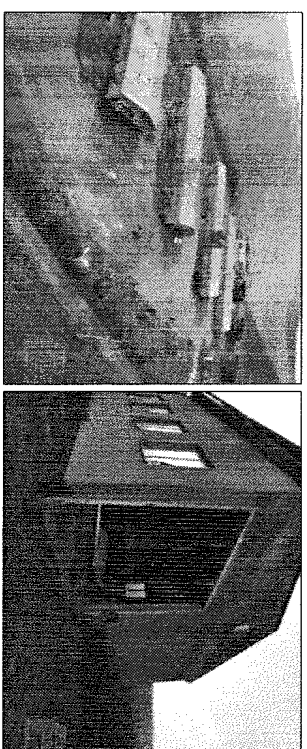


Obrázek č. 34 – Srovnávací vzorek č. 3 – zemědělský areál

NABÍDKOVÁ CENA: 35 390 000 Kč

4. Zemědělský objekt, Horní Bojanovice, zastavěná plocha stavby 1 036 m², výměra pozemků 5 464 m²

Předmětem prodeje je část zemědělského areálu v Horních Bojanovicích. Na pozemcích se nachází hala zemědělské výroby. Přístup k ní je po asfaltové cestě s délkově ovládanou posuvnou branou. Hala má vlastní betonovou nádrž na vodu. Předmětem prodeje je stavba č.p. 157, pozemky p.č.st. 283/5, 3014/78, 3014/19, 3014/79, 3014/319, 283/4 a 3014/335. Prodej v rámci řízení V-1263/2020-735.



Obrázek č. 35 – Srovnávací vzorek č. 4 – zemědělský areál

DATUM PRODEJE: 07.05.2020

REALIZOVANÁ CENA: 2 000 000 Kč

5. Zemědělský objekt, Bořetín, zastavěná plocha stavby 643 m², výměra pozemků 14 398 m²

Jedná se o bývalý vepřín o zastavěné ploše 643 m² s přílehlými pozemky (cca 1,5 ha). Část pozemků je možno využít jako stavební. Jedná se o budovu bývalého vepřína, kterou nyní majitel využívá jako skladi. Budova byla součástí areálu bývalého družstva, který byl po částech rozprodán soukromým vlastníkům. Asi 1/4 objektu sloužila jako technické zázemí, příprava krmiva a 3/4 jako samotný vepřín. Na přípravně krmiva je sedlová střecha s betonovo-skófejinovou vazbou krytá asfaltovou lepenkou. Nad částí, kde bylo ustájení je sedlová střecha s dřevěným krovem a osínko-cementová krytina. V objektu je komín. Je zřízena vodovodní přípojka ze společné studny pro celý areál. K objektu je přivedena elektřina, ale není zapojen elektroměr. Odkanalizování bylo řešeno jímkou, pravděpodobně s trativodem do přílehlých pozemků. K objektu prodává majitel pozemky o celkové rozloze cca 1,5 ha, které je možno po vyřezání náletových dřevin využít jako zemědělské, popřípadě jako výběh pro dobytek. Na části pozemků stála kdysi obytná budova. Tuto část by bylo možno využít jako stavební parcelu. Prodej v rámci řízení V-5371/2021-304.



Obrázek č. 36 – Srovnávací vzorek č. 5 – zemědělský areál

datum prodeje: 07.05.2020
realizovaná cena: 2 000 000 Kč

Komparace
Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexů publikovaných Hypoteční bankou. Obecně je tento index vyvoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogizích realitních kanceláří. HB INDEX je konstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitosti. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2022.

$$\text{Koefficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{HB index současně CÚ}}{\text{HB index platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 73 – HB index PRŮMĚR

čtvrtletí	2/2020	3/2021	2/2022
HB index PRŮMĚR	160,1	194,4	225,4

Tabulka č. 74 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

č.	Poloha objektu	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	HB index k datu kupní smlouvy	HB index k datu ocenění	Koefficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
4	V-1263/2020-735	07.05.2020	2 000 000	160,1	225,4	1,41	2 816 157
5	V-5371/2021-304	25.08.2021	1 500 000	194,4	225,4	1,16	1 739 753

2.2.1.2 Areal č. 1, zapsaný na LV č. 297, k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice

Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita zastavěná plocha staveb, která činí 6 067 m². Celková výměra pozemků činí 12 543 m².

