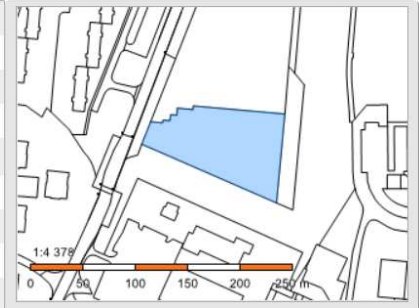


PŘÍLOHY

PŘÍLOHA Č. 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2126/8
Obec:	Zlín [585068]
Katastrální území:	Zlín [635561]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	7697
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.05.2019 13:00:00.

PŘÍLOHA Č. 2

Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou		
Kancelář I.		
Oceňovaná nemovitost: Kancelář 16 m², ulice Okružní Jižní Svahy, Zlín Kancelář se nachází v 2NP multifunkční budovy na Jižních svazích ve Zlíně. V přízemí budovy se nachází recepce. Objekt je klimatizován, bez výtahu. Vstup co kanceláře ze společné chodby. Na patře se nachází dámské a pánské sociální zařízení a sdílená kuchyňka. Promájem kanceláře je bez vybavení. Možnost bezplatného parkování před budovou, případně vyhrazení parkovací místo za 500 Kč/ měsíc.		
	Popis	Cena
1	ulice Kvítková kancelář o velikosti 15,76 m², v místnosti jsou nová okna, nový parapet, na podlaze bude koberec. K dispozici ihned. Možnost pronájmu parkovacího stání před budovou (1.200,-/měs.) Veřejné parkování v parkovacím domě OC Zlaté jablko vzdáleno 116 m. Přístup do prostor možný 24 hodin denně, 7 dní v týdnu.  Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Přízemní Užitná plocha: 16 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-kvitkova/1748934236#img=1&fullscreen=false	3 283 Kč za měsíc Cena za m²: 205 Kč/měsíc CENA JE KOMPLETNÍ, včetně nájmu, dodávky veškerých energií a vody a služeb - úklid, recepce, odvoz TKO atd.

Kancelář I.

2	ulice Kvítková kancelář o velikosti 28,45 m², celková cena 5.690,- Kč bez DPH. V místnosti jsou nová okna, nový parapet, na podlaze bude koberec. K dispozici ihned. Možnost pronájmu parkovacího stání před budovou (1.200,-/měs.) Veřejné parkování v parkovacím domě OC Zlaté jablko vzdáleno 116 m. Přístup do prostor možný 24 hodin denně, 7 dní v týdnu.   Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Přízemní Užitná plocha: 28 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-kvitkova/1748934236#img=1&fullscreen=false	5 690 Kč za měsíc Cena za m²: 205 Kč/měsíc CENA JE KOMPLETNÍ, včetně nájmu, dodávky veškerých energií a vody a služeb - úklid, recepce, odvoz TKO atd.
3	ulice Mostní, Zlín Jedná se o nedávno celkově a moderně zrenovovanou budovu s kancelářskými prostory, nacházející se v blízkosti úřadů, pošty, nově opraveného Obchodního domu a velkého parkoviště. Samotná kancelář se nachází ve 2.NP s rozlohou 14 m², je vymalovaná, uklizená a na podlaze čistý koberec, přípojka na internet. Na patře je k dispozici k spolu užívání menší kuchyňka, sprcha a WC s umyvadlem. Před domem je možno mít za poplatek vyhrazené park. místo.   Stavba: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Typ domu: Patrový Užitná plocha: 14 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-mostni/2827591260#img=5&fullscreen=false	3 200 Kč za měsíc Cena za m²: 229 Kč/měsíc Poznámka k ceně: energie 1000,- parkování 500,-

Kancelář I.

4	ulice Kvítková, Zlín Nabízíme k pronájmu pěknou zařízení kancelář 14 m² ve 3 NP v multifunkční budově na Kvítkové ulici ve Zlíně. Kancelář je klimatizovaná a nabízí se včetně nábytku viz fotodokumentace. K dispozici na patře je kuchyňka, konferenční místnost a sociální zařízení. Cena: 3.300,- Kč/měsíc plus služby spojené s užíváním kanceláře a společných prostor. Možnost stravování v restauraci přímo v budově.  Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Užitná plocha: 28 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-kvitkova/1608683100#img=10&fullscreen=false	Celková cena: 8 000 Kč za měsíc Cena za m²: 286 Kč/měsíc Poznámka k ceně: bez DPH
5	část obce Louky- Zlín Nabízíme dlouhodobý pronájem kanceláře o výměře 23 m² s klimatizací ve 2 NP. Kanceláře se nachází v budově na velmi frekventovaném místě s možností parkování. Kancelář bez vybavení. Možnost odkoupit nábytek za 12.500,-Kč. K dispozici je kuchyňský kout s posezením, dámské i pánské WC.  Stavba: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Typ domu: Patrový Užitná plocha: 23 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-louky-/2586623580#img=4&fullscreen=false	Celková cena: 4 025 Kč za měsíc Cena za m²: 175 Kč m²/měsíc Poznámka k ceně: bez inkasa a služeb

Kancelář I.

6	část obce Louky- Zlín Nabízíme dlouhodobý pronájem kanceláří o výměře 14,15 m² cena celkem 3681,- + DPH. Kanceláře s klimatizací ve 2 NP. Kanceláře se nachází v budově na velmi frekventovaném místě s možností parkování. Kancelář bez vybavení. K dispozici je kuchyňský kout s posezením, dámské i pánské WC.  Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Užitná plocha: 14 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/kancelare/zlin-cast-obce-louky-/2318188124#img=0&fullscreen=false	Celková cena: 3681 Kč za měsíc Cena za m²: 263 Kč m²/ měsíc Poznámka k ceně: bez inkasa a služeb a DPH
7	ulice Vodní Nabízíme pronájem kancelářských prostorů 18 m² ve Zlíně na Vodní ulici. Kancelářské prostory je možné pronajmout včetně kancelářského vybavení, k dispozici kuchyňka, sociální zařízení, recepce (24h denně), výtah. K ceně nájemného je platba za energie, kde je zahrnuto: vytápění prostor, spotřeba el. energie, spotřeba vody, svoz odpadu. Kanceláře je možné pronajmout k archivaci. Součástí služeb mimo nájemné je úklid prostorů, parkování, internet. 1 parkovací místo za poplatek 500,- Kč/měsíc, zasedací místnost pro 10 – 30 osob  Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Umístění objektu: Centrum obce Podlaží: 7 NP Užitná plocha: 18 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-vodni/1997025372#img=0&fullscreen=false	Celková cena: 2 940 Kč za měsíc Cena za m²: 163 Kč/ měsíc Poznámka k ceně: bez inkasa a služeb a DPH

Kancelář I.

8	třída 3. května, Zlín - Malenovice Nabízíme pronájem kanceláře (16 m²) ve Zlíně - Malenovicích v zrekonstruované administrativní budově v těsné blízkosti hlavní cesty Zlín - Otrokovice. Kancelář se nachází ve 2. patře třípatrové budovy. V ceně zahrnuto 2 parkovací místa, energie, sociální zařízení. Vlastní parkoviště. MHD, ČD, ČSAD 100 m. Vybavení po dohodě.  Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Umístění objektu: Rušná část obce Podlaží: 2 NP Plocha zastavěná: 16 m²	Celková cena: 3 500 Kč za měsíc Cena za m²: 219 Kč/ měsíc Poznámka k ceně: bez DPH
9	ulice nám. T. G. Masaryka Pronájem kanceláře 22 m² v budově bývalých internátů náměstí T.G. Masaryka, Zlín. Měsíční nájemné je 2 384,- Kč, služby 898,- Kč, elektřina dle vlastní spotřeby cca 250-300,- Kč, internet 222,- Kč. Pokud bude zájemce požadovat parkování je měsíční částka za vyhrazené parkovací stání 750,- Kč. K cenám se připočítává DPH. Zájemce má v ceně služeb recepci, přebírání pošty, výtah, vodné, stočné, odvoz komunálního odpadu. V prostorách budovy je k pronajmutí salonek na jednání. V přízemí budovy je restaurace, prodejna značkových vín, relaxační centrum.  Stavba: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Typ domu: Patrový Užitná plocha: 22 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-nam--t--g--masaryka/2427941212#img=0&fullscreen=false	Celková cena: 2 384 Kč za měsíc Cena za m²: 108 Kč/měsíc Poznámka k ceně: bez DPH, služeb, elektřiny, internetu a parkování

Kancelář I.

10

ulice Šedesátá, Zlín

Nabízíme k pronájmu nově vybudované kanceláře v industriálním centru Zlína - v areálu bývalé Baťovy továrny v 64. budově. Naše zrekonstruovaná budova HOUSE64 disponuje moderní recepcí, výtahy, nechybí ani nové parkoviště pro cca 100 vozů. Lokalita disponuje vynikající dopravní obslužností zejména díky nově zbudované křižovatce ulic třídy Tomáše Bati a Antonínovy, odkud je k HOUSE64 přímý a snadný přístup. V blízkosti budovy najdete úřady, zdravotnická zařízení, poštu, obchody, restaurace, kavárny, v pěší dostupnosti je také autobusové a vlakové nádraží.

Poznámka: Na obrázku je vzorová kancelář. Kancelář se pronajímá bez vybavení.



Stavba: Skeletová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2. podlaží z celkem 5

Užitná plocha: 24 m²

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-sedesata/3037925468#img=0&fullscreen=false>

Celková cena:

2 990 Kč za měsíc

Cena za m²:

125 Kč/měsíc

Poznámka k ceně: Bez DPH, bez poplatků

Kancelář I.

11	ulice Šedesátá, Zlín Nabízíme k pronájmu nově vybudované kanceláře v industriálním centru Zlína - v areálu bývalé Baťovy továrny v 64. budově. Naše zrekonstruovaná budova HOUSE64 disponuje moderní recepcí, výtahy, nechybí ani nové parkoviště pro cca 100 vozů. Lokalita disponuje vynikající dopravní obslužností zejména díky nově zbudované křižovatce ulic třídy Tomáše Bati a Antonínovy, odkud je k HOUSE64 přímý a snadný přístup.   Stavba: Skeletová Stav objektu: Po rekonstrukci Podlaží: 3. podlaží z celkem 5 Užitná plocha: 17 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-sedesata/3611270748#img=6&fullscreen=false	Celková cena: 2 190 Kč za měsíc Cena za m²: 129 Kč/měsíc Poznámka k ceně: Bez DPH, bez poplatků
----	--	--

Grubbsův test- Kancelář I.						
1	9	Náměstí T. G. Masaryka	108	n	11	
2	10	Šedesátá	124	průměr	171	
3	11	Šedesátá	129	x1	108	
4	1	ulice Kvítková	143	xn	263	
5	8	ulice třída 3. května, Zlín - Malenovice	156	s	50	
6	7	ulice Vodní	163	T1 = (průměr - x1)/s		1,282
7	2	ulice Kvítková	168	Tn = (xn - průměr)/s		1,814
8	5	Zlín- Louky	175	T1α=Tnα=		2,235
9	3	Ulice Mostní	229			
10	4	ulice Kvítková	236	Podmínka		
11	6	Zlín- Louky	263	T1 < T1α	1,282 < 2,235	Vyhovuje
Průměr (Kč/m²)			166,5	Tn < T1α	1,814 < 2,235	Vyhovuje

PŘÍLOHA Č. 3

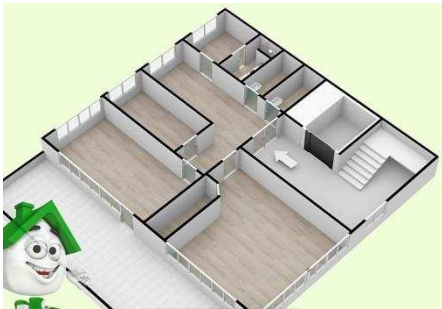
Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou
Kancelář II.

Oceňovaná nemovitost:

Kancelář 193 m², ulice Okružní Jižní Svahy, Zlín

Kancelář se nachází v 2NP multifunkční budovy na Jižních svazích ve Zlíně. Jedná se velkou „open space“ kancelář s vlastní kuchyňkou, a dvěma sociálními zařízeními. V přízemí budovy se nachází recepce. Objekt je klimatizován, bez výtahu. Vstup co kanceláře ze společné chodby. Pronájem kanceláře je bez vybavení. Možnost bezplatného parkování před budovou, případně vyhrazení parkovací místo za 500 Kč/ měsíc.

	Popis	Cena
1	ulice Soudní Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem komerčních prostor v centru města Zlína, ul. Soudní. Jedná se o prostory o výměře 110 m², s vlastním sociálním zázemím, který se nachází ve druhém podlaží, v komerčním domě s výtahem. Možnost využití : kanceláře, kavárna, obchodní prostory,... . Vytápění je zde samostatné (kondenzačním kotlem). Cena nájmu nezahrnuje náklady na energie   Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Patrový Užitná plocha: 110 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-soudni/1310957148#img=0&fullscreen=false	Celková cena: 16 000 Kč za měsíc Cena za m²: 145 Kč/měsíc Poznámka k ceně: bez energií

2	ulice Zarámí, Zlín Pronájem rekonstruovaných kancelářských prostor v centru města na ul. Zarámí o celkové ploše 137 m² + velká terasa s krásným výhledem, jedná se o pronájem celého podlaží. Atraktivní lokalita v centru města. Získáte k dispozici vlastní patro pro nerušenou práci, recepci, velké i menší místnosti, vlastní kuchyňku, vlastní sociální zařízení - pro muže i ženy, sprchu a příruční sklad. Možnost 3 parkovacích míst přímo ve dvoře. Prostory jsou napojeny přes zabezpečovací zařízení na pult centrální ochrany, v objektu je výtah.   Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Podlaží: 6 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 137 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-zarami/2175311452#img=0&fullscreen=false	Celková cena: 19 865 Kč za měsíc Cena za m²: 145 Kč/měsíc Poznámka k ceně: energie 4900,-
3	ulice třída Tomáše Bati, Zlín- Louky Nabízíme pronájem kancelářských prostor o velikosti 152 m². Tyto nebytové prostory se nachází budově nákupního centra UNI HOBBY se samostatným vstupem. Prostory se nachází v 3. podlaží budovy s výtahem. K dispozici je kuchyňka. Volné jsou prostory o velikosti: 38m², 43m², 68m². Veškeré kanceláře jsou klimatizované. Bezproblémové parkování domem.   Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Užitná plocha: 152 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-louky-ulice-trida-tomase-bati/938458716#img=3&fullscreen=false	Celková cena: 18 240 Kč za měsíc Cena za m²: 120 Kč/měsíc Poznámka k ceně: Bez energie (30kč/m²)

4 ulice Šedesátá, Zlín

Nabízíme k pronájmu kancelář o velikosti 214 m² ve 2. podlaží zrekonstruovaného objektu HOUSE64 v centrální části obchodně - průmyslového areálu (dříve Svit) ve Zlíně. Jedná se o zcela nový a moderní projekt, kanceláře budou k dispozici od března 2019. V objektu se nachází moderní recepce. K dispozici je také nové parkoviště pro vás a vaše klienty (cca 100 míst), nákladová rampa pro zásobování a nákladní výtah. V příjemné pěší dostupnosti se nachází vlakové a autobusové nádraží.



