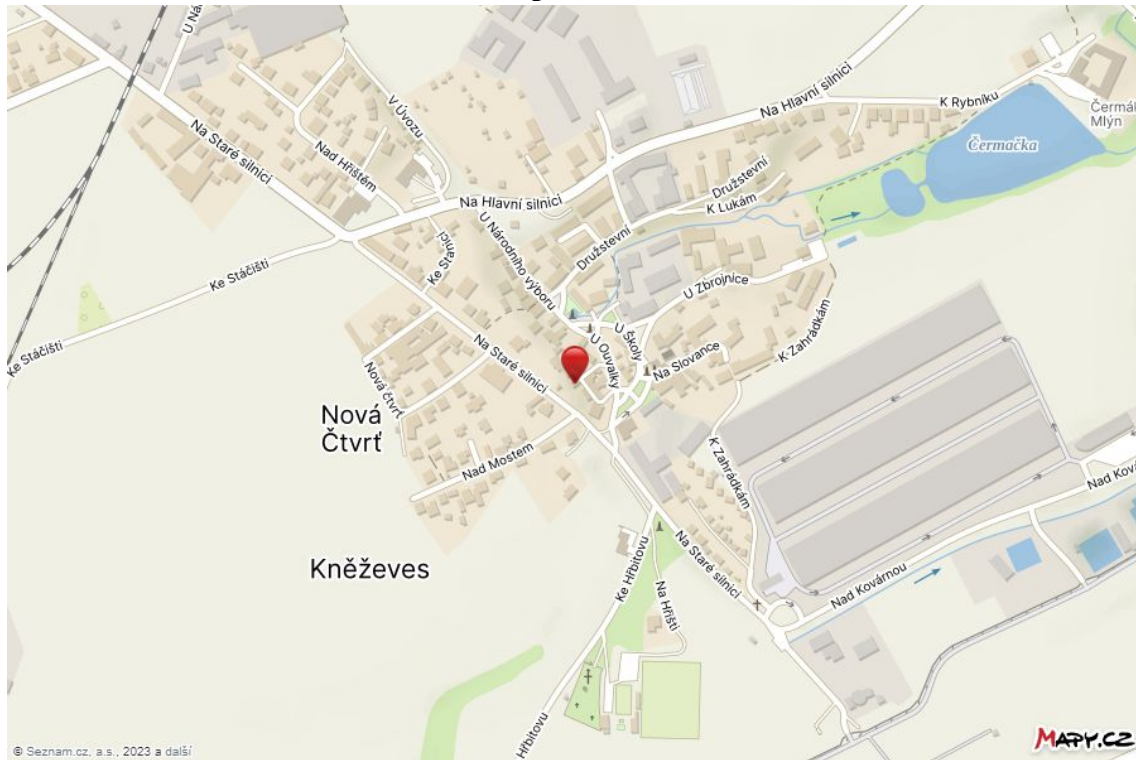
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.12.2023 10:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 5.12.2023



Pozemky na LV 21 v k.ú. č. 666858

Mapa oblasti



Mapa oblasti



Projektová dokumentace

PENZION KNĚŽEVES

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

A77
ARCHITEKTI

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Základní údaje

Stavebník / objednatel:	PFG Reality s.r.o. Prážského 1009/9, Šýřňov, 639 02 Bno
Zhotovitel:	A77 architektonická studie Brno, s.r.o. Tausigova 6494/2, 616 03, Brno IČ: 06282528 Tel: +420 548 216 635 Mail: a77@arch77.cz
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Zdeněk Bureš Ing. arch. Jakub Muroň
Katodická území:	KŘ 366865 u Prahy (08/03/05)
Parcelní čísla řešeného pozemku:	Kl. 31, kl. 424, 547/3
Název:	Novostavba penzionu
Druh stavby:	68 - plochy určené obytné - zvláště smělela venkovská
Druh plochy - územní plán:	2 - zastavená plocha, 7 - podzemní garážová plocha
Plocha pozemků:	CELKEM: 4908 m ²
Užitná plocha:	125 m ²
IMP:	123,3 m ²
ZNP:	123,3 m ²
světelná:	124,7 m ²
Zastavěná plocha:	171,9 m ²
Počet střešních jednotek - pokojů:	16
Výška stavby:	~11,03m