V koeficientu úvahy zpracovatele ocenění je zohledněna skutečnost, že přístup k oceňovaným objektům je možný pouze přes pozemky cizho vlastníka.

Tabulka č. 75 – Multikriteriální analýza – Areal č. 1, zapsaný na LV č. 297, k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice

4.	Poloha objektu	Plocha [m ²]	Realizovaná / Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{pac})	Cena po redukcí (K _{pac}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (využití)	K5 (výbaň a příslušenství)	K6 (velikost pozemku)	K7 (úvaha zpracovatele)	Cena ocen. objektu [Kč/m ²]
1	Zemědělský objekt - Barmosice	1 088	3 490 000	3 208	0,90	2 941	0,95	0,82	1,00	1,11	1,10	0,90	0,86	2 529
2	Zemědělský objekt - Haldolava	2 251	11 665 000	5 192	0,95	4 935	0,95	0,98	0,80	1,00	1,06	0,98	0,90	2 819
3	Dělnička - Zártecko, okres Písek	6 877	35 990 000	5 146	0,90	4 622	0,90	1,01	1,00	0,85	1,06	0,94	0,90	3 342
4	Zemědělský objekt - Horní Barmosice	1 035	2 816 157	2 718	1,00	2 718	0,98	0,92	1,10	1,00	1,11	1,05	1,00	2 800
5	Zemědělský objekt - Dolní Barmosice	643	1 739 753	2 706	1,00	2 705	1,00	0,77	1,20	0,85	1,14	0,98	1,00	0 50

Stavění	Stavění	Stavění	Stavění	Stavění	Stavění	Stavění	Stavění	Stavění	Stavění	Stavění	Stavění	Stavění	Stavění	Stavění
1	2 455	2 455	2 455	2 455	2 455	2 455	2 455	2 455	2 455	2 455	2 455	2 455	2 455	2 455

Zdůvodnění koeficientů:

K_{pac} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 a 3 – nabídková cena, bez provize RK.
- Vzorek č. 2 – nabídková cena, vč. provize RK.
- Vzorek č. 4 a 5 – realizovaná cena.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 2 – lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – výrazně lepší poloha.
- Vzorek č. 4 – mírně lepší poloha.
- Vzorek č. 5 – obdobná poloha.

K2 – koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 a 3 – obdobný stav.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší stav.

- Vzorek č. 4 – horší stav.
- Vzorek č. 5 – výrazně horší stav.

K4 – Koefficient využití objektu.

- Vzorek č. 1, 2 a 4 – obdobné využití.
- Vzorek č. 3 a 5 – lepší využití.

K5 – Koefficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 a 4 – mírně horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 a 3 – mírně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 5 – horší vybavení a příslušenství.

K6 – Koefficient velikosti pozemku.

- Vzorek č. 1 a 4 – menší pozemek.
- Vzorek č. 2, 3 a 5 – větší pozemek.

K7 – Koefficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koefficientech neuvedené.

- Vzorek č. 1 až 3 – bez věcných břemen a přístup zajištěn přes pozemky stejného vlastníka.
- Vzorek č. 4 a 5 – přístup k objektům možný pouze přes pozemky cizího vlastníka, přičemž u vzorku č. 4 také část objektu leží na pozemku cizího vlastníka.

Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota areálu č. 1 stanovená odborným odhadem činí 16 800 000,- Kč.

2.2.1.3 Areál č. 2, zapsaný na LV č. 647, k.ú. a obec Dobronín

Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita zastavěná plocha staveb, která činí 14 395 m². Celková plocha pozemků činí 61 193 m². V koefficientu úvahy zpracovatele ocenění je zohledněna skutečnost, že se menší část staveb nachází na pozemku cizího vlastníka.