Stavba: Skeletová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Výtah: ano

Užitná plocha: 214 m²

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-sedesata/2420088412#img=0&fullscreen=false>

Celková cena:

24 990 Kč za měsíc

Cena za m²:

117 Kč/měsíc

Poznámka k ceně:

Bez DPH, bez poplatků

5 ulice Šedesátá, Zlín - část obce Zlín

Nabízíme k pronájmu kancelář o velikosti 175 m² ve 4. podlaží zrekonstruovaného objektu HOUSE64. Jedná se o zcela nový a moderní projekt, kanceláře budou k dispozici od března 2019. V objektu se nachází moderní recepce. K dispozici je také nové parkoviště pro vás a vaše klienty (cca 100 míst), nákladová rampa pro zásobování a nákladní výtah. V příjemné pěší dostupnosti se nachází vlakové a autobusové nádraží.



Stavba: Skeletová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Výtah: ano

Užitná plocha: 175 m²

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-sedesata/2420088412#img=0&fullscreen=false>

Celková cena:

19 990 Kč za měsíc

Cena za m²:

114 Kč/měsíc

Poznámka k ceně:

Bez DPH, bez poplatků

Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou Kancelář II.		
6	ulice Jateční, Zlín- Prštné Pronájem komerčních prostor v Prštném - "Areálu Jateční" Nabízíme k pronájmu nově budované komerční prostory k provozování obchodu, kanceláří, služeb, sportovišť a jiného zaměření. V současné době probíhá výstavba uvedených prostorů a je možné vnitřní dispozici přizpůsobit na základě požadavků zájemce. Celková výměra je 364 m2, včetně schodiště. Prostory se nachází v průmyslové části „Areálu Jateční“ u Tř. T. Bati. Výše nájemného se blíže specifikuje na dle zadání požadavků nájemce, služby budou hrazeny na základě skutečné spotřeby, parkování přímo u objektu. Výborná dopravní dostupnost, možnost umístění reklamy.  Stavba: Cihlová Stav objektu: Novostavba Podlaží: 2 NP Užitná plocha: 364 m2 https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/ostatni-komercni-prostory/zlin-cast-obce-prstne-ulice-jatecni/1233301084#img=0&fullscreen=false	Celková cena: 45 500 Kč za měsíc Cena za m²: 1 500 Kč/měsíc Poznámka k ceně: bez energií a služeb
7	nám. T. G. Masaryka Nabízíme pronájem kancelářských prostor ve Zlíně - nám. T. G. Masaryka. Prostory se nacházejí ve 3. NP komerční budovy s recepcí. Jedná se o 7 kanceláří společně propojených chodbou. Celková užitná plocha činí 168 m². V budově je k dispozici výtah. Parkovací stání je možno pronajmout před budovou.   Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Podlaží: 3. podlaží z celkem 5 Užitná plocha: 168 m2 https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-nam--t--g--masaryka/3126312540#img=2&fullscreen=false	Celková cena: 37 800 Kč za měsíc Cena za m²: 225 Kč/měsíc Poznámka k ceně: včetně energií a DPH

8 ulice Sokolská, Zlín

Nabízíme pronájem kancelářských nebo obchodních prostor v 1. patře budovy v centru Zlína se vstupem z velmi frekventované ulice. Výměra je cca 120 m² - plocha plus sklad, kuchyňka, wc. Dispozice: otevřený světlý prostor s velkými plastovými okny, možnost rozčlenění příčkami dle potřeb. Možnost využití reklamního poutače na budově nebo polepu oken. Budova postavena v r. 2004. Cena energií dle charakteru provozu, není zahrnuta v ceně nájemného, vlastní měřiče, parkovací místo.



Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2 NP

Užitná plocha: 120 m²

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-sokolska/2980941404#img=1&fullscreen=false>

Celková cena:

15 000 Kč za měsíc

Cena za m²:

125 Kč/měsíc

Poznámka
k ceně: bez energií

9 ulice K pasekám, Zlín

Nabízíme k pronájmu 7 kanceláří vybavených internetem a zabezpečovacím systémem s hlídáním prostoru. Kanceláře jsou po rekonstrukci s plastovými okny, zátěžovými koberci a topením s regulací teploty. Kanceláře se nachází v prvním patře. K dispozici 2 parkovací místa. Součástí pronájmu je společné, pro více kanceláří dámské a pánské WC, kuchyňka s teplou i studenou vodou, jídelním koutem a mikrovlnnou troubou. Vše je pravidelně uklíženo.



Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Klidná část obce

Užitná plocha: 156 m²

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-k-pasekam/81366620#img=2&fullscreen=false>

Celková cena:

33 400 Kč za měsíc

Cena za m²:

207 Kč/měsíc

Poznámka
k ceně: včetně energií

Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou
Kancelář II.

10

ulice J. A. Bati, Zlín

Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory na ulici J.A.Bati v centru Zlína v budově č.22 naproti finančního a krajského úřadu. Prostory o celkové výměře 283 m2 je možno pronajmout v celku, nebo i po jednotlivých kancelářích dle potřeb zájemce např. 18 m2 , 55 m2 apod.. Prostory se nachází v 3.NP a lze je využít k různému podnikání, ale zejména jako kanceláře. V bezprostřední blízkosti se nachází pošta a zastávka MHD. Internet a parkování k dispozici.



Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Počet kanceláří: 10

Užitná plocha: 283 m2

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin-cast-obce-zlin-ulice-j--a--bati/480616028#img=5&fullscreen=false>

Celková cena:

51 884 Kč za měsíc

Cena za m²:

283 Kč/měsíc

Poznámka
k ceně: bez energií a DPH

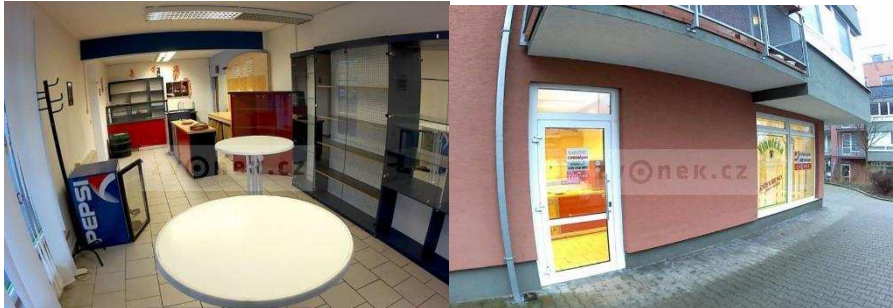
Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou
Kancelář II.

11	ulice třída Tomáše Bati, Zlín Nabízíme k pronájmu uzavřené prostory v 1. patře administrativní budovy, které jsou určeny k užívání jako kancelářské či prodejní prostory. Prostory jsou rozděleny sádkartonovými příčkami na 5 samostatných kanceláří, 1 místnost se využívá jako společný prostor a recepce se vstupem do kuchyňky. Vnitřní dispozice kanceláří je tak možno upravovat. Na chodbě je k dispozici vlastní sociální zařízení, včetně sprchy a menší šatny. Přístup se samostatným vchodem zvenčí, případně výtahem. Vytápění pomocí podlahového topení. V ceně parkování. Celý areál je neustále strážěn strážní službou a monitorován kamerovým systémem. Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Přízemní Užitná plocha: 135 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/zlin--ulice-trida-tomase-bati/1614134876#img=4&fullscreen=false	Celková cena: 24 975 Kč za měsíc Cena za m²: 185 Kč/měsíc Poznámka k ceně: včetně záloh na teplo, vodné a stočné, bez el. energie
----	--	---

Grubbsův test- Kancelář II.

1	5	Šedesátá	114	n	11	
2	4	Šedesátá	117	průměr	147	
3	3	Třída Tomáše Bati, Zlín-Louky	120	x1	114	
4	6	ulice Jateční	125	xn	195	
5	8	ulice Sokolská	125	s	31	
6	1	ulice Soudní	136	$T1 = (\text{průměr} - x1)/s$	1,073	
7	2	ulice Záramí	145	$Tn = (xn - \text{průměr})/s$	1,582	
8	11	Třída Tomáše Bati, Zlín	170	$T1\alpha = Tn\alpha =$	2,235	
9	10	ulice J. A. Bati	183			
10	9	ulice K pasekám	184	Podmínka		
11	3	Náměstí T. G. Masaryka	195	$T1 < T1\alpha$	1,073 < 2,235	Vyhovuje
Průměr (Kč/m ²)			147	$Tn < T1\alpha$	1,582 < 2,235	Vyhovuje

PŘÍLOHA Č. 4

Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou		
Obchodní prostory		
Oceňovaná nemovitost: Obchodní prostor 48,5 m², ulice Okružní Jižní Svahy, Zlín Obchodní prostor se nachází v přízemí multifunkční budovy na Jižních svazích ve Zlíně. Obchodní prostor má vstup z ulice, velké prosklené výlohy, a vlastní sociální zařízení pro personál. Prostor je klimatizován. Pronájem prostoru je bez vybavení. Před objektem se nachází velké parkoviště, které nabízí dostatečnou kapacitu pro zaměstnance i zákazníky, případně je zde možnost pronájmu parkovacího místa za 500 Kč/ měsíc. Objekt se nachází necelých 100 m od zastávky trolejbusu a cca 100 m od obchodních domů Penny market a Billa. To vypovídá o vysoké koncentraci obyvatel v dané lokalitě.		
	Popis	Cena
1	Jižní Svahy- Na Honech I. Nabízíme možnost nájmu nebytových prostor, nebo přenechání nájmu zavedené, již 10 let fungující vinotéky na Honech I ve Zlíně. Jedná se o prodej sudového, láhvového vína a delikates, na největším Zlínském sídlišti Jižní svahy. Vinotéka se stálou klientelou, se nachází v přízemí nového bytového domu, velké prosklené výlohy, vchod přímo z ulice, v blízkosti se nenachází žádná vinotéka. Dispozice: komerční prostor, WC, úklidová místnost, šatna, sklad, součástí je i kompletní zařízení a zabezpečovací systém. Parkování před domem. Není podmínkou provoz vinotéky, je možno si předmět nájmu uzpůsobit Vaším potřebám.  Stavba: Panelová Stav objektu: Velmi dobrý Užitná plocha: 45 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/obchodni-prostor/zlin-cast-obce-zlin-/2801103196#img=11&fullscreen=false	Celková cena: 8 500 Kč za měsíc Cena za m²: 189 Kč/měsíc Poznámka k ceně: bez záloh na energie a služby 2500 Kč

2	Jižní Svahy- ulice Plesníkova, Zlín Nabídka pronájmu zavedeného kosmetického salonu 35,8 m² s hygienickým zázemím. Prostor je umístěn v přízemí bytového. Dispoziční uspořádání: prodejní (komerční) plocha s výkladní skříní, hygienické zařízení a chodba. Přístup do prostoru je z ulice. Parkování je volné a bezplatné na ulici před budovou. Možnost případných stavebních úprav. Prostory vykazují nízké náklady na spotřebu energií.   Stavba: Cihlová Stav objektu: Novostavba Umístění objektu: Sídliště Užitná plocha: 35 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/zlin-cast-obce-zlin-ulice-plesnikova/1224195676#img=0&fullscreen=false	Celková cena: 5 000 Kč za měsíc Cena za m²: 143 Kč/měsíc Poznámka k ceně: cena služeb - záloha 1 790,- Kč/měsíc
3	Jižní Svahy- ulice Okružní, Zlín Nabízíme k pronájmu poslední volný obchodní prostor o velikosti 92 m² v 1. NP na Jižních Svazích ve Zlíně. Prostor se nachází v obchodním a nákupním centru "Panorama" na největším zlínském sídlišti Jižní Svahy. Současné komerční využití budovy poskytuje obyvatelům vše potřebné na jednom místě: najdete zde rozmanité zastoupení prodejen a služeb. Jednotlivá patra jsou propojena schodištěm. U nemovitosti je zajištěna možnost parkování.   Stavba: Smíšená Stav objektu: Velmi dobrý Podlaží: 1. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního Užitná plocha: 92 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/zlin-cast-obce-zlin-ulice-okruzni/3464233308#img=0&fullscreen=false	Celková cena: 16 000 Kč za měsíc Cena za m²: 174 Kč/měsíc Poznámka k ceně: bez poplatků, bez DPH

Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou Obchodní prostory		
4	ulice Štefánikova, Zlín Pronájem obchodu a nebytových prostor vhodné na obchod, vinotéka, bufet, kancelář... Celková výměra pronajatých prostor ve výše specifikovaném objektu je 67,50 m². + částečné společné prostory 1.podzemí podlaží (cca 30m²) + prostory skladovací ve sklepě. Obchod je oddělitelný roletou. Součástí nájmu je i polovina výlohy do ulice s osvětlením. Cena včetně záloh na energie 9800,-Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Patrový Užitná plocha: 67 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/obchodní-prostor/zlín-cast-obce-zlín-ulice-zarami/3918175836#img=3&fullscreen=false	Celková cena: 9 800 Kč za nemovitost Cena za m²: 146 Kč/měsíc Poznámka k ceně: včetně záloh na energie
5	ulice Březnická, Zlín Realitka@Green Vám nabízí k pronájmu komerční prostory v centru města na ulici Březnická, Zlín. Celková plocha 84 m². Prostor skládající se z hlavní plochy s rohovou výlohou, místo ke skladování zboží, sociální zařízení a technické zázemí. Lze využít jako obchod, zázemí firmy, kancelář, apod. Napojeno na elektřinu, vodovod, kanalizaci, ústřední topení a zabezpečení objektu. K obchodu lze navíc pronajmout parkovací stání vedle budovy na privátním parkovišti. Příjezd zásobování před budovu. Stav objektu: Velmi dobrý Umístění objektu: Centrum obce Bezbariérový: ano Užitná plocha: 84 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/obchodní-prostor/zlín-cast-obce-zlín-ulice-březnicka/954318428#img=1&fullscreen=false	Celková cena: 23 000 Kč za měsíc Cena za m²: 274 Kč/měsíc Poznámka k ceně: bez DPH, bez záloh na energie a služby

6

nám. T. G. Masaryka, Zlín

Pronájem nebytových prostor v přízemí budovy s proskleným vstupem. Prostory jsou o šíři 6 m a jsou členěny na hlavní část s barovým pultem, kuchyňku s vařičem, lednicí a dřezem, sociální zařízení se dvěma WC, úklidovou místnost a skladovou část. Celý prostor byl v roce 2017 rekonstruován a kolaudován jako prostor pro mimoškolní výchovu a vzdělávání, pořádání kurzů, školení s zázemím pro tyto činnosti. K těmto cenám se přičítá DPH. Pronájem parkovacího stání činí 750,- Kč/měsíc.



Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Užitná plocha: 108 m²

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/obchodni-prostor/zlin--/3438779996#img=2&fullscreen=false>

Celková cena:

15 300 Kč za měsíc

Cena za m²:

142 Kč/měsíc

Poznámka
k ceně: měsíční nájemné je 11 700,- Kč bez DPH, služby - topení, odvoz odpadů, recepce je 3 600,-Kč/ měsíc + elektrická energie dle skutečné spotřeby, voda dle samostatného vodoměru

7

ulice Zelinova, Zlín

Nabízíme Vám k pronájmu komerční prostory s víceúčelovým využitím, v nové zástavbě Jižních svahů. Přízemní prostory, vchod z parkoviště, sociální zařízení pro hosty, pro personál, skladovací prostory a malá kuchyň. Prostor je členitý, bez vybavení. V minulosti byly prostory využívány jako pekárna. Cena za veškeré média na základě skutečné spotřeby. K posouzení, zda je tato nemovitost vhodná právě pro Vaše podnikání, poslouží osobní prohlídka.



Stavba: Cihlová

Stav objektu: Novostavba

Umístění objektu: Sídliště

Užitná plocha: 101 m²

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/obchodni-prostor/zlin-cast-obce-zlin-ulice-zelinova/1408339548#img=0&fullscreen=false>

Celková cena:

16 350 Kč za měsíc

Cena za m²:

162 Kč/měsíc

Poznámka
k ceně: bez energií a služeb

Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou Obchodní prostory		
8	ulice Podlesí II, Zlín Pronájem zavedeného salonu 106 m². Salon v současné době nabízí kadeřnické a kosmetické služby, masáže, manikúru a pedikúru. Recepce je vybavena myčkou, lednicí, mikrovlnou troubou platebním terminálem. V čekárně je sedací souprava, věšáky. V kadeřnictví jsou dvě kadeřnická křesla a mycí boxy. V prostoru pro masáže je sprchový kout, lehátko, umyvadlo. Prostor pro kosmetiku je s umyvadlem i kosmetickým křeslem, pedikúra suchá i mokrá, manikúra. V šatně pro personál je pračka i sušička, WC, umyvadlo. Samostatné WC s umyvadlem je v prostoru čekárny. Prostory mají podlahové vytápění, jsou klimatizovány. K salonu je možné dále pronajmout 3 parkovací místa po 800 Kč/měsíc. Majitel netrvá na zachování provozu studia. Je možné se dohodnout na stavebních úpravách.  Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Vybavení: ano Užitná plocha: 106 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/zlin-cast-obce-zlin-ulice-podlesi-ii/31690332#img=7&fullscreen=false	Celková cena: 31 000 Kč za měsíc Cena za m²: 292 Kč/měsíc Poznámka k ceně: bez záloh na energie které činí 7500,-/měs

Grubbsův test- Obchodní prostor						
1	4	Štefánikova	106	n	8	
2	6	Náměstí T.G.Masaryka	108	x1	106	
3	2	Jižní Svahy- Plesníková	146	xn	292	
4	7	Jižní Svahy- Zelinova	162	s	69	
5	3	Jižní Svahy- Okružní	174	$T1 = (\text{průměr} - x1)/s$	1,088	
6	1	Jižní Svahy- Na Honech I.	189	$Tn = (xn - \text{průměr})/s$	1,596	
7	5	Březnická	274	$T1\alpha = Tn\alpha =$	2,031	
8	8	Jižní Svahy- Podlesí II.	292	Podmínka		
				$T1 < T1\alpha$	1,088 < 2,031	Vyhovuje
Průměr (Kč/m ²)			181	$Tn < T1\alpha$	1,596 < 2,031	Vyhovuje

PŘÍLOHA Č. 5

Databáze srovnávacích objektů pro ocenění porovnávací metodou

Restaurace

Oceňovaná nemovitost:

Restaurace 196 m², ulice Okružní Jižní Svahy, Zlín

Restaurace se nachází v přízemí multifunkční budovy na Jižních svazích ve Zlíně. Restaurace má vstup z ulice a velké prosklené výlohy. Restaurace nabízí kapacitu cca 60 míst. Prostor je klimatizován a pronajímán jako nevybavený. Sociální zařízení je zde rozdělo na dámské a pánské, a zvlášť WC s umyvadlem, a šatna pro personál. V restauraci se nachází velká nevybavená kuchyň o ploše 42 m². Před objektem je velké parkoviště, které nabízí dostatečnou kapacitu pro zaměstnance i zákazníky, případně je zde možnost pronájmu parkovacího místa za 500 Kč/ měsíc. Objekt se nachází necelých 100 m od zastávky trolejbusu a cca 100 m od obchodních domů Penny market a Billa. To vypovídá o vysoké koncentraci obyvatel v dané lokalitě.

	Popis	Cena
1	ulice Středová, Zlín Nabízíme k pronájmu restauraci-bar v lokalitě Jižních svahů. Jedná se o zděný objekt s předzahrádkou. Kapacita na zahrádce cca 45 osob, v restauraci 50. Součástí baru sklad, zázemí. Objekt možno eventuálně využít i na jinou komerci.   Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Přízemní Užitná plocha: 129 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/zlin-cast-obce-zlin-ulice-stredova/3163078236#img=1&fullscreen=false	Celková cena: 10 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 78 Kč/měsíc Poznámka k ceně: bez energií

Restaurace

2	ulice Mariánské náměstí, Uherské Hradiště Pronájem komerčních prostor v samotném centru Uherského Hradiště na Mariánském náměstí. Vhodné k provozování restaurace, baru a jiných činností. Jedná se o sklepní prostory, složené ze 4 místností. Dva z nich mají kvelbený strop. Prostory budou doupraveny dle typu podnikání a přání nájemce.  Stavba: Cihlová Stav objektu: Ve výstavbě Užitná plocha: 169 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/uherske-hradiste-cast-obce-uherske-hradiste-ulice-marianske-namesti/727031388#img=1&fullscreen=false	Celková cena: 28 000 Kč za měsíc (k jednání) Cena za m²: 166 Kč/měsíc Poznámka k ceně: cena k jednání, bez energií a služeb
3	ulice Pořadí, Uherský Brod Exklusivně nabízíme k pronájmu obchodní prostor po zavedené restauraci TamTam ve 2NP na OD Kvanto-v širším centru Uh.Brodu. Prostor může být vhodný i jako výrobní či prodejní plocha. Dostatek parkovacích stání je hned u obchodního domu. Nakládací rampa a vlastní samostatný výtah pro zboží k dispozici. Aktuálně je vybavení restaurace demontováno a prostory čekají na vhodného zájemce. Možnost úprav dle vzájemné dohody s majitelem.   Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Patrový Výtah: ano Užitná plocha: 520 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/uhersky-brod-cast-obce-uhersky-brod-ulice-poradi/1674600796#img=8&fullscreen=false	Celková cena: 60 000 Kč za měsíc Cena za m²: 115 Kč/měsíc Poznámka k ceně: bez energií

Restaurace

4	ulice Smetanova, Vsetín Nabízíme k pronájmu zavedenou hospůdku na hlavní ulici v centru Vsetína. Prostory po kompletní rekonstrukci se nabízejí včetně vybavení za odstupné. Do hospůdky se vstupuje přímo z ulice Smetanova, následuje místnost s barem, velký prostor se stoly a dětským koutkem, herna s kulečnickem a šípkami, venkovní posezení. K dispozici jsou samostatné toalety pro hosty a personál. Součástí pronájmu jsou skladové prostory v přízemí a místnost v suterénu pro uložení piva (výtah ze dvora). Celkový počet míst k sezení je 69.   Stav objektu: Velmi dobrý Vybavení: ano Užitná plocha: 278 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerчни/restaurace/vsetin-cast-obce-vsetin-ulice-smetanova/2094829148#img=18&fullscreen=false	Celková cena: 15 000 Kč za měsíc Cena za m²: 54 Kč/měsíc Poznámka k ceně: zálohy na energie a služby činí 3500,-/měsíc
5	ulice Štefánikova, Zlín Pronájem velmi zajímavého komerčního prostoru s rozlohou 46 m². Nachází se v centru Zlína přízemí u velmi frekventované ulice s výlohou přímo u chodníku a blízko semaforu. Prostor je průchozí, možno zavřít stahovací roletou. Má samostatný prostor s umyvadlem, regály, zásobovací výtah do suterénu, kde je další prostor, který může sloužit jako sklad. Zde je i šatna se sprchou a WC. Prostor je vhodný pro prodejnu pečiva a kávy, vinotéka, bufet, prodejna rychlého občerstvení atp. Má samostatné měřiče elektřiny, v ceně internet.   Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Užitná plocha: 46 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerчни/restaurace/zlin-cast-obce-zlin-ulice-stefanikova/1406307932#img=0&fullscreen=false	Celková cena: 8 500 Kč za měsíc Cena za m²: 185 Kč/měsíc Poznámka k ceně: zálohy na energie a služby činí 1900,-/měsíc

Restaurace

6	Pronájem restaurace 73 m², Uherské Hradiště Pronájem baru v centru Uherského Hradiště o celkové ploše 73 m², 42 míst k sezení, venkovní zahrádka 12 míst. V baru je zavedena klimatizace, vzduchotechnika. Na čelní stěně je akvárium o objemu 3000 l. Interiér získal v r. 2013 cenu za nejlepší interiér v ČR. Záloha na služby s nájmem spojené (energie) 10.000,- Kč/měsíc.   Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Přizemní Užitná plocha: 73 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/uherske-hradiste--/1368605020#img=9&fullscreen=false	Celková cena: 15 000 Kč za měsíc Cena za m²: 205 Kč/měsíc Poznámka k ceně: bez záloh na energie a služby které činí 10.000,-/ měsíc
7	ulice Velké náměstí, Kroměříž Pronájem zavedeného baru o celkové výměře (225 m²) v přízemí domu v centru města Kroměříže s dobrou průchodností. Nyní fungující provoz baru. Plocha o velikosti 130 m² s kanceláří, WC a sklep o velikosti 95m². Prostory klimatizovány, ozvučeno aparaturou Bose, kamerový systém, plně vybaveno. V prostorách voda, 2x WC, uklidová místnost, plynové topení. Samostatné měřiče energií.   Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Umístění objektu: Náměstí Užitná plocha: 225 m² https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/kromeriz-cast-obce-kromeriz-ulice-velke-namesti/3045437020#img=0&fullscreen=false	Celková cena: 35 000 Kč za měsíc Cena za m²: 156 Kč/měsíc Poznámka k ceně: bez záloh na energie a služby

8	Komenského, Otrokovice Pronájem 291 m² nebytových prostor v 1. NP víceúčelového domu v Otrokovicích. Prostor zkolaudován jako taneční kavárna s hernou a barem se dvěma sociálními zařízeními a je částečně vybaven nábytkem, na podlaze koberce a dlažba. Vstup samostatným vchodem ze schodiště. Vstup do nemovitosti možný 24 hodin denně bez omezení. V okolí nemovitosti možnost bezplatného parkování. V přízemí nemovitosti se nachází restaurace s pizzerií a vinotéka. Do nebytových prostor přivedena voda a el. energie, vytápění vlastním plynovým kotlem.  Stav: Dobrý Umístění: Centrum obce Užitná plocha: 291 m² http://www.iroxx.cz/pronajem-tanecni-kavarny-bar-herna291-m2-v-otrokovicich/detail/7361662	Celková cena: 15.000 Kč za měsíc Cena za m²: 52 Kč/měsíc Poznámka k ceně: bez záloh na energie a služby
---	--	---

Grubbsův test- Obchodní prostor						
1	4	ulice Moravská, Uherský Brod	33	n	8	
2	6	Komenského, Otrokovice	52	x1	33	
3	2	ulice Smetanova, Vsetín	54	xn	185	
4	7	ulice Středová, Zlín	78	s	59	
5	3	ulice Pořadí, Uherský Brod	115	$T1 = (\text{průměr} - x1)/s$	1,224	
6	1	Velké náměstí, Kroměříž	156	$Tn = (xn - \text{průměr})/s$	1,364	
7	5	ulice Mariánské náměstí, Uherské Hradiště	166	$T1\alpha = Tn\alpha =$	2,031	
8	8	ulice Štefánikova, Zlín	185	Podmínka		
				$T1 < T1\alpha$	1,224 < 2,031	Vyhovuje
Průměr (Kč/m ²)			105	$Tn < T1\alpha$	1,364 < 2,031	Vyhovuje