Charakteristika území, urbanistické řešení

Řešený pozemek je situován v zastavěném území obce Kněžves, která se nachází v blízkosti Letišti Vláckova v Praze. Pozemek je vymezován z jedné strany ulicí U Ovářky a ze strany druhé na parcele 424, která je v držení majitele pozemků vlna. V blízkosti pozemku se nachází základní škola, prodejna potravin, skladovací komplex (CIPAV), autobusová zastávka a také několik obytných zařízení. Obec je zastavěná převážně v okolí nocořeje údolí. Stavba objektu je napojena na železniční nádraží, kanalizace, NN a přírodní.

V zastavěném území na pozemku zůstává stávající objekt č. 28, který byl v minulosti provozován jako vstříknutí. Objekt je v držení majitele pozemků vlna. V blízkosti pozemku se nachází stávající obytný objekt č. 28, který byl v minulosti provozován jako vstříknutí. Objekt je v držení majitele pozemků vlna. V blízkosti pozemku se nachází stávající obytný objekt č. 28, který byl v minulosti provozován jako vstříknutí. Objekt je v držení majitele pozemků vlna.

Architektonické a dispoziční řešení

Stavba se vyvíjí v rámci rozšíření stávajícího objektu, který je v držení majitele pozemků vlna. Stavba je navržena jako novostavba penzionu, který bude sloužit jako místo pro odpočinek a relaxaci. Stavba je navržena jako novostavba penzionu, který bude sloužit jako místo pro odpočinek a relaxaci.

Situace místa stavby

MMšk: 1:200



PENZION KNĚŽEVES
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
08/2023

MÍSTO:
parc. st. 31, st. 424, 547/3 - k.ú. Kněžves u Prahy
STAVEBNÍK:
PFG Reality s.r.o., Prážského 1009/9, Šýřňov, 63902 Bno

HLAVNÍ ARCHTEKT:
Ing. arch. Zdeněk Bureš
ARCHTEKT:
Ing. arch. Jakub Muroň

PRŮVODNÍ ZPRÁVA
FORMÁT: A3
MĚŘITKO: 1:100

01

Půdorys 1PP | suterén
Měřítko: 1:100



Legenda místností 1PP

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	S.V. [m]
Společné prostory			
001	Kuchyně	26,7 m ²	2,600
002	Obývací	20,8 m ²	2,600
003	Koblenka	15,1 m ²	2,600
007	Technická místnost	3,2 m ²	2,600
008	Dvůřák	32,8 m ²	2,600
009	Úklád	2,5 m ²	2,600
Základ			
002	WC osobní	3,7 m ²	2,600
004	Příložka, sušična	6,7 m ²	2,600
005	Střed nádobí	14,2 m ²	2,600
CELKEM		125,1 m ²	

Legenda výkresu

- navržené konstrukce
- zatravněné plochy
- plochy teras - terasová pískra
- plochy balkonů - keramická dlažba
- zatravněvací dlažba Econastep®
- prostory ubytování
- společné prostory
- prostory zázemí
- hranice parcel
- vjezd do garáže
- vstup do objektu