Tabulka č. 76 – Multikriteriální analýza – Areál č. 2, zapsaný na LV č. 647, k.ú. a obec Dobronín

č.	Popis objektu	Plocha [m ²]	Realizovaná Nabídková jednotková cena [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{pe})	Cena po redukcii (K _{pe}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (využití)	K5 (vybavení a příslušenství)	K6 (velikost pozemku)	K7 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena ocenění objektu [Kč/m ²]	
1	Zemědělský objekt - Březovice	1 058	3 490 000	3 368	0,90	2 941	0,97	0,74	1,10	1,00	1,09	1,20	0,90	0,95	2 755
2	Zemědělský objekt - Hrádky	2 251	11 665 000	5 862	0,85	4 405	0,97	0,81	1,03	1,00	1,04	1,07	0,90	0,87	3 598
3	Dělnický objekt - Březovice	6 877	35 390 000	5 146	0,90	4 632	0,93	0,92	1,10	0,95	1,04	1,02	0,90	0,86	3 983
4	Zemědělský objekt - Hrádky	1 036	2 816 157	2 718	1,00	2 718	1,00	0,74	1,20	1,00	1,09	1,14	1,00	1,11	3 017
5	Zemědělský objekt - Březovice	643	1 739 753	2 706	1,00	2 706	1,02	0,70	1,20	0,95	1,11	1,08	1,00	1,07	2 685
Střední hodnota															
Minimum															
Maximum															
Srovnávací údaje															
Plocha zastavěná plocha celková															
Plocha zastavěná plocha celková															
Výškový koeficient															
Výšková ochranná pásma															
Cílová cena po zohlednění															
K _{pe} - Koefficient úvahy na pramen zdrojů cen, specifická cena (K _{pe} = 1,00, u nerovně zastavěných objektů)															
K ₁ - Koefficient polohy (poloha, výhled, krajina)															
K ₂ - Koefficient velikosti															
K ₃ - Koefficient stavu (technický stav)															
K ₄ - Koefficient využití objektu															
K ₅ - Koefficient vybavení a příslušenství objektu															
K ₆ - Koefficient velikosti pozemku															
K ₇ - Koefficient úvahy o vlivu zpracovatele ocenění															
IO - Index objektivní ceny (K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₄ × K ₅ × K ₆ × K ₇)															
Ukazatel ceny srovnávacího ocenění (K _{pe} × IO) - 100 je rovněž objektivní míra srovnávací ceny															
Ukazatel ceny srovnávacího ocenění (K _{pe} × IO) - 100 je rovněž reálná cena z hlediska objektivní IO															

Závěrodné koefficienty:

K_{pe} – koefficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 a 3 – nabídková cena, bez provize RK.
- Vzorek č. 2 – nabídková cena, vč. provize RK.
- Vzorek č. 4 a 5 – realizovaná cena.

K1 – Koefficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 2 – lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – výrazně lepší poloha.
- Vzorek č. 4 – obdobná poloha.
- Vzorek č. 5 – mírně horší poloha.

K2 – Koefficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

- Vzorek č. 1 a 3 – horší stav.
- Vzorek č. 2 – mírně horší stav.

K3 – Koefficient stavebně-technického stavu.

- Vzorok č. 4 – výrazně horší stav.
 - Vzorok č. 5 – k rekonstrukci.
- K4 – Koefficient využití objektu.
- Vzorok č. 1, 2 a 4 – obdobné využití.
 - Vzorok č. 3 a 5 – lepší využití.
- K5 – Koefficient vybavení a příslušenství objektu.
- Vzorok č. 1 a 4 – horší vybavení a příslušenství.
 - Vzorok č. 2 a 3 – mírně horší vybavení a příslušenství.
 - Vzorok č. 5 – výrazně horší vybavení a příslušenství.
- K6 – Koefficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.
- K7 – Koefficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koefficientech neuvedené. U všech vzorků stojí stavby na pozemku stejného vlastníka.
- Vzorok č. 1 až 3 – bez věcných břemen a přístup zajištěn přes pozemky stejného vlastníka.
 - Vzorok č. 4 a 5 – přístup k objektům možný pouze přes pozemky cizího vlastníka, přičemž u vzorku č. 4 také část objektu leží na pozemku cizího vlastníka.
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**
- Porovnávací hodnota areálu č. 2 stanovená odborným odhadem činí 46 600 000,- Kč.**
- 2.2.1.4 Areál č. 3, zapsaný na LV č. 647, k.ú. a obec Dobronín**

Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita zastavěná plocha staveb, která činí 15 418 m². Celková plocha pozemků činí 51 823 m².