PŘÍLOHA Č. 6

Ocenění porovnávací metodou- Přímé porovnání- Kanceláře 1 - část 1															
Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena (Kč)	Poznámka k ceně	Cena upravená (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Typ budovy	Umístění v budově	Technický stav	Dispoziční řešení	Sociální zařízení a kuchyňka	Vybavení	Příslušenství	Parkování	Lokalita a vzdálenost do centra
Oceň. objekt	Jižní Svahy- Okružní	16				16	Multifunkční budova (kanceláře a prodejní protory)	2NP	Novostavba	V přízemí recepce, vstup do kanceláře ze společné chodby, sociální zařízení na patře	WC a kuchyňka sdílená na patře	bez vybavení	recepce, klimatizace, bez vytáhu	Zdarma před budovou, možnost vyhrazeného stání za 500Kč/ měsíc	3 km
1	ulice Kvítková	16	3 283	včetně nájmu, dodávky energií, vody a služeb	2 283	16	Multifunkční budova (kanceláře a prodejní protory)	1 NP	Dobrý	recepce, společná chodba, WC na patře	WC sdílené na patře, bez kuchyňky	ne	recepce	Problematické, možnost pronájmu park. místa 1200Kč/měs	do 500 m
2	ulice Kvítková	28	5 690	včetně nájmu, dodávky energií, vody a služeb	4 690	28	Multifunkční budova (kanceláře a prodejní protory)	1 NP	Dobrý	recepce, společná chodba, WC na patře	WC sdílené na patře, bez kuchyňky	ne	recepce	Problematické, možnost pronájmu park. místa 1200Kč/měs	do 500 m
3	ulice Mostní	14	3 200	energie 1000,- parkování 500,-	3 200	14	Administrativní budova	2NP	Velmi dobrý	Společná chodba, menší kuchyňka, sprcha a WC s umyvadlem	WC + sprcha sdílené na patře + sdílená kuchyňka	ne	-	Méně možností parkování, vyhrazení místo za poplatek	do 1 km
4	ulice Kvítková	14	3 300	Cena bez DPH	3 300	14	Multifunkční budova	3 NP	Velmi dobrý	Vstup do kanceláře ze společné chodby, WC, kuchyňka a konferenční místnost na patře	Sociální zařízení a společná kuchyňka na patře	ano	konferenční místnost	Problematické	do 500 m
5	Zlín- Louky	23	4 025	Cena bez inkasa a služeb	4 025	23	Multifunkční budova	2NP	Velmi dobrý	Vstup do kanceláře ze společné chodby, sociální zařízení na patře	K dispozici je kuchyňský kout s posezením, dámské i pánské WC.	možno odkoupit za 12 500Kč	klimatizace	parkování před objektem	3,5 km
6	Zlín- Louky	14	3 681	Cena je uvedena bez záloh a DPH	3 681	14	Multifunkční budova	2NP	Velmi dobrý	Vstup do kanceláře ze společné chodby, sociální zařízení na patře	K dispozici je kuchyňský kout s posezením, dámské i pánské WC.	ne	klimatizace	parkování před objektem	3,5 km
7	ulice Vodní	18	2 940	Cena je bez DPH	2 940	18	Multifunkční budova (kanceláře a prodejní protory)	7 NP	Dobrý	recepce, přístup výtahem, společná chodba, sdílená zasedací místnost, sociální zařízení na patře	k dispozici kuchyňka, sociální zařízení	částečně	zasedací místnost pro 10-30 osob, výtah, recepce 24h denně	méně možností parkování, 1 parkovací místo za poplatek 500,- Kč/měsíc	do 500 m
8	ulice třída 3. května, Zlín - Malenovice	16	3 500	Cena bez DPH, včetně parkování a energií	2 500	16	Administrativní budova	2 NP	Po rekonstrukci	Vstup do kanceláře ze společné chodby, sociální zařízení na patře	společné sociální zařízení, bez kuchyňky	ne		2 parkovací místa v ceně	5 km
9	nám. T. G. Masaryka	22	2 384	služby 898,- Kč, elektřina dle vlastní spotřeby	2 384	22	budova bývalých internátů náměstí T.G. Masaryka	3 NP	Starší, před rekonstrukcí	Vstup do kanceláře ze společné chodby, sociální zařízení na patře, možnost pronájmu salónku	společné sociální zařízení, bez kuchyňky	ne	k pronajmutí salonek na jednání.	parkování zdarma v okolí, vyhrazené místo 750,-/ měsíc	do 1 km
10	Šedesátá	25,00	3090,00	bez DPH	3 090	25	Obchodně - průmyslový areál (dřívě Svit)	3NP	Po rekonstrukci	recepce, společná chodba, sociální zařízení na patře	společné sociální zařízení, bez kuchyňky	ne	recepce, výtah	Parkování před objektem	1 km
11	Šedesátá	17,00	2190,00	bez DPH	2 190	17	Obchodně - průmyslový areál (dřívě Svit)	3NP	Po rekonstrukci	recepce, společná chodba, sociální zařízení na patře	společné sociální zařízení, bez kuchyňky	ne	recepce, výtah	Parkování před objektem	1 km

PŘÍLOHA Č. 6

Ocenění porovnávací metodou- Přímé porovnání- Kanceláře 1 - část 2														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena na m2	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč		Kč	Kč/m2	Lokalita	Umístění v budově	Technický stav	Sociální zařízení + kuchyň	Vybavení	Příslušenst ví	Parkování		K1× ... × K8	Kč
1	2 283	0,95	143	136	1,20	1,05	0,90	0,90	1,00	0,95	0,92	0,89	152	
2	4 690	0,95	168	159	1,20	1,05	0,90	0,90	1,00	0,95	0,92	0,89	178	
3	3 200	0,95	229	217	1,10	1,00	0,95	1,05	1,00	0,90	0,95	0,94	231	
4	3 300	0,95	236	224	1,20	0,98	0,95	1,00	1,10	0,90	0,90	1,00	225	
5	4 025	0,95	175	166	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,97	0,98	0,90	184	
6	3 681	0,95	263	250	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,97	0,98	0,90	277	
7	2 940	0,95	163	155	1,20	0,90	0,90	1,00	1,03	1,05	0,97	1,02	152	
8	2 500	0,95	156	148	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,10	0,85	175	
9	2 384	0,95	108	103	1,10	0,98	0,85	0,90	1,00	0,93	1,00	0,77	134	
10	3 090	0,95	124	117	1,10	0,98	1,00	0,90	1,00	1,02	0,98	0,97	121	
11	2 190	0,95	129	122	1,10	0,98	1,00	0,90	1,00	1,02	0,98	0,97	126	
Celkem průměr				163								Kč		178
Minimum				103								Kč		121
Maximum				250								Kč		277
Směrodatná výběrová odchylka				47								s		49
Pravděpodobná spodní hranice				116								průměr - s		129
Pravděpodobná horní hranice				211								průměr + s		227
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny														
K1 Koeficient úpravy na lokalitu a vzdálenost od centra města														
K2 Koeficient úpravy na umístění prostoru v objektu (podlaží)														
K3 Koeficient úpravy na technický stav objektu														
K4 Koeficient úpravy na zázemí ke kanceláři (vlastní nebo sdílené WC, sprchy, kuchyň)														
K5 Koeficient úpravy vybavení kanceláře														
K6 Koeficient úpravy na příslušenství (výtah, recepce, klimatizace, bezpečnostní systém...)														
K7 Koeficient úpravy na možnosti parkování v okolí objetku														
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)														
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

PŘÍLOHA Č. 7

Ocenění porovnávací metodou- Přímé porovnání - Kanceláře 2- část 1													
Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena (Kč)	Poznámka k ceně	Cena upravená (Kč)	Typ budovy	Umístění v budově	Technický stav	Dispoziční řešení	Příslušenství	Parkování	lokalita a vzdálenost do centra	
Oceň. objekt	Jižní Svahy- Okružní	193		bez energií		Multifunkční budova (kanceláře a prodejní protory)	2 NP	Novostavba	Velká open space kancelář s vlastním sociálním zařízením pro ženy a muže	recepce, klimatizace, bez výtahu	Zdarma před budovou, možnost vyhrazeného parkování za 500Kč/ měsíc	3 km	
1	Soudní, Centrum	110	15 000	bez energií	15 000	Čtyřpodlažní budova v blízkosti náměstí	2 NP	Starší zástavba, původní stav	Velká vstupní chodba+ 2 místnosti+ Vlastní sociální zařízení	Výtah	placené parkoviště před objektem	do 500 m	
2	Záramí, Centrum	137	19 865	energie 4900,-	19 865	Šestipatrová budova, součást starší zlínské zástavby	6 NP	Starší zástavba po částečné rekonstrukci	Pronájem celého podlaží, 4 velké i menší místnosti, vlastní kuchyňku, vlastní sociální zařízení - pro muže i ženy, sprchu a příruční sklad+ terasa	bezpečnostní systém, výtah	3 parkovací místa, další parkování problematické	do 500m	
3	ulice třída Tomáše Bati, Zlín- Louky	152	18 240	Cena nezahrnuje energie (30kč/m2) a DPH	18 240	Budova nákupního centra Uni Hobby	3 NP	Dobry	K dispozici sdílená kuchyňka a sociální zařízení	výtah, klimatizace	Parkoviště NC u budovy	4 km	
4	Šedesátá	214	24 990	Bez DPH, bez poplatků	24 990	Budova obchodně - průmyslového areálu (dříve Svit)	2NP	po rekonstrukci	Kancelář+ společné sociální zařízení	recepce, výtah	Parkování před objektem	1 km	
5	Šedesátá	175	19 990	Bez DPH, bez poplatků	19 990	Budova obchodně - průmyslového areálu (dříve Svit)	4 NP	po rekonstrukci	Kancelář+ společné sociální zařízení	recepce, výtah	Parkování před objektem	1 km	
6	Jateční, Prštné	364	45 500	bez energií a služeb	45 500	v průmyslové části „Areálu Jateční“	2 NP	novostavba	Velké místnost se schodištěm+ sociální zařízení+ kuchyňka	-	parkování přímo u objektu	2 km	
7	nám. T. G. Masaryka	168	37 800	včetně energií	32 760	budova původní Baťovské zástavby internátů	3 NP	Starší zástavba po částečné rekonstrukci	7 kanceláří, společné sociální zařízení a kuchyňka	recepce, výtah	Možnost pronájmu, v blízkosti do 200 m i neplacená místa	do 1 km	
8	ulice Sokolská	120	15 000	bez energií	15 000	Multifunkční budova (kanceláře a prodejní protory)	2 NP	velmi dobrý	Velký otevřený prostor, sklad, vlastní kuchyňka a wc	-	vyhrazené parkovací místo, další místa v dochůzné vzdálenosti	do 1 km	
9	ulice K pasekám, Zlín	156	33 400	včetně energií	28 720	Administrativní budova	1 NP	velmi dobrý	7 kanceláří, společné sociální zařízení a kuchyňka	bez výtahu	2 parkovací místa, další místa v dochůzné vzdálenosti	3km	
10	ulice J. A. Bati, Zlín	283	51 884	bez energií a DPH	51 884	Budova obchodně - průmyslového areálu (dříve Svit)	3 NP	velmi dobrý	Pronájem celého patra 10 kanceláří, vlastní sociální zařízení a kuchyňka	bez výtahu	problematické	do 1 km	
11	ulice třída Tomáše Bati, Zlín	135	24 985	včetně záloh na teplo, vodné a stočné, bez el. energie	22 960	budova průmyslového areálu	1 NP	dobry	5 kanceláří, společný prostor, recepce se vstupem do kuchyňky, vlastní sociální zařízení, včetně sprchy a menší šatny	recepce, výtah, kamerový systém	v ceně nájmu	4 km	

PŘÍLOHA Č. 7

Ocenění porovnávací metodou- Přímé porovnání - Kanceláře 2 - část 2														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena na m2	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč			Kč/m2	Užitná plocha	Lokalita	Umístění v budově	Technický stav	Sociální zařízení+ kuchyň	Příslušenst ví	Parkování		K1× ... × K8	Kč
1	15 000	0,95	136	130	1,00	1,20	1,00	0,85	0,90	0,95	0,90	0,78	165	
2	19 865	0,95	145	138	1,00	1,20	0,90	0,90	1,10	0,95	0,95	0,96	143	
3	18 240	0,95	120	114	1,00	1,00	0,98	0,90	1,00	1,00	1,00	0,88	129	
4	24 990	0,95	117	111	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,99	112	
5	19 990	0,95	114	109	1,00	1,10	0,96	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	114	
6	45 500	0,95	125	119	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	132	
8	32 760	0,95	195	185	1,00	1,10	0,98	0,93	1,00	1,00	0,98	0,98	189	
9	15 000	0,95	125	119	1,00	1,10	1,00	0,95	1,00	0,95	0,98	0,97	122	
10	28 720	0,95	184	175	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	0,95	0,98	0,93	188	
11	51 884	0,95	183	174	0,98	1,10	0,98	0,95	1,00	0,95	0,90	0,86	203	
12	22 960	0,95	170	162	1,00	1,00	1,05	0,90	1,05	1,05	1,00	1,04	155	
Celkem průměr				129									Kč	150
Minimum				109									Kč	112
Maximum				185									Kč	203
Směrodatná výběrová odchylka				27									s	32
Pravděpodobná spodní hranice				102									průměr - s	118
Pravděpodobná horní hranice				156									průměr + s	182
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny														
K1 Koeficient úpravy na užitnou plochu v případě větší odchylky														
K2 Koeficient úpravy na lokalitu a vzdálenost od centra města														
K3 Koeficient úpravy na umístění prostoru v objektu (podlaží)														
K4 Koeficient úpravy na technický stav objektu														
K5 Koeficient úpravy na zázemí ke kanceláři (vlastní nebo sdílené WC, sprchy, kuchyň)														
K6 Koeficient úpravy na příslušenství (výtah, recepcce, klimatizace, bezpečnostní systém...)														
K7 Koeficient úpravy na možnosti parkování v okolí objektu														
Koeficient úpravy na pramen zjištěn ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														