A77
ARCHITEKTI

PENZION KNĚŽEVES
ARCHITECTONICKÁ STUDIE
08/2023

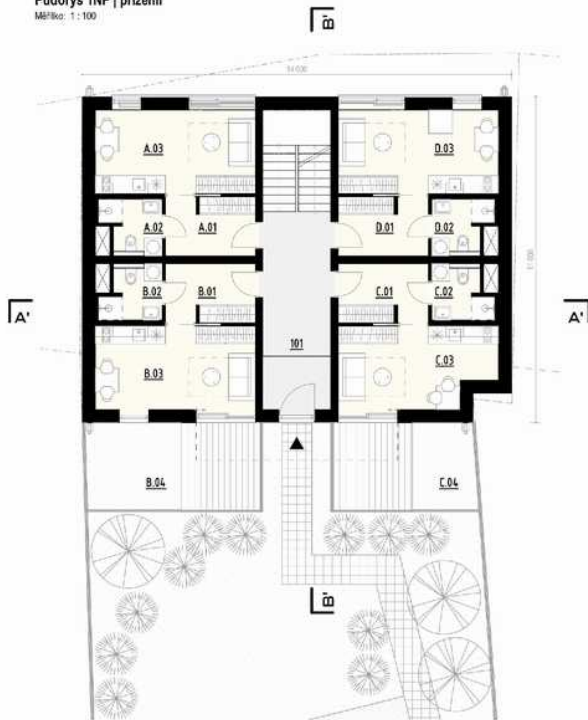
MÍSTO:
parč. st. 31, st. 424, 0473 - k.ú. Kněžves u Prahy
STAVEBNÍK:
PFG Realty I s.r.o., Pražákova 1009/99, Štýřov, 63900 Bno

HLAVNÍ ARCHITEKT:
Ing. arch. Zdeněk Burdů
ARCHITEKT:
Ing. arch. Jakub Muroň

PŮDORYS 1PP
FORMÁT: A3
MĚŘÍTKO: 1:100

02

Půdorys 1NP | přízemí
Měřítko: 1:100

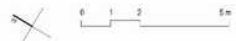


Legenda místností 1NP

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	S.V. [m]
Průchod A			
A.01	Předstř.	6,0 m ²	2,600
A.02	Koupelna	3,8 m ²	2,600
A.03	Pokoj	15,3 m ²	2,600
Průchod B			
B.01	Předstř.	6,0 m ²	2,600
B.02	Koupelna	3,8 m ²	2,600
B.03	Pokoj	15,3 m ²	2,600
B.04	Zábradlíka	17,7 m ²	2,600
Průchod C			
C.01	Předstř.	6,0 m ²	2,600
C.02	Koupelna	3,8 m ²	2,600
C.03	Pokoj	14,5 m ²	2,600
C.04	Zábradlíka	14,7 m ²	2,600
Průchod D			
D.01	Předstř.	6,0 m ²	2,600
D.02	Koupelna	3,8 m ²	2,600
D.03	Pokoj	15,3 m ²	2,600
Společné prostory			
101	Dráček	23,3 m ²	2,600
CELKEM		152,9 m²	

Legenda výkresu

- navrhovaná konstrukce
- zatravněné plochy
- plochy teras - terasová pířina
- plochy balkonů - keramická dlažba
- zatravněvací dlažba Econastel®
- prostory ubytování
- společné prostory
- prostory zázemí
- hranice parcel
- vjezd do garáže
- vstup do objektu



A77
ARCHITEKTI

PENZION KNĚŽEVES
ARCHITECTONICKÁ STUDIE
08/2023

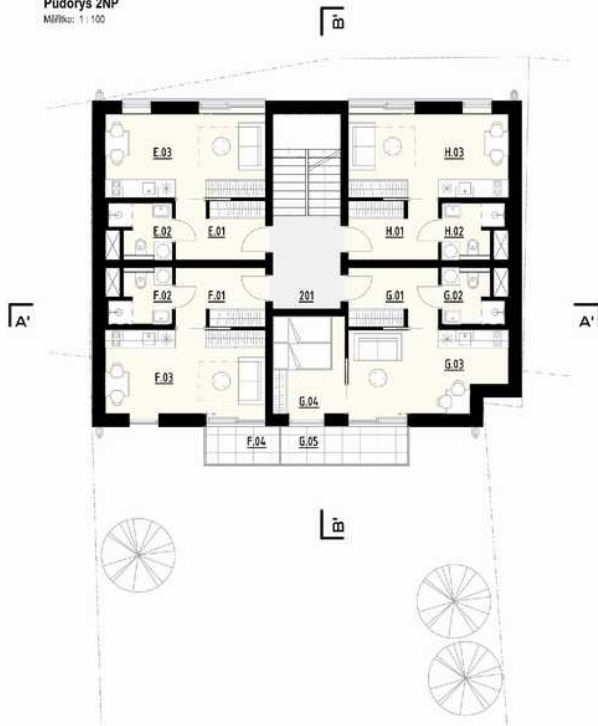
MÍSTO:
parč. st. 31, st. 424, 047/3 - kú. Kněžves u Prahy
STAVEBNÍK:
PFG Realty I s.r.o., Pražákova 1009/69, Štýřov, 63900 Bno