Tabulka č. 77 – Multikriteriální analýza – Areál č. 3, zapsaný na LV č. 647, k.ú. a obec Dobronín

č.	Plocha objektu	Plocha [m ²]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{pr})	Cena po redukci (K _{pr}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (využití)	K5 (výběn a příslušenství)	K6 (velikost pozemku)	K7 (úvaha zpracovatele)	K8 (I)	Cena ocen. objektu [Kč/m ²]
1	Zemědělský objekt - Bělčovice	1 068	3 450 300	3 238	0,80	2 591	0,97	0,74	1,10	1,00	1,10	1,19	1,00	1,03	3 238
2	Zemědělský objekt - Mladějovice	2 251	11 955 000	5 182	0,85	4 405	0,97	0,80	1,05	1,00	1,05	1,05	1,00	0,99	3 864
3	Dělnice - Zručena, skals Poryan	6 977	35 590 000	5 145	0,80	4 092	0,93	0,91	1,10	0,90	1,05	1,02	1,00	0,97	4 158
4	Zemědělský objekt - Horní Bělčovice	1 036	2 816 157	2 719	1,00	2 719	1,00	0,74	1,20	1,00	1,10	1,13	1,10	1,21	2 289
5	Zemědělský objekt - Bělčice	648	1 739 753	2 709	1,00	2 706	1,02	0,70	1,30	0,80	1,12	1,07	1,10	1,10	2 295
Srovnání jednotky															
Máximum															
Srovnávací jednotka															
Plocha - zemědělská celková															
Plocha - zemědělská celková															
Výměra zastavěného objektu															
Cena objektu															
Celková cena po zohlednění															
K _{pr} - koeficient ceny na pramen zdrojů - srovnání s referenční cenou K _{pr} = 1,00 - u vzorku průměrná hodnota															
K ₁ - koeficient polohy - vzhledem k blízkosti k silnici, vzhledem k blízkosti k silnici															
K ₂ - koeficient velikosti - vzhledem k velikosti pozemku															
K ₃ - koeficient stavby - vzhledem k stavbě objektu															
K ₄ - koeficient využití objektu - vzhledem k využití objektu															
K ₅ - koeficient vybavení a příslušenství objektu - vzhledem k vybavení a příslušenství objektu															
K ₆ - koeficient velikosti pozemku - vzhledem k velikosti pozemku															
K ₇ - koeficient úvahy zpracovatele - vzhledem k úvahám zpracovatele															
K ₈ - koeficient jednotky - vzhledem k jednotce															
I - index objektu (I = 6/1 + 4/2 + 3/3 + 5/4 + 4/5 + 1/6 + 4/7)															
I = 1,00 je srovnávací objekt (vlastní areál), I > 1,00 je srovnávací objekt lepší než srovnávací objekt															
I < 1,00 je srovnávací objekt horší než srovnávací objekt															
Výměra staveb zastavěných objektů: 2898 m ² (včetně pozemků v zastavěném území)															

Zdůvodnění koefficientů:

K_{pr} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorok č. 1 a 3 – nabídková cena, bez provize RK.
- Vzorok č. 2 – nabídková cena, vč. provize RK.
- Vzorok č. 4 a 5 – realizovaná cena.

K1 – Koefficient polohy.

- Vzorok č. 1 a 2 – lepší poloha.
- Vzorok č. 3 – výrazně lepší poloha.
- Vzorok č. 4 – obdobná poloha.
- Vzorok č. 5 – mírně horší poloha.

K2 – Koefficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

- Vzorok č. 1 a 3 – horší stav.
- Vzorok č. 2 – mírně horší stav.

K3 – Koefficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 2 – výrazně lepší stav.
 - Vzorek č. 4 – horší stav.
 - Vzorek č. 5 – výrazně horší stav.
- K4 – Koefficient využití objektu.**
- Vzorek č. 1, 2 a 4 – obdobně využiti.
 - Vzorek č. 3 a 5 – lepší využiti.
- K5 – Koefficient vybavení a příslušenství objektu.**
- Vzorek č. 1 a 4 – horší vybavení a příslušenství.
 - Vzorek č. 2 a 3 – obdobně vybavení a příslušenství.
 - Vzorek č. 5 – výrazně horší vybavení a příslušenství.
- K6 – Koefficient velikosti pozemku.**
- Vzorek č. 1, 4 a 5 – menší pozemek.
 - Vzorek č. 2 a 3 – větší pozemek.
- K7 – Koefficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koefficientech neuvedené.**
- Vzorek č. 1 až 3 – bez věcných břemen a přístup zajištěn přes pozemky stejného vlastníka.
 - Vzorek č. 4 a 5 – přístup k objektům možný pouze přes pozemky cizího vlastníka, přičemž u vzorku č. 4 také část objektu leží na pozemku cizího vlastníka.
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

Porovnávací hodnota areálu č. 4 stanovená odborným odhadem činí 7 100 000,- Kč.