PŘÍLOHA Č. 8

Ocenění porovnávací metodou- Přímé porovnání - Obchodní prostor- část 1															
Č.	Lokalita	Využití	Užitná plocha (m²)	Cena	Poznámka k ceně	Cena upravená	Typ budovy	Umístění v budově	Koncentrace obyvatel	Technický stav	Dispoziční řešení	Vybavení	Příslušenství	Parkování	lokalita a vzdálenost do centra
Oceň. objekt	Jižní Svahy- Okružní	Obchodní prostor	42.5-174				Cihlový BD	Přízemí se vstupem z ulice	Střední	Novostavba	Prodejní prostor, šatna a sociální zařízení pro personál	ne	Velké prosklené výlohy, bezpečnostní systém, klimatizace	před objektem, možnost pronájmu místa za 500 Kč/ měsíc	JS
1	Jižní Svahy- Na Honech I.	Vinárna	45	8 500	zálohy na energie a služby 2500,-	8 500	Panelový BD	Přízemí se vstupem z ulice	malá	Dobrý	komerční prostor, WC, úklidová místnost, šatna, sklad	kompletní zařízení pro vinotéku (starší vybavení)	zabezpečovací systém, velké prosklené výlohy	před domem	JS
2	Jižní Svahy- Plesníková	Kosmetický salon	35	5 000	cena služeb - záloha 1 790,- Kč/měsíc	5 000	Cihlový BD	Přízemí se vstupem z ulice	malá	Velmi dobrý	prodejní plocha s výkladní skříní, hygienické zařízení a chodba	ne	Velké prosklené výlohy	bezproblémové před BD	JS
3	Jižní Svahy- Okružní	Obchodní prostor	92	16 000	bez poplatků, bez DPH	16 000	Budova 1. segmentu	Přízemí se vstupem z ulice	Střední až vysoká	Po rekonstrukci- velmi dobrý	Prodejní prostor, šatna, sociální zařízení	ne	Velké prosklené výlohy	Parkoviště vedle BD	JS
4	Štěfánikova	Obchodní prostor	67	9 800	včetně záloh na energie	7 120	Multifunkční budova	Přízemí se vstupem z ulice	Vysoká	Starší	Prodejní prostor, šatna, sociální zařízení, skladovací prostory v 1NP+ sklepní prostory	ne	Velké prosklené výlohy	Problémové, v okolí placené	Do 0,5 km od centra
5	Březnická	Obchod, zázemí firmy, kancelář, apod	84	23 000	bez DPH, bez záloh na energie a služby	23 000	Cihlový BD	Přízemí se vstupem z ulice	Malá	Novostavba	Prodejní prostor, místo ke skladování zboží, sociální zařízení a technické zázemí	ne	Rohová výloha, bezpečnostní systém	Možnost pronájmu park. Stání, paroviště 100m	Do 1 km od centra
6	Náměstí T.G.Masaryka	Obchodní prostor	108	15 300	měsíční nájemné je 11 700,- Kč bez DPH, služby- 3 600,- Kč/měsíc + energie dle spotřeby	11 700	Budova bývalých baťovských internátů	Přízemí se vstupem z ulice	Střední až vysoká	velmi dobrý	Prodejní prostor, šatna, sociální zařízení	vybavená kuchyňka	Prosklená vstupní stěna	Parkování v dochůzně vzdálenosti	Do 0,5 km od centra
7	Jižní Svahy- Zelinova	Obchodní prostor	101	16 350	bez energií a služeb	16 350	Přízemí bytového domu	Přízemí se vstupem z ulice	Malá	velmi dobrý	vchod z parkoviště, sociální zařízení pro hosty, pro personál, skladovací prostory a malá kuchyň	ne	Velké prosklené výlohy	Bezproblémové parkování v okolí	JS
8	Jižní Svahy- Podlesí II.	Kosmetický salón	106	31 000	bez záloh na energie který činí 7500,-/měs	31 000	Přízemí bytového domu	Přízemí se vstupem z ulice	Malá	velmi dobrý	recepce s čekárnou a WC, kadeřnictví, prostor pro masáže, prostor pro kosmetiku, šatna pro personál	nadstandartní vybavení pro kosmetický a kadeřnický salon	Velké prosklené výlohy, klimatizace, podlahové vytápění	Bezproblémové parkování v okolí, až 3 vyhrazená místa 800 Kč/měsíc	JS

PŘÍLOHA Č. 8

Ocenění porovnávací metodou- Přímé porovnání - Obchodní prostor- část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena na m2	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč			Kč/m2	Užitná plocha	Koncentrac e obyvatel	Umístění v budově	Technický stav	Dispoziční řešení	Vybavení	Příslušenst ví	Parkování		K1× ... × K8	Kč
1	8 500	0,95	188,89	179	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,90	200	
2	5 000	0,95	142,86	136	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	0,86	158	
3	16 000	0,95	173,91	165	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	174	
4	7 120	0,95	106,27	101	1,00	1,20	1,00	0,80	0,95	1,00	0,95	0,90	0,78	129	
5	23 000	0,95	273,81	260	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	288	
6	11 700	1,00	108,33	108	1,05	1,00	1,00	0,90	1,00	1,05	0,95	0,95	0,90	121	
7	16 350	0,95	161,88	154	1,05	0,95	1,00	0,95	1,10	1,00	0,95	1,00	0,99	155	
8	31 000	0,95	292,45	278	1,05	0,95	1,00	0,95	1,10	1,20	1,10	1,00	1,38	202	
Celkem průměr				173										Kč	179
Minimum				101										Kč	121
Maximum				278										Kč	288
Směrodatná výběrová odchylka				65											53
Pravděpodobná spodní hranice				107											125
Pravděpodobná horní hranice				238											232
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na užitnou plochu v případě větší odchylky															
K2 Koeficient úpravy na koncentraci obyvatel v okolí objektu															
K3 Koeficient úpravy na umístění prostoru v objektu (podlaží)															
K4 Koeficient úpravy na technický stav objektu															
K5 Koeficient úpravy na dispoziční řešení (zohlednění lepšího/ horšího rozvržení prostoru)															
K6 Koeficient úpravy na vybavení k provozování obchodní činnosti															
K7 Koeficient úpravy na příslušenství (klimatizace, bezpečnostní systém, velikost výlohy atd.)															
K8 Koeficient úpravy na možnosti parkování v okolí objektu															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inverze příměřeně nižší															
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

PŘÍLOHA Č. 9

Ocenění porovnávací metodou- Přímé porovnání - Restaurace - část 1

Č.	Lokalita	Využití	Užitná plocha (m ²)	cena (Kč/měsíc)	Typ budovy	Umístění v budově	lokalita a vzdálenost do centra	Koncentrace obyvatel v dané lokalitě	Technický stav	Odhadovaná kapacita restaurace	Vybavení	Příslušenství	Kuchyně	Parkování
Oce ň. obje kt	Jižní Svahy- Okružní	restaurace	196		Budova studentského bydlení	přízemí, vstup z ulice	v centru sídliště JS ve Zlíně	středně vysoká	novostavba	60	bez vybavení	kuchyně, sklad, soc. zařízení pro zákazníky i zaměstnance	ano, nezařízená	bez problému
1	ulice Středová, Zlín	hospoda	129	10000	Samostatně stojící jednopodlažní budova	přízemí	v centru sídliště JS ve Zlíně	středně vysoká	špatný	50	kompletně/ špatný stav	sklad,zázemí, zahrádka	ne	bez problému
2	ulice Mariánské náměstí, Uherské Hradiště	restaurace ve výstavbě	169	28000	Historická budova na náměstí	Sklep	centrum UH	Vysoká	po rekonstrukci	50	ne	sklad,zázemí, kuchyně	ano, nezařízená	problematické
3	ulice Pořadí, Uherský Brod	zavedená restaurace a bowlingem	520	60000	OD Kvanto-v širším centru Uh.Brodu	2NP	v širším centru Uh.Brodu	středně vysoká	velmi dobrý	80	částečně	sklad,zázemí, kuchyně, bowling	ano, zařízená	bezproblémové parkování před OD
4	ulice Smetanova, Vsetín	hospoda	278	15 000	Řadová zástavba na hlavní ulici	přízemí	centrum Vsetína	vysoká	Dobrý	70	kompletně	dětský koutek, herna s kulečnickem a šípkami, venkovní posezení, skladové prostory v přízemí a v suterénu	ne	problematické
5	ulice Štefánikova, Zlín	prodejna, vinotéka, bufet, atd.	46	8500	Řadová zástavba na hlavní ulici	přízemí	vedlejší ulice poblíž centra Zlína	vysoká	špatný	10	ne	sklad v suterenu, velké výlohy	ne	problematické
6	Josefa Stancla, Uherské Hradiště	bar	73	15000	dvoupodlažní historická zástavba	přízemí	centrum UH	velmi vysoká	velmi dobrý	42+ 12 zahrádka	kompletně	venkovní zahrádka, klimatizace, vzduchotechnika	ne	problematické
7	Velké náměstí, Kroměříž	bar	225	35000	hystorická zástavba na náměstí	přízemí	centrum Kroměříže	velmi vysoká	Dobrý	130+ 95 m2 sklep	kompletně	kancelář, sklep o velikosti 95m2, klimatizace, ozvučeno aparaturou Bose, kamerový systém	ne	problematické
8	Komenského, Otrokovice	taneční kavárny, bar, herna	291	15000	Víceúčelový dům, v přízemí restaurence a vinárna	2NP	širší centrum Otrokovic	středně vysoká	Dobrý	-	částečně, starší	sklad,zázemí	ne	bez problému

PŘÍLOHA Č. 9

Ocenění porovnávací metodou- Přímé porovnání - Restaurace- část 2																
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč		Kč/m2	Lokalita	Koncentrac e obyvatel	Umístění v budově	Technický stav	Vybavení	Příslušenst ví	Kuchyně	Parkování	Užitná plocha	Kapacita restaurace		Kč	
1	10 000	0,95	9 500	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,05	0,90	1,00	0,90	1,00	0,72	13 141	
2	28 000	0,95	26 600	0,95	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,89	29 771	
3	60 000	0,90	54 000	0,90	1,00	0,95	0,98	1,10	1,15	1,10	1,00	1,30	1,00	1,52	35 627	
4	15 000	0,95	14 250	0,95	1,10	1,00	0,90	1,10	1,05	0,90	0,90	1,10	1,00	0,97	14 723	
5	8 500	0,95	8 075	1,00	1,10	1,00	0,85	1,00	1,00	0,90	0,90	0,80	0,90	0,55	14 809	
6	15 000	1,00	15 000	0,95	1,15	1,00	0,95	1,10	1,05	0,90	0,90	0,85	1,00	0,83	18 174	
7	35 000	0,95	33 250	0,95	1,15	1,00	0,90	1,10	1,10	0,90	0,90	1,00	1,10	1,06	31 366	
8	15 000	0,95	14 250	0,90	1,00	0,95	0,90	1,03	1,00	0,90	1,00	1,10	0,90	0,71	20 179	
Celkem průměr			21 866												Kč	22 224
Minimum			8 075												Kč	13 141
Maximum			54 000												Kč	35 627
Směrodatná výběrová odchylka			15 542												s	8 738
Pravděpodobná spodní hranice			6 324												průměr - s	13 485
Pravděpodobná horní hranice			37 408												průměr + s	30 962
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny																
K1 Koeficient úpravy na lokalitu (krajské město-1; okresní město 0,95; ostatní města- 0,9)																
K2 Koeficient úpravy na koncentraci obyvatel v okolí objektu																
K3 Koeficient úpravy na umístění restaurace v objektu (podlaží)																
K4 Koeficient úpravy na technický stav objektu																
K5 Koeficient úpravy na vybavení restaurace																
K6 Koeficient úpravy na příslušenství (např. skladovací prostory, venkovní zahrádky, klimatizace restaurace, aj.)																
K7 Koeficient úpravy na přítomnost kuchyně v rámci nabízeného objektu																
K8 Koeficient úpravy na možnosti parkování v okolí objektu																
K9 Koeficient úpravy na užitnou plochu restaurace																
K10 Koeficient úpravy na kapacitu restaurace (využit v případě neúměrné kapacity k užitné ploše)																
Koeficient úpravy na pramen zjištěné ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší																
IO Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00																

PŘÍLOHA Č. 10

VÝPOČET HRUBÝCH VÝNOSŮ PRO VARIANTU Č. 1 – STUDENTSKÉ BYDLENÍ+RESTAURACE

1 NP (kapacita 15 lůžek)									
Ozn. pokoje	Počet lůžek	Plocha (m ²)	Sociální zařízení a kuchyně	Cena/osoba (Kč)	Inkaso/osoba (Kč)	Cena celkem/osoba (Kč)	Cena/pokoj (Kč)	Počet pokojů	Cena celkem (Kč)
03VL	3	26,9	Vlastní	2 200	600	2 800	8 400	2	16 800
04VL	4	37,7	Vlastní	2 200	600	2 800	11 200	1	11 200
02SD1	2	13,3+12,5	Sdílené	2 200	600	2 800	5 600	1	5 600
02SD2	2	15+12,5	Sdílené	2 200	600	2 800	5 600	1	5 600
01SD	1	7+12,5	Sdílené	2 400	600	3 000	3 000	1	3 000
Celkem									42 200
Celkem po odečtení inkasa				42 200	-	3 600	=		38 600

2NP, 3NP, 4NP (kapacita 34 lůžek/patro)									
Ozn. pokoje	Počet lůžek	Plocha (m ²)	Sociální zařízení a kuchyně	Cena/osoba (Kč)	Inkaso/osoba (Kč)	Cena celkem/osoba (Kč)	Cena/pokoj (Kč)	Počet pokojů	Cena celkem (Kč)
02VL	2	26,6	Vlastní	2 600	600	3 200	6 400	4	25 600
03VL	3	26,6	Vlastní	2 300	600	2 900	8 700	4	34 800
04VL	4	37,7	Vlastní	2 200	600	2 800	11 200	1	11 200
02SD1	2	13,3+12,5	Sdílené	2 200	600	2 800	5 600	2	11 200
02SD2	2	15+12,5	Sdílené	2 200	600	2 800	5 600	2	11 200
01SD	1	7+12,5	Sdílené	2 400	600	3 000	3 000	2	6 000
Celkem									98 800
Celkem po odečtení inkasa				98 800	-	9 000	=		78 400

PŘÍLOHA Č. 11

VÝPOČET NÁKLADŮ NA VÝSTAVBU-VARIANTA Č. 1- STUDENTSKÉ BYDLENÍ + RESTAURACE

STUDENTSKÉ BYDLENÍ		RESTAURACE	
Rozměry (mm)	30,5 x 16,0	Rozměry (mm)	15,1 x 13,0
Zastavěná plocha (m2)	488	Zastavěná plocha (m2)	196
Počet podlaží	4	Počet podlaží	1
Výška budovy 1,0+(2,6+0,3)*4+0,5 (m)	13,1	Výška budovy (2,6+0,3) (m)	2,9
Obestavěný prostor (m³)	6 393	Obestavěný prostor (m³)	568
Úprava OP odpočet restaurace (196*2,9) (m³)	5824,4		
Kapacita	117 lůžek	Kapacita	cca 60 osob
Náklady na výstavbu Zděná stavba		Náklady na výstavbu Zděná stavba	
JKSO 803.5 (Domy bytové netypové)	5 720 Kč/m2	JKSO 801.8 (Budovy pro obchod a společné stravování)	6 955 Kč/m2
Úprava ceny (- 2,4% střešní krytina)	5 583 Kč/m2	Úprava ceny (- 1,3% střešní krytina)	6 865 Kč/m2
Obestavěný prostor	5 824 m3	Obestavěný prostor	568 m3
Nákladová cena	32 515 994 Kč	Nákladová cena	3 901 830 Kč
Cena celkem		36 417 824 Kč	

PARKOVIŠTĚ	
Rozměry (mm)	nepravidelný tvar
Zastavěná plocha (m2)	3 500
Kapacita parkoviště	113 míst
Kryt dlážděnný (bez ohledu na materiál dlážděných prvků)	
JKSO 822.2 (Komunikace pozemní)	980 Kč/ m2
Zastavěná plocha	3 500 m2
Nákladová cena	3 430 000 Kč
Cena celkem	
3 430 000 Kč	