HLAVNÍ ARCHITEKT:
Ing. arch. Zdeněk Burdů
ARCHITEKT:
Ing. arch. Jakub Muml

PŮDORYS 1NP
FORMÁT: A3
MĚŘÍTKO: 1:100

03

Půdorys 2NP
Měřítko: 1:100

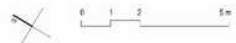


Legenda místností 2NP

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	S.V. [m]
Průjezdy			
E.01	Předíř	6,0 m ²	2,600
E.02	Koupelna	3,4 m ²	2,600
E.03	Pokoj	15,3 m ²	2,600
Průjezd			
F.01	Předíř	6,0 m ²	2,600
F.02	Koupelna	3,4 m ²	2,600
F.03	Pokoj	15,3 m ²	2,600
F.04	Balkon	3,1 m ²	2,600
Průjezd			
G.01	Předíř	6,0 m ²	2,600
G.02	Koupelna	3,4 m ²	2,600
G.03	Pokoj	14,5 m ²	2,600
G.04	Lodžie	6,0 m ²	2,600
G.05	Balkon	6,4 m ²	2,600
Průjezd			
H.01	Předíř	6,0 m ²	2,600
H.02	Koupelna	3,4 m ²	2,600
H.03	Pokoj	15,3 m ²	2,600
Společné prostory			
201	Chodba	15,1 m ²	2,600
CELKEM		128,8 m ²	

Legenda výkresu

- navržené konstrukce
- zatravněné plochy
- plochy teras - terasová pířina
- plochy balkonů - keramická dlažba
- zatravněvací dlažba Econastere®
- prostory ubytování
- společné prostory
- prostory zázemí
- hranice parcel
- vjezd do garáže
- vstup do objektu



A77
ARCHITEKTI

PENZION KNĚŽEVES
ARCHITECTONICKÁ STUDIE
08/2023

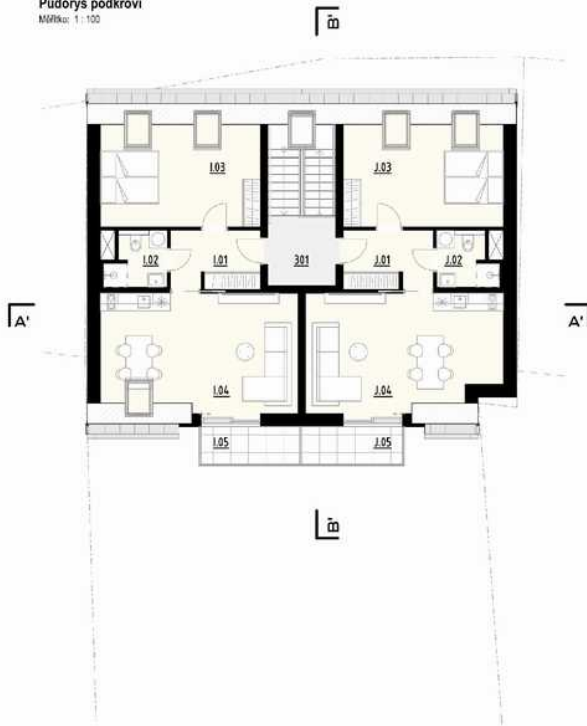
MÍSTO:
parč. st. 31, st. 424, 047/3 - k.ú. Kněžves u Prahy
STAVEBNÍK:
PFG Realty I s.r.o., Pražákova 1009/69, Štýřov, 63900 Bno