2.2.1.6 Areál č. 5 zapsaný na LV č. 155, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná

Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita zastavěná plocha staveb, která činí 1 279 m². Celková výměra pozemků činí 6 413 m².

Tabulka č. 79 – Multikriteriální analýza – Areál č. 5, zapsaný na LV č. 155, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná

č.	Plocha objektu	Plocha [m ²]	Realizovaná nabídková cena [Kč]	Realizovaná nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{red})	Cena po redukcí (K _{po}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (využití)	K5 (vzbaení a příslušenství)	K6 (velikost pozemku)	K7 (úvaha zpracovatele)	K8 (úvaha)	K9 (Cena ocen. objektu) [Kč/m ²]
1	Zaměstlký objekt - šatřnava	1 068	3 480 000	3 266	0,90	2 941	0,95	0,98	1,00	1,00	0,98	1,06	1,00	0,98	2 823
2	Zaměstlký objekt - Mušatřnava	2 251	11 665 000	5 182	0,95	4 405	0,99	1,07	0,80	1,00	0,94	0,94	1,00	0,72	3 171
3	Dřelice - Zdravka, okres Pítkum	6 877	35 380 000	5 146	0,90	4 632	0,90	1,21	1,00	0,85	0,94	0,90	1,00	0,79	3 659
4	Zaměstlký objekt - Heru Bojrovce	1 036	2 816 157	2 718	1,00	2 718	0,98	0,98	1,10	1,00	0,98	1,01	1,10	1,14	3 999
5	Zaměstlký objekt - Bolešín	643	1 739 753	2 706	1,00	2 706	1,00	0,92	1,20	0,85	1,00	0,96	1,10	1,07	2 795
Střední hodnota															
Minimum															
Maximum															
Sřednárá hodnota															
Průměr - provedená celková															
Průměr - jednotková															
Kvalita koeficient															
Úvaha koeficient															
Úvaha celková															
Celková cena po zohlednění															
K1 koeficient poloha															
K2 koeficient velikost															
K3 koeficient technický stav															
K4 koeficient využití															
K5 koeficient vybavení a příslušenství															
K6 koeficient velikost pozemku															
K7 koeficient úvahy zpracovatele															
K8 koeficient úvahy															
K9 koeficient celkový															
Úvaha celková															
Úvaha celková koeficient															

Úvaha celková koeficient = $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9$
 Úvaha celková = $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times \text{Průměr jednotková}$
 Úvaha celková koeficient = $\frac{\text{Úvaha celková}}{\text{Průměr jednotková}}$

Zdůvodnění koeficientů:

K_{po} – koefficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 a 3 – nabídková cena, bez provize RK.
- Vzorek č. 2 – nabídková cena, vč. provize RK.
- Vzorek č. 4 a 5 – realizovaná cena.

K1 – Koefficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 2 – lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – výrazně lepší poloha.
- Vzorek č. 4 – mírně lepší poloha.
- Vzorek č. 5 – obdobná poloha.

K2 – Koefficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koefficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 a 3 – obdobný stav.

Tabulka č. 80 – Multikriteriální analýza – Areal č. 6, zapsaný na LV č. 167, k.ú. Žďárec na Moravě, obec Žďárec

č.	Popis objektu	Plocha [m ²]	Realizovaná nabídková cena [Kč]	Realizovaná nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{pr})	Cena po redukcí (K _{pr}) [Kč/m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	Cena ocen. objektu [Kč/m ²]
						(poloha)		(velikost)	(technický stav)	(využití)	(výbaň a příslušenství)	(velikost pozemku)	(úvaha zpracovatele)			
1	Zemědělský objekt - Brnočkovice	1 068	3 489 000	3 268	0,90	0,90	2 941	0,98	0,77	0,95	1,00	1,11	1,20	1,00	0,95	2 794
2	Zemědělský objekt - Majdalena	2 251	11 665 000	5 192	0,85	0,85	4 405	0,98	0,84	0,75	1,00	1,06	1,00	0,89	3 039	
3	Dubovec - Závratka, okres Přibram	6 877	35 390 000	5 146	0,90	0,90	4 632	0,91	0,95	0,95	1,06	1,00	1,00	0,96	3 983	
4	Zemědělský objekt - horaň Bujovice	1 036	2 915 157	2 718	1,00	1,00	2 718	0,99	0,77	1,05	1,00	1,11	1,15	1,10	1,13	3 072
5	Zemědělský objekt - Sateň	643	1 739 753	2 706	1,00	1,00	2 706	1,01	0,73	1,15	0,95	1,14	1,09	1,10	1,10	2 976
Upravená cenová schránková tabulka																
Másteron																
Srovnatelná odhadná																
Přírvek + srovnatelná odhadná																
Výhled odhadného objektu																
Cílová cena po zadávkování																
K ₁	Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené.															
K ₂	Vzorek č. 1 až 3 – bez věcných břemen a přístup zajištěn přes pozemky stejného vlastníka.															
K ₃	Vzorek č. 4 a 5 – přístup k objektům možný pouze přes pozemky cizího vlastníka, přičemž u vzorku č. 4 také část objektu leží na pozemku cizího vlastníka.															
K ₄	Vzorek č. 1 a 4 – mírně lepší vybavení a příslušenství.															
K ₅	Vzorek č. 2 a 3 – lepší vybavení a příslušenství.															
K ₆	Vzorek č. 5 – obdobné vybavení a příslušenství.															
K ₇	Vzorek č. 1 a 4 – menší pozemek.															
K ₈	Vzorek č. 2, 3 a 5 – větší pozemek.															
Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacích ocenění																
Porovnávací hodnota areálu č. 5 stanovená odborným odhadem činí 4 000 000,- Kč.																
2.2.1.7 Areal č. 6, zapsaný na LV č. 167, k.ú. Žďárec na Moravě, obec Žďárec																
Porovnání																
Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita zastavěná plocha staveb, která činí 10 369 m ² . Celková výměra pozemků činí 69 083 m ² .																

Zdůvodnění koeficientů:

K₁prc – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 a 3 – nabídková cena, bez provize RK.
- Vzorek č. 2 – nabídková cena, vč. provize RK.
- Vzorek č. 4 a 5 – realizovaná cena.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 2 – lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – výrazně lepší poloha.
- Vzorek č. 4 – mírně lepší poloha.
- Vzorek č. 5 – mírně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 a 3 – lepší stav.

- Vzorek č. 2 – výrazně lepší stav.
- Vzorek č. 4 – horší stav.
- Vzorek č. 5 – výrazně horší stav.

K4 – Koefficient využití objektu.

- Vzorek č. 1, 2 a 4 – obdobné využití.
- Vzorek č. 3 a 5 – lepší využití.

K5 – Koefficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 a 4 – horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 a 3 – mírně horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 5 – výrazně horší vybavení a příslušenství.

K6 – Koefficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.

K7 – Koefficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koefficientech neuvedené.

- Vzorek č. 1 až 3 – bez věcných břemen a přístup zajištěn přes pozemky stejného vlastníka.
- Vzorek č. 4 a 5 – přístup k objektům možný pouze přes pozemky cizího vlastníka, přičemž u vzorku č. 4 také část objektu leží na pozemku cizího vlastníka.

Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota areálu č. 6 stanovená odborným odhadem činí 32 900 000,- Kč.

2.2.2 Ocenění rodinného domu, zapsaného na LV č. 155, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná

2.2.2.1 Srovnávací objekty

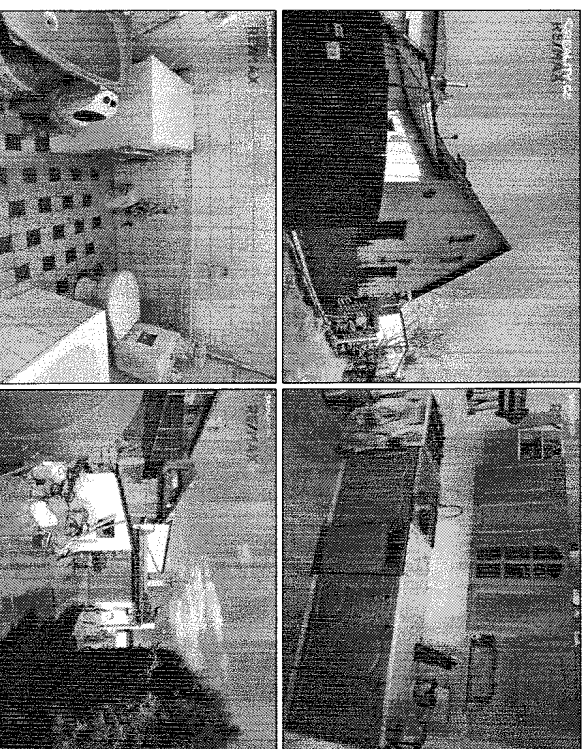
Pro porovnání jsou použity aktuální nabídky z inzerce. Vzorky do porovnání čerpal zpracovatel ze stránek Sreality.cz.