HLAVNÍ ARCHITEKT:
Ing. arch. Zdeněk Burdů
ARCHITEKT:
Ing. arch. Jakub Muml

PŮDORYS 2NP
FORMÁT: A3
MĚŘÍTKO: 1:100

04

Půdorys podkrovní
MŠK: 1:100

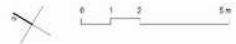


Legenda místnosti podkrovní

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	S.V. [m]
Průjezd			
J.01	Postel	6,0 m ²	2,600
J.02	Koupelna	3,4 m ²	2,600
J.03	Ložnice	20,7 m ²	2,600
J.04	Průjezd	20,3 m ²	2,600
J.05	Sálun	4,2 m ²	2,600
Průjezd			
J.01	Postel	6,0 m ²	2,600
J.02	Koupelna	3,4 m ²	2,600
J.03	Ložnice	20,7 m ²	2,600
J.04	Průjezd	20,3 m ²	2,600
J.05	Sálun	4,2 m ²	2,600
Společenské prostory			
301	Držáček	13,3 m ²	2,600
CELKEM		130,1 m²	

Legenda výkresu

- navržené konstrukce
- zatravněné plochy
- plochy teras - terasová příkna
- plochy balkonů - keramická dlažba
- zatravněvací dlažba Econastar®
- prostory ubytování
- společné prostory
- prostory zázemí
- hranice parcel
- vjezd do garáže
- vstup do objektu



A77
ARCHITEKTI

PENZION KNĚŽEVES
ARCHITECTONICKÁ STUDIE
08/2023

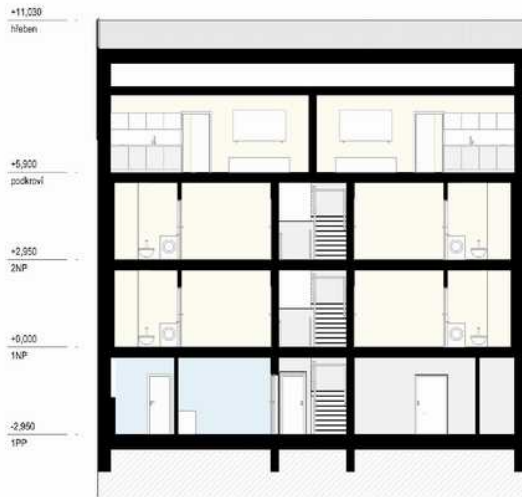
MÍSTO:
parč. st. 31, st. 424, 0473 - k.ú. Kněžves u Prahy
STAVEBNÍK:
PFG Realty I s.r.o., Pražákova 1009/69, Štýřov, 63900 Bno

HLAVNÍ ARCHITEKT:
Ing. arch. Zdeněk Bureš
ARCHITEKT:
Ing. arch. Jakub Muroň

PŮDORYS PODKROVÍ
FORMÁT: A3
MĚŘÍTKO: 1:100

05

Řez A-A' | podélný
Měřítko: 1:100



Legenda výkresu

- navrhované konstrukce
- zatravněné plochy
- plochy teras - terasová pětina
- plochy balkonů - keramická dlažba
- zatravněovací dlažba Ecoraster®
- prostory ubytování
- společné prostory
- prostory zázemí
- hranice zárodek
- vjezd do garáže
- vstup do objektu

0 1 2 5m

A77
ARCHITEKTI

PENZION KNĚŽEVES
ARCHITECTONICKÁ STUDIE
08/2023

MÍSTO:
parč. st. 31, st. 424, 0473 - k.ú. Kněžves u Prahy
STAVEBNÍK:
PFG Realty I s.r.o., Pražákova 1009/9J, Štýřov, 63900 Bno

HLAVNÍ ARCHITEKT:
Ing. arch. Zdeněk Bureš
ARCHITEKT:
Ing. arch. Jakub Muroň

ŘEZ A-A'