V ocenění je počítáno s podlahovou plochou, kdy podlahová plocha srovnávacích objektů byla kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru nemovitostí a případně korigována dle skutečnosti. Vyměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy budovy.

Pro potřeby ocenění byl proveden průzkum trhu realizovaných prodejů, nicméně bylo zjištěno, že se v daném čase a místě nezobohodoval dostatečný vzorek, a proto je přistoupeno k použití nabídkových cen.

1. Rodinný dům, Dobronín, započítatelná plocha 101 m²

Nabízíme exkluzivně k prodeji RD 4+1 s garáží na ul. Hluboká v Dobroníně u Jihlavy. Jedná se o dvoupodlažní dům, ve kterém byla započatá rekonstrukce, která je z větší části hotová (v celém domě plastová okna, nová elektrika, voda, odpadů atd..... Venku je ještě studna na zalévání. Dispozice domu: V přízemí je samostatné WC, kuchyně s novou kuch. linkou, 2 pokoje (je započatá rekonstrukce, která je potřeba dotáhnout. Materiál je připravený). V druhé části je garáž, a kotelna a samostatné WC. V patře jsou 2 pokoje. Pozemek 582 m².

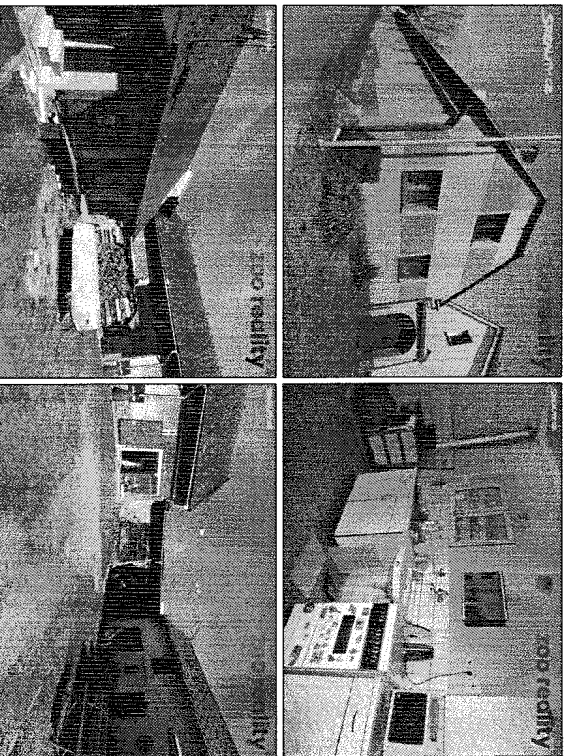


Obrázek č. 37 – Srovnávací nemovitost č. 1 – rodinný dům

NABÍDKOVÁ CENA: 3 999 000 Kč

2. Rodinný dům, Příbyslav – Dolní Jablonná, započítatelná plocha 173 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 na pozemku 1200 m² v obci Příbyslav, část Dolní Jablonná. Celý přízemní objekt obsahuje byt, velkou stodolu se sklípkem, původní chlévy, sklady, garáž a dvůr. Velký obytný prostor s výhledem na malebnou náves má čtyři pokoje, kuchyň, sociální zázemí, tři spíže, kotelnu a chodbu s předsíní. Okna jsou plastová, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva i elektrokotel, voda je obecní i studna. Pozemek 1 174 m².