FORMÁT: A3
MĚŘÍTKO: 1:100

06

Legenda výkresu

-  navrhované konstrukce
-  zatravněné plochy
-  plochy teras - terasová přehra
-  plochy balkonů - keramická dlažba
-  zatravněvací dlažba Econastar®
-  prostory ubytování
-  společné prostory
-  prostory zázemí
-  hranice parcel
-  výjezd do garáže
-  vstup do objektu

Řez B-B' | příčný

Měřítko: 1:100



A77
ARCHITEKTI

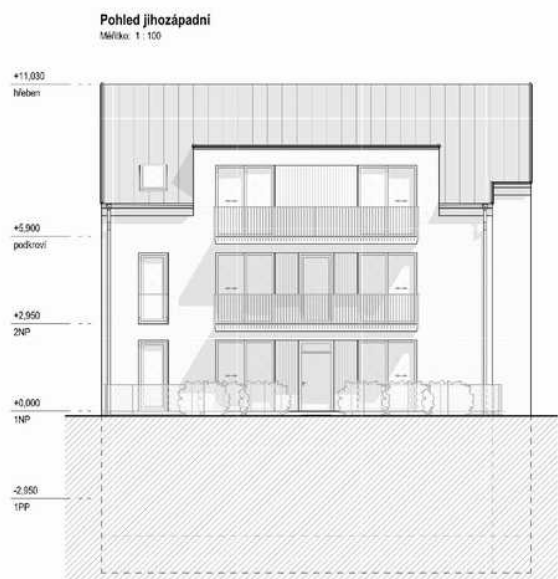
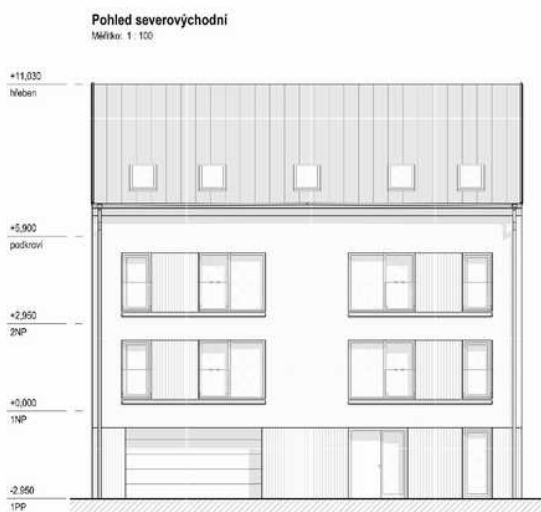
PENZION KNĚŽEVES
ARCHITECTONICKÁ STUDIE
08/2023

MÍSTO:
parč. st. 31, st. 424, 0473 - kú. Kněževés u Prahy
STAVEBNÍK:
PFG Realty i s.r.o., Pražákova 1009/69, Štýřov, 63900 Bmo

HLAVNÍ ARCHITEKT:
Ing. arch. Zdeněk Burdž
ARCHITEKT:
Ing. arch. Jakub Muroň

ŘEZ B-B'
FORMÁT: A3
MĚŘÍTKO: 1:100

07



PENZION KNĚŽEVES
ARCHITECTONICKÁ STUDIE
08/2023

MÍSTO:
parč. st. 31, st. 424, 0473 - kú. Kněževés u Prahy
STAVEBNÍK:
PFG Realty i.s.r.o., Pražákova 1009/69, Štýřov, 63900 Bmo

HLAVNÍ ARCHITEKT:
Ing. arch. Zdeněk Burdž
ARCHITEKT:
Ing. arch. Jakub Muroň

POHLEDY
FORMÁT: A3
MĚŘÍTKO: 1:100

08

Axonometrický pohled | jihozápad



0 1 2 5m

A77
ARCHITEKTI

PENZION KNĚŽEVES
ARCHITECTONICKÁ STUDIE
08/2023

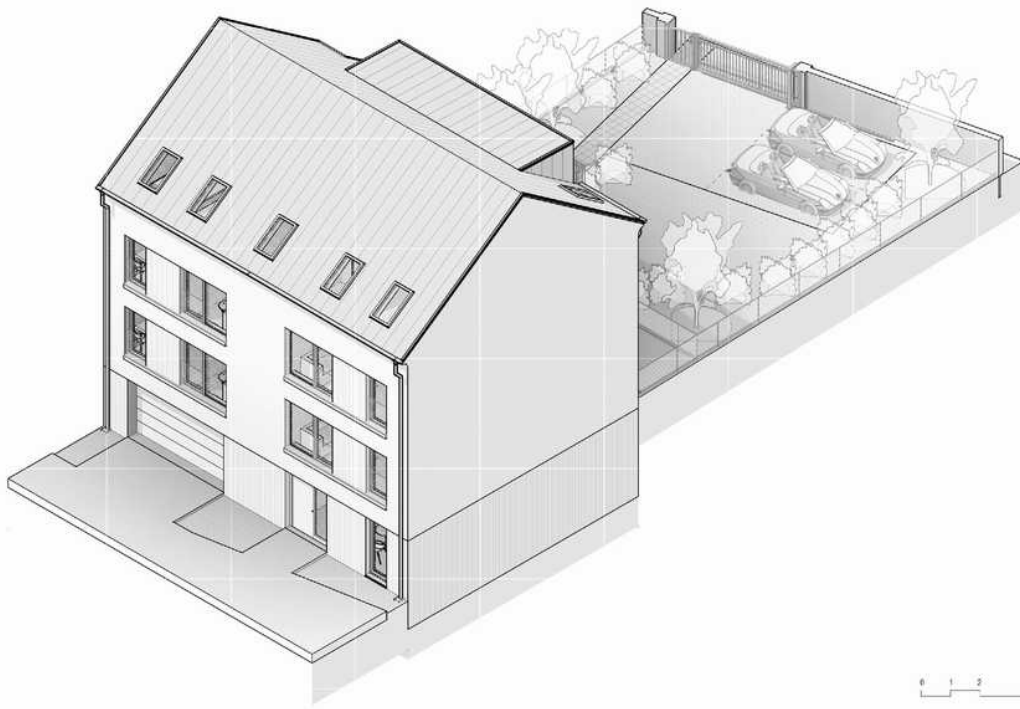
MÍSTO:
parč. st. 31, st. 424, 047/3 - k.ú. Kněževy u Prahy
STAVEBNÍK:
PFG Realty I s.r.o., Pražákova 1009/69, Štýřov, 63900 Bmno

HLAVNÍ ARCHITEKT:
Ing. arch. Zdeněk Burdž
ARCHITEKT:
Ing. arch. Jakub Muroň

AXONOMETRIE
FORMÁT: A3
MĚŘÍTKO: 1:100

09

Axonometrický pohled | seerovýchod



0 1 2 5m

A77
ARCHITEKTI

PENZION KNĚŽEVES
ARCHITECTONICKÁ STUDIE
08/2023

MÍSTO:
parč. st. 31, st. 424, 047/3 - k.ú. Kněževy u Prahy
STAVEBNÍK:
PFG Realty I s.r.o., Pražákova 1009/69, Štýřov, 63900 Bno

HLAVNÍ ARCHITEKT:
Ing. arch. Zdeněk Burdů
ARCHITEKT:
Ing. arch. Jakub Muroň

AXONOMETRIE
FORMÁT: A3
MĚŘÍTKO: 1:100

10



A77
ARCHITEKTI

PENZION KNĚŽEVES
ARCHITECTONICKÁ STUDIE
08/2023

MÍSTO:
parč. st. 31, st. 424, 0473 - kú. Kněževy u Prahy
STAVEBNÍK:
PFG Realty i.s.r.o., Pražská 1009/9, Štýřov, 63900 Bmno

HLAVNÍ ARCHITEKT:
Ing. arch. Zdeněk Burdž
ARCHITEKT:
Ing. arch. Jakub Muroň

PERSPEKTIVA
FORMÁT: A3
MĚŘITKO: -

11