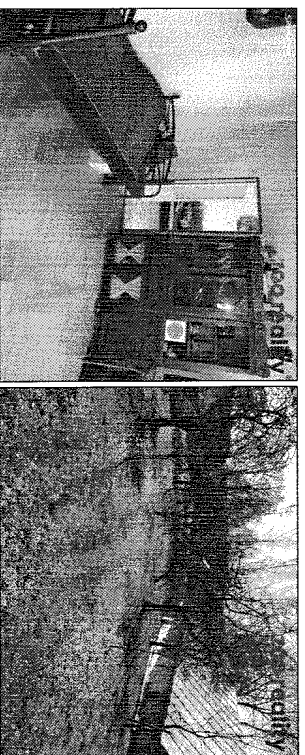
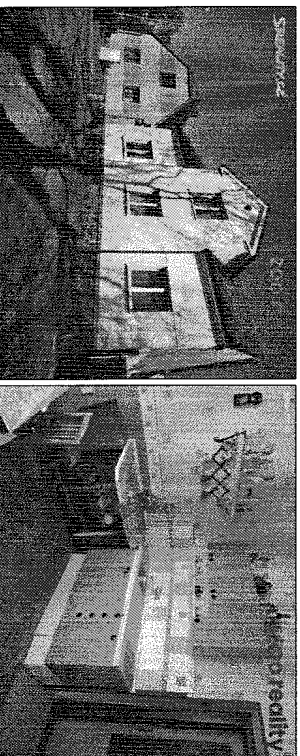


Obrázek č. 38 – Srovnávací nemovitost č. 2 – rodinný dům

NABÍDKOVÁ CENA: 4 000 000 Kč

3. Rodinný dům, Přibyslav – Dolní Jablonná, započítatelná plocha 151 m²

Prodej patrového rodinného domu o dispozici 4+1 v obci Přibyslav, část obce Dolní Jablonná. Udržovaný dům s plastovými okny má v přízemí kuchyň, dva pokoje, koupelnu, spíž a vstup do sklepa. Horní patro obsahuje dva pokoje a menší půdní prostor. Vytápění je zajištěno novým ústředním topením s kotlem na pevná paliva. Pozemek 800 m².



Obrázek č. 39 – Srovnávací nemovitost č. 3 – rodinný dům

NABÍDKOVÁ CENA: 4 000 000 Kč

2.2.2.2 Porovnání

Oceňení porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započítatelná plocha.

Tabulka č. 81 – Multikriteriální analýza – rodinný dům

č.	Pokojů objektu	Započítatelná plocha (m ²)	Hrubková cena (Kč)	Hrubková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{red})	Cena po redukcí (K _{red}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (inženýrské sítě)	K5 (vybaení a příslušenství)	K6 (velikost pozemku)	K7 (úvaha znalce)	K10	Cena ocen. objektu [Kč/m ²]
1	Habitová, Dobruška	101	3 999 000	39 594	0,90	35 634	0,90	0,84	1,00	1,03	0,95	1,02	1,04	0,79	28 040
2	Přibyslav - Dolní Jablonná	173	4 000 000	23 188	0,90	20 870	0,99	1,08	1,05	1,01	0,95	0,97	1,00	0,95	19 826
3	Přibyslav - Dolní Jablonná	151	4 000 000	26 488	0,90	23 834	0,99	1,02	1,00	1,01	1,05	1,00	1,00	1,00	25 708
Srovnání hodnot															
Minimum															
Maximum															
Srovnávací sčítavka															
Průměr - srovnávací sčítavka															
Průměr - srovnávací sčítavka															
Výhled hodnot															
Výhled srovnávací sčítavka															
Sčítavka bodů po zjednotnění															
K1 - kvalita polohy (okrajová část vs. střední část) K ₁₀ - úroveň provedení stav															
K2 - velikost pozemku (plocha, dispozice) K3 - technický stav															
K3 - kvalita stavby (stavba, dispozice) K4 - inženýrské sítě															
K4 - kvalita stavby (stavba, dispozice) K5 - vybaení a příslušenství															
K5 - kvalita stavby (stavba, dispozice) K6 - velikost pozemku															
K6 - kvalita stavby (stavba, dispozice) K7 - úvaha znalce															
K7 - kvalita stavby (stavba, dispozice) K10 - úroveň provedení stav															
K10 - úroveň provedení stav (0,90 - 1,00) pro srovnání objektů mezi sebou															
Úroveň cena srovnávací objekty se 27% jako odhad hodnoty ceny a novou odhadov. 0,79															
							K1								
							K2								
							K3								
							K4								
							K5								
							K6								
							K7								
							K10								
							Kč								
							Kč								
							Kč								
							Kč								
							Kč								
							Kč								