VÝPOČET CENY ZÁKLADNÍHO VYBAVENÍ							
	Cena (Kč)	1NP počet ks	2NP počet ks	3NP počet ks	4NP počet ks	Počet celkem (ks)	Cena (Kč)
Kuchyňská linka	4938	4	11	11	11	37	182 706
Dvouplotýnkový vaříč	600	4	11	11	11	37	22 200
Postele- váleudy	2500	11	34	34	34	113	282 500
Postele- palandy	6350	2	0	0	0	2	12 700
Skříně	2500	26	30	30	30	116	290 000
Psací stoly	800	15	34	34	34	117	93 600
Židle	450	15	34	34	34	117	52 650
Noční stolky	400	6	22	22	22	72	28 800
Cena celkem							965 156 Kč

SHRNUTÍ

Náklady	Cena (Kč)
Stavba (výpočet dle RU)	36 417 824 Kč
Parkoviště (výpočet dle RU)	3 430 000 Kč
Vybavení (dle aktuálních cen na trhu)	965 156 Kč
Celkem před zaokrouhlením	40 812 980 Kč
Celkem	40 813 000 Kč

PŘÍLOHA Č. 12

VÝPOČET HRUBÝCH VÝNOSŮ PRO VARIANTU Č. 2 - ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA+OBCHODNÍ PROTORY

Výnosy z pronájmu 1 NP- Obchodní prostory			
označení	Plocha (m2)	Cena (Kč/m2)	Cena celkem (Kč/měsíc)
OP1	162	179	28 998
OP2	55,7	179	9 970
OP3	48,5	179	8 682
OP4	42,5	179	7 608
K01VL	23,3	206	4 795
Celkem			60 052 Kč

Výnosy z pronájmu 2 NP- Kanceláře			
označení	Plocha (m2)	Cena (Kč/m2)	Cena celkem (Kč/měsíc)
K02VL1	31,5	196	6 174
K02VL2	23,2	196	4 547
K02VL3	23,2	196	4 547
K02S1	15,8	178	2 812
K02S2	15,8	178	2 812
K02S3	15,8	178	2 812
K02S4	15,8	178	2 812
OS02	193	150	28 950
Celkem			55 468 Kč

Výnosy z pronájmu 3 NP- Kanceláře			
označení	Plocha (m2)	Cena (Kč/m2)	Cena celkem (Kč/měsíc)
K02VL1	31,5	192	6 051
K02VL2	23,2	192	4 456
K02VL3	23,2	192	4 456
K02S1	15,8	174	2 756
K02S2	15,8	174	2 756
K02S3	15,8	174	2 756
K02S4	15,8	174	2 756
OS02	193	147	28 371
Celkem			54 359 Kč

Výnosy z pronájmu 4 NP- Kanceláře			
označení	Plocha (m2)	Cena (Kč/m2)	Cena celkem (Kč/měsíc)
K03VL1	31,5	186	5 865
K03VL2	23,2	186	4 320
K03VL3	23,2	186	4 320
K03S1	15,8	169	2 672
K03S2	15,8	169	2 672
K03S3	15,8	169	2 672
K03S4	15,8	169	2 672
K03S5	15,8	169	2 672
K03S6	15,8	169	2 672
DK03S1	47	169	7 948
DK03S2	47	169	7 948
K03S8	32,5	169	5 496
Celkem			51 927 Kč

SHRNUTÍ

	1 NP	2 NP	3 NP	4 NP	Celkem
Hrubý výnos (Kč/měsíc)	60 052	55 468	54 359	51 927	221 806 Kč

PŘÍLOHA Č. 13

VÝPOČET NÁKLADŮ NA VÝSTAVBU-VARIANTA Č. 2- ADMINISTR. BUDOVA + OBCHODNÍ PROSTORY

KANCELÁŘE		OBCHODNÍ PROSTORY	
Rozměry (mm)	30,5 x 16,0	Rozměry (mm)	30,5 x 16,0
Zastavěná plocha (m ²)	488	Zastavěná plocha (m ²)	488
Počet podlaží	3	Počet podlaží	1
Výška budovy (2,6+0,3)*3+0,5 (m)	9,2	Výška budovy (1,0+2,7+0,3) (m)	4,0
Obestavěný prostor (m ³)	4 490	Obestavěný prostor (m ³)	1 952
Kapacita	117 lůžek	Kapacita	117 lůžek
Náklady na výstavbu Zděná stavba		Náklady na výstavbu Zděná stavba	
JKSO 801.6 (Budovy pro řízení, správu a administrativu)	6 735 Kč/m ³	JKSO 801.8 (Budovy pro obchod a společné stravování)	6 955 Kč/m ³
Úprava ceny (- 5,3% zemní práce, základy)	6 378 Kč/m ³	Úprava ceny (- 1,3% střešní krytina)	6 865 Kč/m ³
Obestavěný prostor	4 490 m ³	Obestavěný prostor	1 952 m ³
Nákladová cena	28 634 871 Kč	Nákladová cena	13 399 670 Kč
Cena celkem		42 034 541 Kč	

PARKOVIŠTĚ	
Rozměry (mm)	nepravidelný tvar
Zastavěná plocha (m ²)	3 500
Kapacita parkoviště	113 míst
Kryt dlážděnný (bez ohledu na materiál dlážděných prvků)	
Náklady na výstavbu	
JKSO 822.2 (Komunikace pozemní)	980 Kč/ m ²
Zastavěná plocha	3 500 m ²
Nákladová cena	3 430 000 Kč
Cena celkem	
3 430 000 Kč	

PŘÍLOHA Č. 14

VÝPOČET HRUBÝCH VÝNOSŮ PRO VARIANTU Č. 3 – PARKOVACÍ DŮM + FITNESS CENTRUM

Výnosy z pronájmu- Parkovací dům			
druh parkování	Počet míst	Cena za jednotku/ měsíc	Cena celkem (Kč/měsíc)
Vyhrazení parkovací stání	62	1 000	62 000
Parkování s hodinovou sazbou	11	825	9 075
Parkovací místa pro fitness	15	500	7 500
Celkem	88		78 575

Výnosy z pronájmu- Fitness			
druh parkování	Plocha (m2)	Cena za m2/měsíc	Cena celkem (Kč/měsíc)
Fitness centrum	1053	170	178 589
Celkem			178 589

SHRNUTÍ

	Parkování	Fitness	Celkem
Hrubý výnos (Kč/měsíc)	78 575	178 589	257 164 Kč

PŘÍLOHA Č. 15

VÝPOČET NÁKLADŮ NA VÝSTAVBU-VARIANTA Č. 3- ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA + OBCHODNÍ PROSTORY

GARÁŽOVÉ STÁNÍ		FITNESS CENTRUM	
Rozměry (mm)	45000x23400	Rozměry (mm)	45000x23400
Zastavěná plocha (m2)	1 053	Zastavěná plocha (m2)	1 053
Počet podlaží	3	Počet podlaží	1
Výška budovy 1,5+(2,4+0,5)*3	10,2	Výška budovy 3+0,5	3,5
Obestavěný prostor	10 741	Obestavěný prostor	3 686
Počet parkovacích míst	88		
Náklady na výstavbu- konstrukce monolitická betonová tyčová		Náklady na výstavbu- konstrukce monolitická betonová tyčová	
JKSO 812.6 (Budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení)	6 875	JKSO 802.2 (Haly pro tělovýchovu)	3 610
úprava ceny (- 2,4% střešní krytina)	6 710		
Obestavěný prostor	10 741	Obestavěný prostor	3 686
Nákladová cena	72 069 426	Nákladová cena	13 304 655
Cena celkem		85 374 081	

PŘÍJEZDOVÁ CESTA	
Rozměry (mm)	nepravidelný tvar
Zastavěná plocha (m2)	270
Náklady na výstavbu- Kryt dlážděnný (bez ohledu na materiál dlážděných prvků)	
JKSO 822.2 (Komunikace pozemní)	980 Kč/ m2
Zastavěná plocha	270 m2
Nákladová cena	264 600 Kč
Cena celkem	264 600 Kč

PŘÍLOHA Č. 16

Výnosové ocenění - konstantní výnosy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného- Studentské bydlení (za rok)		
	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Reprodukční (výchozí) cena objektu	RC (Kč)	40 812 980
Roční nájemné	HRP (Kč)	3 552 000
Ztráty na nájemném (neúplné pronajmutí)	% z nájemného	5,0
Celkové příjmy po zohlednění ztrát na nájemném	(Kč)	3 374 400
Výdaje na dosažení výnosů (za rok)		
Celkem výdaje ročně (cca 25% z HRP)	Kč	888 000
Výpočet čistého ročního nájemného		
výnosy ročně celkem	Kč	3 374 400
Výdaje ročně celkem	Kč	-888 000
Čisté roční nájemné	Kč	2 486 400
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních výnosů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	2 486 400
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,5
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	33 152 000

PŘÍLOHA Č. 17

Výnosové ocenění - konstantní výnosy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného- Administrativní budova (za rok)		
	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Reprodukční (výchozí) cena objektu	RC (Kč)	45 464 541
Roční nájemné	HRP (Kč)	2 661 672
Ztráty na nájemném (neúplné pronajmutí)	% z nájemného	8,0
Celkové příjmy po zohlednění ztrát na nájemném	(Kč)	2 448 738
Výdaje na dosažení výnosů (za rok)		
Celkem výdaje ročně (cca 25% z HRP)	Kč	665 418
Výpočet čistého ročního nájemného		
výnosy ročně celkem	Kč	2 448 738
Výdaje ročně celkem	Kč	-665 418
Čisté roční nájemné	Kč	1 783 320
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních výnosů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	1 783 320
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	6,6
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	27 020 000

PŘÍLOHA Č. 18

Výnosové ocenění - konstantní výnosy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného- Parkovací dům + Fitness (za rok)		
	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Reprodukční (výchozí) cena objektu	RC (Kč)	84 708 848
Roční nájemné	Kč	3 085 968
Ztráty na nájemném (neúplné pronajmutí)	% z nájemného	10,0
Celkové příjmy po zohlednění ztrát na nájemném	Kč	2 777 371
Výdaje na dosažení výnosů (za rok)		
Celkem výdaje ročně (cca 20% z HRP)	Kč	617 194
Výpočet čistého ročního nájemného		
výnosy ročně celkem	Kč	2 777 371
Výdaje ročně celkem	Kč	-617 194
Čisté roční nájemné	Kč	2 160 177
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních výnosů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	2 160 177
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	10,5
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	20 573 100

PŘÍLOHA Č. 19

Studentské bydlení- prodej po 10 letech		
Stavební náklady:		40 813 000 Kč
Hotovostní vklad:	100% z nákl.	40 813 000 Kč
Vstupní možný hr. Roční příjem:		3 552 000 Kč
roční navýšení:		1%
Roční výdaje:	25% z hrp	888 000 Kč
Předpokládaná doba vlastnictví:		10 let
Současná kapitalizační míra:		7,5%
Prodejní náklady:		5%
Trvale nepronajaté prostory:		5%

Hotovostní toky po dobu 10 let:

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjem v roce	3 552 000 Kč	3 587 520 Kč	3 623 395 Kč	3 659 629 Kč	3 696 225 Kč	3 733 188 Kč	3 770 520 Kč	3 808 225 Kč	3 846 307 Kč	3 884 770 Kč
ztráty nepronajmutím	177 600 Kč	179 376 Kč	181 170 Kč	182 981 Kč	184 811 Kč	186 659 Kč	188 526 Kč	190 411 Kč	192 315 Kč	194 239 Kč
skutečný hrubý příjem	3 374 400 Kč	3 408 144 Kč	3 442 225 Kč	3 476 648 Kč	3 511 414 Kč	3 546 528 Kč	3 581 994 Kč	3 617 814 Kč	3 653 992 Kč	3 690 532 Kč
výdaje	888 000 Kč	896 880 Kč	905 849 Kč	914 907 Kč	924 056 Kč	933 297 Kč	942 630 Kč	952 056 Kč	961 577 Kč	971 193 Kč
Čistý příjem	2 486 400 Kč	2 511 264 Kč	2 536 377 Kč	2 561 740 Kč	2 587 358 Kč	2 613 231 Kč	2 639 364 Kč	2 665 757 Kč	2 692 415 Kč	2 719 339 Kč
Hotovostní tok	2 486 400 Kč	2 511 264 Kč	2 536 377 Kč	2 561 740 Kč	2 587 358 Kč	2 613 231 Kč	2 639 364 Kč	2 665 757 Kč	2 692 415 Kč	2 719 339 Kč

Věčná renta:	Cv=čisté roční nájemné/míra kapitalizace*100	36 257 854 Kč
	prodejní hodnota stavby	36 257 854 Kč
	prodejní náklady	-1 812 893 Kč
Čistá prodejní hodnota:		34 444 961 Kč

Výpočet čisté současné hodnoty

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hotovostní tok	-40 813 000 Kč	2 486 400 Kč	2 511 264 Kč	2 536 377 Kč	2 561 740 Kč	2 587 358 Kč	2 613 231 Kč	2 639 364 Kč	2 665 757 Kč	2 692 415 Kč	2 719 339 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34 444 961 Kč
Celkem	-40 813 000 Kč	2 486 400 Kč	2 511 264 Kč	2 536 377 Kč	2 561 740 Kč	2 587 358 Kč	2 613 231 Kč	2 639 364 Kč	2 665 757 Kč	2 692 415 Kč	37 164 301 Kč
Dílčí hodnoty	-40 813 000 Kč	2 312 930 Kč	2 173 079 Kč	2 041 683 Kč	1 918 233 Kč	1 802 246 Kč	1 693 273 Kč	1 590 889 Kč	1 494 696 Kč	1 404 319 Kč	18 031 893 Kč

Čistá současná hodnota zbytková	-6 349 758 Kč	Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je záporná , návrh výstavby není finančně opodstatněný
---------------------------------	---------------	---

Sumace finančního opodstatnění

Hodnota nemovitosti (zbytková)	-6 349 758 Kč
Hotovostní vklad	40 813 000 Kč
Cena pozemku	9 236 400 Kč
Celková hodnota	43 699 642 Kč

PŘÍLOHA Č. 20

Studentské bydlení- prodej po 25 letech		
Stavební náklady:		40 813 000 Kč
Hotovostní vklad:	100% z nákl.	40 813 000 Kč
Vstupní možný hr. Roční příjem:		3 552 000 Kč
roční navýšení:		1%
Roční výdaje:	25% z hrp	888 000 Kč
Předpokládaná doba vlastnictví:		25 let
Současná kapitalizační míra:		7,5%
Prodejní náklady:		5%
Trvale nepronajaté prostory:		5%

Hotovostní toky po dobu 25 let:

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjem v roce	3 552 000 Kč	3 623 040 Kč	3 695 501 Kč	3 769 411 Kč	3 844 799 Kč	3 921 695 Kč	4 000 129 Kč	4 080 131 Kč	4 161 734 Kč	4 244 969 Kč
ztráty nepronajmutím	177 600 Kč	181 152 Kč	184 775 Kč	188 471 Kč	192 240 Kč	196 085 Kč	200 006 Kč	204 007 Kč	208 087 Kč	212 248 Kč
skutečný hrubý příjem	3 374 400 Kč	3 441 888 Kč	3 510 726 Kč	3 580 940 Kč	3 652 559 Kč	3 725 610 Kč	3 800 122 Kč	3 876 125 Kč	3 953 647 Kč	4 032 720 Kč
výdaje	888 000 Kč	905 760 Kč	923 875 Kč	942 353 Kč	961 200 Kč	980 424 Kč	1 000 032 Kč	1 020 033 Kč	1 040 434 Kč	1 061 242 Kč
Čistý příjem	2 486 400 Kč	2 536 128 Kč	2 586 851 Kč	2 638 588 Kč	2 691 359 Kč	2 745 187 Kč	2 800 090 Kč	2 856 092 Kč	2 913 214 Kč	2 971 478 Kč
Hotovostní tok	2 486 400 Kč	2 536 128 Kč	2 586 851 Kč	2 638 588 Kč	2 691 359 Kč	2 745 187 Kč	2 800 090 Kč	2 856 092 Kč	2 913 214 Kč	2 971 478 Kč

Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Příjem v roce	4 329 868 Kč	4 416 466 Kč	4 504 795 Kč	4 594 891 Kč	4 686 789 Kč	4 780 524 Kč	4 876 135 Kč	4 973 658 Kč	5 073 131 Kč	5 174 593 Kč
ztráty nepronajmutím	216 493 Kč	220 823 Kč	225 240 Kč	229 745 Kč	234 339 Kč	239 026 Kč	243 807 Kč	248 683 Kč	253 657 Kč	258 730 Kč
skutečný hrubý příjem	4 113 375 Kč	4 195 642 Kč	4 279 555 Kč	4 365 146 Kč	4 452 449 Kč	4 541 498 Kč	4 632 328 Kč	4 724 975 Kč	4 819 474 Kč	4 915 864 Kč
výdaje	1 082 467 Kč	1 104 116 Kč	1 126 199 Kč	1 148 723 Kč	1 171 697 Kč	1 195 131 Kč	1 219 034 Kč	1 243 414 Kč	1 268 283 Kč	1 293 648 Kč
Čistý příjem	3 030 908 Kč	3 091 526 Kč	3 153 356 Kč	3 216 424 Kč	3 280 752 Kč	3 346 367 Kč	3 413 294 Kč	3 481 560 Kč	3 551 191 Kč	3 622 215 Kč
Hotovostní tok	3 030 908 Kč	3 091 526 Kč	3 153 356 Kč	3 216 424 Kč	3 280 752 Kč	3 346 367 Kč	3 413 294 Kč	3 481 560 Kč	3 551 191 Kč	3 622 215 Kč

Rok	21	22	23	24	25
Příjem v roce	5 278 085 Kč	5 383 647 Kč	5 491 320 Kč	5 601 146 Kč	5 713 169 Kč
ztráty nepronajmutím	263 904 Kč	269 182 Kč	274 566 Kč	280 057 Kč	285 658 Kč
skutečný hrubý příjem	5 014 181 Kč	5 114 465 Kč	5 216 754 Kč	5 321 089 Kč	5 427 511 Kč
výdaje	1 319 521 Kč	1 345 912 Kč	1 372 830 Kč	1 400 287 Kč	1 428 292 Kč
Čistý příjem	3 694 660 Kč	3 768 553 Kč	3 843 924 Kč	3 920 802 Kč	3 999 218 Kč
Hotovostní tok	3 694 660 Kč	3 768 553 Kč	3 843 924 Kč	3 920 802 Kč	3 999 218 Kč

Věčná renta:	Cv=čisté roční nájemné/míra kapitalizace*100	53 322 912 Kč
	prodejní hodnota stavby	53 322 912 Kč
	prodejní náklady	-2 666 146 Kč
Čistá prodejní hodnota:		50 656 766 Kč

Výpočet čisté současné hodnoty

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hotovostní tok	-40 813 000 Kč	2 486 400 Kč	2 536 128 Kč	2 586 851 Kč	2 638 588 Kč	2 691 359 Kč	2 745 187 Kč	2 800 090 Kč	2 856 092 Kč	2 913 214 Kč	2 971 478 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50 656 766 Kč
Celkem	-40 813 000 Kč	2 486 400 Kč	2 536 128 Kč	2 586 851 Kč	2 638 588 Kč	2 691 359 Kč	2 745 187 Kč	2 800 090 Kč	2 856 092 Kč	2 913 214 Kč	53 628 244 Kč
Dílčí hodnoty	-40 813 000 Kč	2 312 930 Kč	2 194 594 Kč	2 082 313 Kč	1 975 776 Kč	1 874 690 Kč	1 778 775 Kč	1 687 768 Kč	1 601 417 Kč	1 519 484 Kč	26 020 099 Kč

Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Hotovostní tok	3 030 908 Kč	3 091 526 Kč	3 153 356 Kč	3 216 424 Kč	3 280 752 Kč	3 346 367 Kč	3 413 294 Kč	3 481 560 Kč	3 551 191 Kč	3 622 215 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 586 851 Kč
Celkem	3 030 908 Kč	3 091 526 Kč	3 153 356 Kč	3 216 424 Kč	3 280 752 Kč	3 346 367 Kč	3 413 294 Kč	3 481 560 Kč	3 551 191 Kč	6 209 066 Kč
Dílčí hodnoty	1 367 980 Kč	1 297 990 Kč	1 231 581 Kč	1 168 570 Kč	1 108 783 Kč	1 052 054 Kč	998 228 Kč	947 156 Kč	898 697 Kč	1 461 696 Kč

Rok	21	22	23	24	25
Hotovostní tok	1 319 521 Kč	1 345 912 Kč	1 372 830 Kč	1 400 287 Kč	1 428 292 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0
Celkem	1 319 521 Kč	1 345 912 Kč	1 372 830 Kč	1 400 287 Kč	1 428 292 Kč
Dílčí hodnoty	288 961 Kč	274 177 Kč	260 149 Kč	246 839 Kč	234 210 Kč

Čistá současná hodnota zbytková	15 071 916 Kč	Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je kladný , návrh výstavby je finančně opodstatněný
---------------------------------	---------------	--

Sumace finančního opodstatnění

Hodnota nemovitosti (zbytková)	15 071 916 Kč
Hotovostní vklad	40 813 000 Kč
Cena pozemku	9 236 400 Kč
Celková hodnota	65 121 316 Kč

PŘÍLOHA Č. 21

Administrativní budova- prodej po 10 letech		
Stavební náklady:		45 464 541 Kč
Hotovostní vklad:	100% vklad	45 464 541 Kč
Vstupní možný hr. Roční příjem:		2 661 672 Kč
roční navýšení:		2%
Roční výdaje:	25% z hrp	665 418 Kč
Předpokládaná doba vlastnictví:		10 let
Současná kapitalizační míra:		6,6%
Prodejní náklady:		5%
Trvale nepronajaté prostory:		8%

Hotovostní toky po dobu 10 let:

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjem v roce	2 661 672 Kč	2 714 905 Kč	2 769 204 Kč	2 824 588 Kč	2 881 079 Kč	2 938 701 Kč	2 997 475 Kč	3 057 424 Kč	3 118 573 Kč	3 180 944 Kč
ztráty nepronajmutím	212 934 Kč	217 192 Kč	221 536 Kč	225 967 Kč	230 486 Kč	235 096 Kč	239 798 Kč	244 594 Kč	249 486 Kč	254 476 Kč
skutečný hrubý příjem	2 448 738 Kč	2 497 713 Kč	2 547 667 Kč	2 598 621 Kč	2 650 593 Kč	2 703 605 Kč	2 757 677 Kč	2 812 831 Kč	2 869 087 Kč	2 926 469 Kč
výdaje	665 418 Kč	678 726 Kč	692 301 Kč	706 147 Kč	720 270 Kč	734 675 Kč	749 369 Kč	764 356 Kč	779 643 Kč	795 236 Kč
Čistý příjem	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	2 131 233 Kč
Hotovostní tok	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	2 131 233 Kč

Věčná renta:	Cv= čisté roční nájemné/ míra kapitalizace*100	32 291 406 Kč
	prodejní hodnota stavby	32 291 406 Kč
	prodejní náklady	-1 614 570 Kč
Čistá prodejní hodnota:		30 676 835 Kč

Výpočet čisté současné hodnoty

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hotovostní tok	-45 464 541 Kč	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	2 131 233 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 676 835 Kč
Celkem	-45 464 541 Kč	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	32 808 068 Kč
Díleč hodnoty	-45 464 541 Kč	1 672 908 Kč	1 600 719 Kč	1 531 645 Kč	1 465 551 Kč	1 402 310 Kč	1 341 797 Kč	1 283 896 Kč	1 228 494 Kč	1 175 482 Kč	17 314 446 Kč

Čistá současná hodnota zbytková	-15 447 292 Kč	Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je záporná , návrh výstavby není finančně opodstatněný
---------------------------------	----------------	---

Sumace finančního opodstatnění

Hodnota nemovitosti (zbytková)	-15 447 292 Kč
Hotovostní vklad	45 464 541 Kč
Cena pozemku	9 236 400 Kč
Celková hodnota	39 253 649 Kč

PŘÍLOHA Č. 22

Administrativní budova- prodej po 25 letech		
Stavební náklady:		45 464 541 Kč
Hotovostní vklad:	100% vklad	45 464 541 Kč
Vstupní možný hr. Roční příjem:		2 661 672 Kč
roční navýšení:		2%
Roční výdaje:	25% z hrp	665 418 Kč
Předpokládaná doba vlastnictví:		25 let
Současná kapitalizační míra:		6,6%
Prodejní náklady:		5%
Trvale nepronajaté prostory:		8%

Hotovostní toky po dobu 25 let:

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjem v roce	2 661 672 Kč	2 714 905 Kč	2 769 204 Kč	2 824 588 Kč	2 881 079 Kč	2 938 701 Kč	2 997 475 Kč	3 057 424 Kč	3 118 573 Kč	3 180 944 Kč
ztráty nepronajmutím	212 934 Kč	217 192 Kč	221 536 Kč	225 967 Kč	230 486 Kč	235 096 Kč	239 798 Kč	244 594 Kč	249 486 Kč	254 476 Kč
skutečný hrubý příjem	2 448 738 Kč	2 497 713 Kč	2 547 667 Kč	2 598 621 Kč	2 650 593 Kč	2 703 605 Kč	2 757 677 Kč	2 812 831 Kč	2 869 087 Kč	2 926 469 Kč
výdaje	665 418 Kč	678 726 Kč	692 301 Kč	706 147 Kč	720 270 Kč	734 675 Kč	749 369 Kč	764 356 Kč	779 643 Kč	795 236 Kč
Čistý příjem	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	2 131 233 Kč
Hotovostní tok	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	2 131 233 Kč

Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Příjem v roce	3 244 563 Kč	3 309 455 Kč	3 375 644 Kč	3 443 157 Kč	3 512 020 Kč	3 582 260 Kč	3 653 905 Kč	3 726 983 Kč	3 801 523 Kč	3 877 554 Kč
ztráty nepronajmutím	259 565 Kč	264 756 Kč	270 051 Kč	275 453 Kč	280 962 Kč	286 581 Kč	292 312 Kč	298 159 Kč	304 122 Kč	310 204 Kč
skutečný hrubý příjem	2 984 998 Kč	3 044 698 Kč	3 105 592 Kč	3 167 704 Kč	3 231 058 Kč	3 295 679 Kč	3 361 593 Kč	3 428 825 Kč	3 497 401 Kč	3 567 349 Kč
výdaje	811 141 Kč	827 364 Kč	843 911 Kč	860 789 Kč	878 005 Kč	895 565 Kč	913 476 Kč	931 746 Kč	950 381 Kč	969 388 Kč
Čistý příjem	2 173 857 Kč	2 217 335 Kč	2 261 681 Kč	2 306 915 Kč	2 353 053 Kč	2 400 114 Kč	2 448 117 Kč	2 497 079 Kč	2 547 020 Kč	2 597 961 Kč
Hotovostní tok	2 173 857 Kč	2 217 335 Kč	2 261 681 Kč	2 306 915 Kč	2 353 053 Kč	2 400 114 Kč	2 448 117 Kč	2 497 079 Kč	2 547 020 Kč	2 597 961 Kč

Rok	21	22	23	24	25
Příjem v roce	3 955 105 Kč	4 034 207 Kč	4 114 891 Kč	4 197 189 Kč	4 281 132 Kč
ztráty nepronajmutím	316 408 Kč	322 737 Kč	329 191 Kč	335 775 Kč	342 491 Kč
skutečný hrubý příjem	3 638 696 Kč	3 711 470 Kč	3 785 700 Kč	3 861 414 Kč	3 938 642 Kč
výdaje	988 776 Kč	1 008 552 Kč	1 028 723 Kč	1 049 297 Kč	1 070 283 Kč
Čistý příjem	2 649 920 Kč	2 702 918 Kč	2 756 977 Kč	2 812 116 Kč	2 868 359 Kč
Hotovostní tok	2 649 920 Kč	2 702 918 Kč	2 756 977 Kč	2 812 116 Kč	2 868 359 Kč

Věčná renta:	Cv= čisté roční nájemné/ míra kapitalizace*100	43 459 980 Kč
	prodejní hodnota stavby	43 459 980 Kč
	prodejní náklady	-2 172 999 Kč
Čistá prodejní hodnota:		41 286 981 Kč

Výpočet čisté současné hodnoty

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hotovostní tok	-45 464 541 Kč	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	2 131 233 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41 286 981 Kč
Celkem	-45 464 541 Kč	1 783 320 Kč	1 818 987 Kč	1 855 366 Kč	1 892 474 Kč	1 930 323 Kč	1 968 930 Kč	2 008 308 Kč	2 048 474 Kč	2 089 444 Kč	43 418 214 Kč
Dílčí hodnoty	-45 464 541 Kč	1 658 903 Kč	1 574 028 Kč	1 493 497 Kč	1 417 085 Kč	1 344 583 Kč	1 275 791 Kč	1 210 518 Kč	1 148 584 Kč	1 089 819 Kč	21 066 254 Kč

Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Hotovostní tok	2 173 857 Kč	2 217 335 Kč	2 261 681 Kč	2 306 915 Kč	2 353 053 Kč	2 400 114 Kč	2 448 117 Kč	2 497 079 Kč	2 547 020 Kč	2 597 961 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 855 366 Kč
Celkem	2 173 857 Kč	2 217 335 Kč	2 261 681 Kč	2 306 915 Kč	2 353 053 Kč	2 400 114 Kč	2 448 117 Kč	2 497 079 Kč	2 547 020 Kč	4 453 327 Kč
Dílčí hodnoty	981 156 Kč	930 957 Kč	883 327 Kč	838 133 Kč	795 252 Kč	754 565 Kč	715 959 Kč	679 329 Kč	644 572 Kč	1 048 372 Kč

Rok	21	22	23	24	25
Hotovostní tok	988 776 Kč	1 008 552 Kč	1 028 723 Kč	1 049 297 Kč	1 070 283 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0
Celkem	988 776 Kč	1 008 552 Kč	1 028 723 Kč	1 049 297 Kč	1 070 283 Kč
Dílčí hodnoty	216 531 Kč	205 453 Kč	194 941 Kč	184 967 Kč	175 504 Kč

Čistá současná hodnota zbytková	-2 936 461 Kč	Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je záporná , návrh výstavby není finančně opodstatněný
---------------------------------	---------------	---

Sumace finančního opodstatnění

Hodnota nemovitosti (zbytková)	-2 936 461 Kč
Hotovostní vklad	45 464 541 Kč
Cena pozemku	9 236 400 Kč
Celková hodnota	51 764 480 Kč

PŘÍLOHA Č. 23

Parkovací dům+ fitness - prodej po 10 letech		
Stavební náklady:		84 708 848 Kč
Hotovostní vklad:	100% vklad	84 708 848 Kč
Vstupní možný hr. Roční příjem:		3 085 968 Kč
roční navýšení:		2%
Roční výdaje:	20% z hrp	617 194 Kč
Předpokládaná doba vlastnictví:		10 let
Současná kapitalizační míra:	viz oceňovací vyhláška příloh	10,5%
Prodejní náklady:		5%
Trvale nepronajaté prostory:		10%

Hotovostní toky po dobu 10 let:

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjem v roce	3 085 968 Kč	3 147 687 Kč	3 210 641 Kč	3 274 854 Kč	3 340 351 Kč	3 407 158 Kč	3 475 301 Kč	3 544 807 Kč	3 615 703 Kč	3 688 017 Kč
ztráty nepronajmutím	308 597 Kč	314 769 Kč	321 064 Kč	327 485 Kč	334 035 Kč	340 716 Kč	347 530 Kč	354 481 Kč	361 570 Kč	368 802 Kč
skutečný hrubý příjem	2 777 371 Kč	2 832 919 Kč	2 889 577 Kč	2 947 369 Kč	3 006 316 Kč	3 066 442 Kč	3 127 771 Kč	3 190 326 Kč	3 254 133 Kč	3 319 216 Kč
výdaje	617 194 Kč	629 537 Kč	642 128 Kč	654 971 Kč	668 070 Kč	681 432 Kč	695 060 Kč	708 961 Kč	723 141 Kč	737 603 Kč
Čistý příjem	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	2 581 612 Kč
Hotovostní tok	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	2 581 612 Kč

Věčná renta:	Cv= čisté roční nájemné/ míra kapitalizace*100	24 586 783 Kč
	prodejní hodnota stavby	24 586 783 Kč
	prodejní náklady	-1 229 339 Kč
Čistá prodejní hodnota:		23 357 444 Kč

Výpočet čisté současné hodnoty

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hotovostní tok	-84 708 848 Kč	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	2 581 612 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 357 444 Kč
Celkem	-84 708 848 Kč	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	25 939 056 Kč
Dílčí hodnoty	-84 708 848 Kč	1 954 912 Kč	1 804 534 Kč	1 665 724 Kč	1 537 591 Kč	1 419 315 Kč	1 310 137 Kč	1 209 357 Kč	1 116 330 Kč	1 030 458 Kč	9 557 216 Kč

Čistá současná hodnota zbytková	-62 103 275 Kč	Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je záporná , návrh výstavby není finančně opodstatněný
---------------------------------	----------------	---

Sumace finančního opodstatnění

Hodnota nemovitosti (zbytková)	-62 103 275 Kč
Hotovostní vklad	84 708 848 Kč
Cena pozemku	9 236 400 Kč
Celková hodnota	31 841 973 Kč

PŘÍLOHA Č. 24

Parkovací dům+ fitness - prodej po 25 letech		
Stavební náklady:		84 708 848 Kč
Hotovostní vklad:	100% vklad	84 708 848 Kč
Vstupní možný hr. Roční příjem:		3 085 968 Kč
roční navýšení:		2%
Roční výdaje:	20% z hrp	617 194 Kč
Předpokládaná doba vlastnictví:		25 let
Současná kapitalizační míra:		11,0%
Prodejní náklady:		5%
Trvale nepronajaté prostory:		10%

Hotovostní toky po dobu 25 let:

Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Příjem v roce	3 085 968 Kč	3 147 687 Kč	3 210 641 Kč	3 274 854 Kč	3 340 351 Kč	3 407 158 Kč	3 475 301 Kč	3 544 807 Kč	3 615 703 Kč	3 688 017 Kč
ztráty nepronajmutím	308 597 Kč	314 769 Kč	321 064 Kč	327 485 Kč	334 035 Kč	340 716 Kč	347 530 Kč	354 481 Kč	361 570 Kč	368 802 Kč
skutečný hrubý příjem	2 777 371 Kč	2 832 919 Kč	2 889 577 Kč	2 947 369 Kč	3 006 316 Kč	3 066 442 Kč	3 127 771 Kč	3 190 326 Kč	3 254 133 Kč	3 319 216 Kč
výdaje	617 194 Kč	629 537 Kč	642 128 Kč	654 971 Kč	668 070 Kč	681 432 Kč	695 060 Kč	708 961 Kč	723 141 Kč	737 603 Kč
Čistý příjem	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	2 581 612 Kč
Hotovostní tok	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	2 581 612 Kč

Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Příjem v roce	3 761 778 Kč	3 837 013 Kč	3 913 754 Kč	3 992 029 Kč	4 071 869 Kč	4 153 307 Kč	4 236 373 Kč	4 321 100 Kč	4 407 522 Kč	4 495 673 Kč
ztráty nepronajmutím	376 178 Kč	383 701 Kč	391 375 Kč	399 203 Kč	407 187 Kč	415 331 Kč	423 637 Kč	432 110 Kč	440 752 Kč	449 567 Kč
skutečný hrubý příjem	3 385 600 Kč	3 453 312 Kč	3 522 378 Kč	3 592 826 Kč	3 664 682 Kč	3 737 976 Kč	3 812 735 Kč	3 888 990 Kč	3 966 770 Kč	4 046 105 Kč
výdaje	752 356 Kč	767 403 Kč	782 751 Kč	798 406 Kč	814 374 Kč	830 661 Kč	847 275 Kč	864 220 Kč	881 504 Kč	899 135 Kč
Čistý příjem	2 633 244 Kč	2 685 909 Kč	2 739 628 Kč	2 794 420 Kč	2 850 308 Kč	2 907 315 Kč	2 965 461 Kč	3 024 770 Kč	3 085 266 Kč	3 146 971 Kč
Hotovostní tok	2 633 244 Kč	2 685 909 Kč	2 739 628 Kč	2 794 420 Kč	2 850 308 Kč	2 907 315 Kč	2 965 461 Kč	3 024 770 Kč	3 085 266 Kč	3 146 971 Kč

Rok	21	22	23	24	25
Příjem v roce	4 585 586 Kč	4 677 298 Kč	4 770 844 Kč	4 866 261 Kč	4 963 586 Kč
ztráty nepronajmutím	458 559 Kč	467 730 Kč	477 084 Kč	486 626 Kč	496 359 Kč
skutečný hrubý příjem	4 127 028 Kč	4 209 568 Kč	4 293 759 Kč	4 379 635 Kč	4 467 227 Kč
výdaje	917 117 Kč	935 460 Kč	954 169 Kč	973 252 Kč	992 717 Kč
Čistý příjem	3 209 910 Kč	3 274 108 Kč	3 339 591 Kč	3 406 382 Kč	3 474 510 Kč
Hotovostní tok	3 209 910 Kč	3 274 108 Kč	3 339 591 Kč	3 406 382 Kč	3 474 510 Kč

Věčná renta:	Cv=čisté roční nájemné/míra kapitalizace*100	33 090 573 Kč
	prodejní hodnota stavby	33 090 573 Kč
	prodejní náklady	-1 654 529 Kč
Čistá prodejní hodnota:		31 436 044 Kč

Výpočet čisté současné hodnoty

Rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hotovostní tok	-84 708 848 Kč	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	2 581 612 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31 436 044 Kč
Celkem	-84 708 848 Kč	2 160 178 Kč	2 203 381 Kč	2 247 449 Kč	2 292 398 Kč	2 338 246 Kč	2 385 011 Kč	2 432 711 Kč	2 481 365 Kč	2 530 992 Kč	34 017 656 Kč
Dílčí hodnoty	-84 708 848 Kč	2 009 468 Kč	1 906 658 Kč	1 809 108 Kč	1 716 549 Kč	1 628 725 Kč	1 545 395 Kč	1 466 328 Kč	1 391 307 Kč	1 320 124 Kč	16 505 160 Kč

Rok	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Hotovostní tok	2 633 244 Kč	2 685 909 Kč	2 739 628 Kč	2 794 420 Kč	2 850 308 Kč	2 907 315 Kč	2 965 461 Kč	3 024 770 Kč	3 085 266 Kč	3 146 971 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 247 449 Kč
Celkem	2 633 244 Kč	2 685 909 Kč	2 739 628 Kč	2 794 420 Kč	2 850 308 Kč	2 907 315 Kč	2 965 461 Kč	3 024 770 Kč	3 085 266 Kč	5 394 420 Kč
Dílčí hodnoty	1 188 497 Kč	1 127 690 Kč	1 069 994 Kč	1 015 250 Kč	963 307 Kč	914 022 Kč	867 258 Kč	822 887 Kč	780 785 Kč	1 269 917 Kč

Rok	21	22	23	24	25
Hotovostní tok	917 117 Kč	935 460 Kč	954 169 Kč	973 252 Kč	992 717 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0
Celkem	917 117 Kč	935 460 Kč	954 169 Kč	973 252 Kč	992 717 Kč
Dílčí hodnoty	200 839 Kč	190 563 Kč	180 813 Kč	171 562 Kč	162 785 Kč

Čistá současná hodnota zbytková	-42 483 856 Kč	Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je záporná , návrh výstavby není finančně opodstatněný
---------------------------------	----------------	---

Sumace finančního opodstatnění

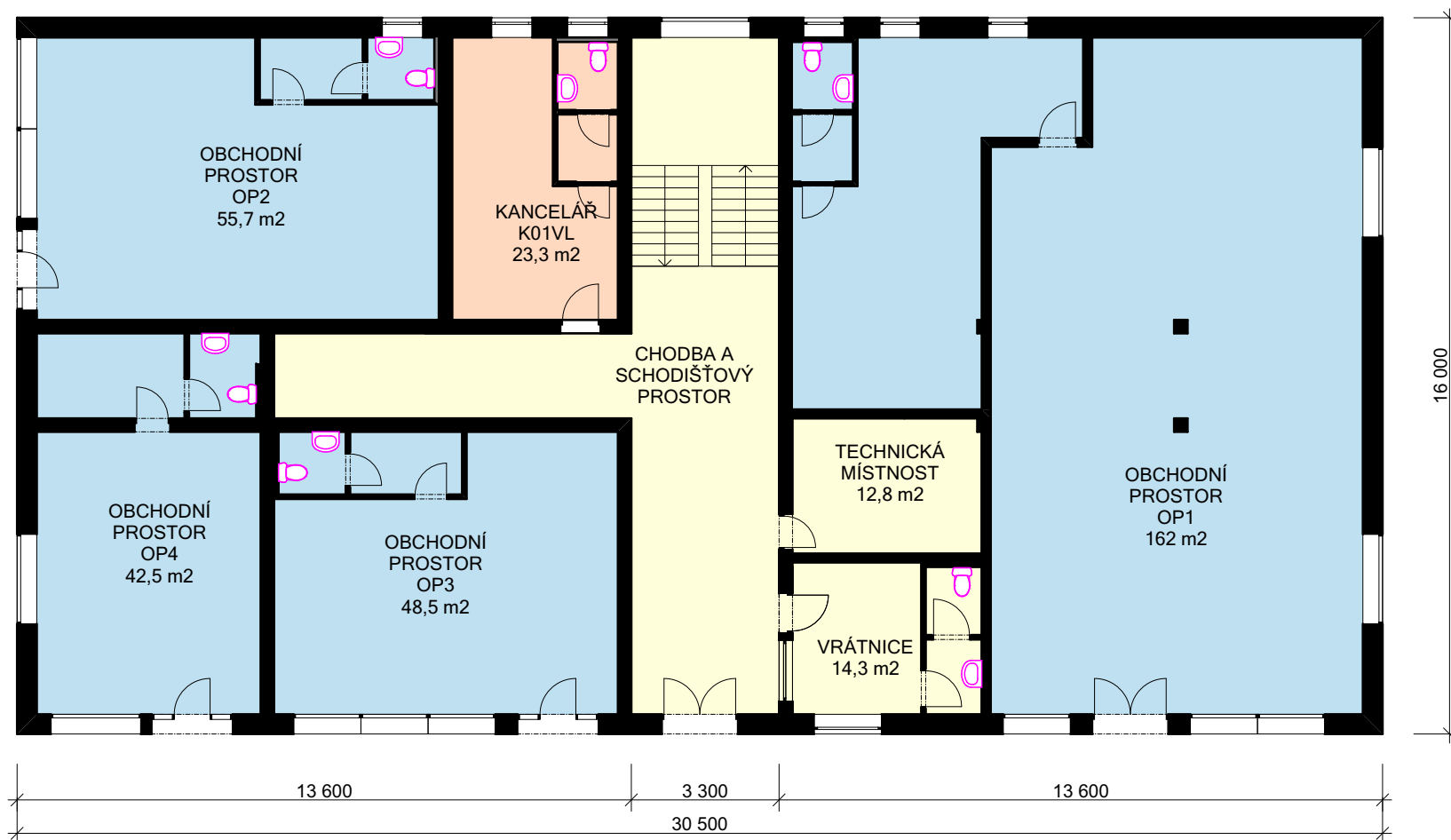
Hodnota nemovitosti (zbytková)	-42 483 856 Kč
Hotovostní vklad	84 708 848 Kč
Cena pozemku	9 236 400 Kč
Celková hodnota	51 461 392 Kč



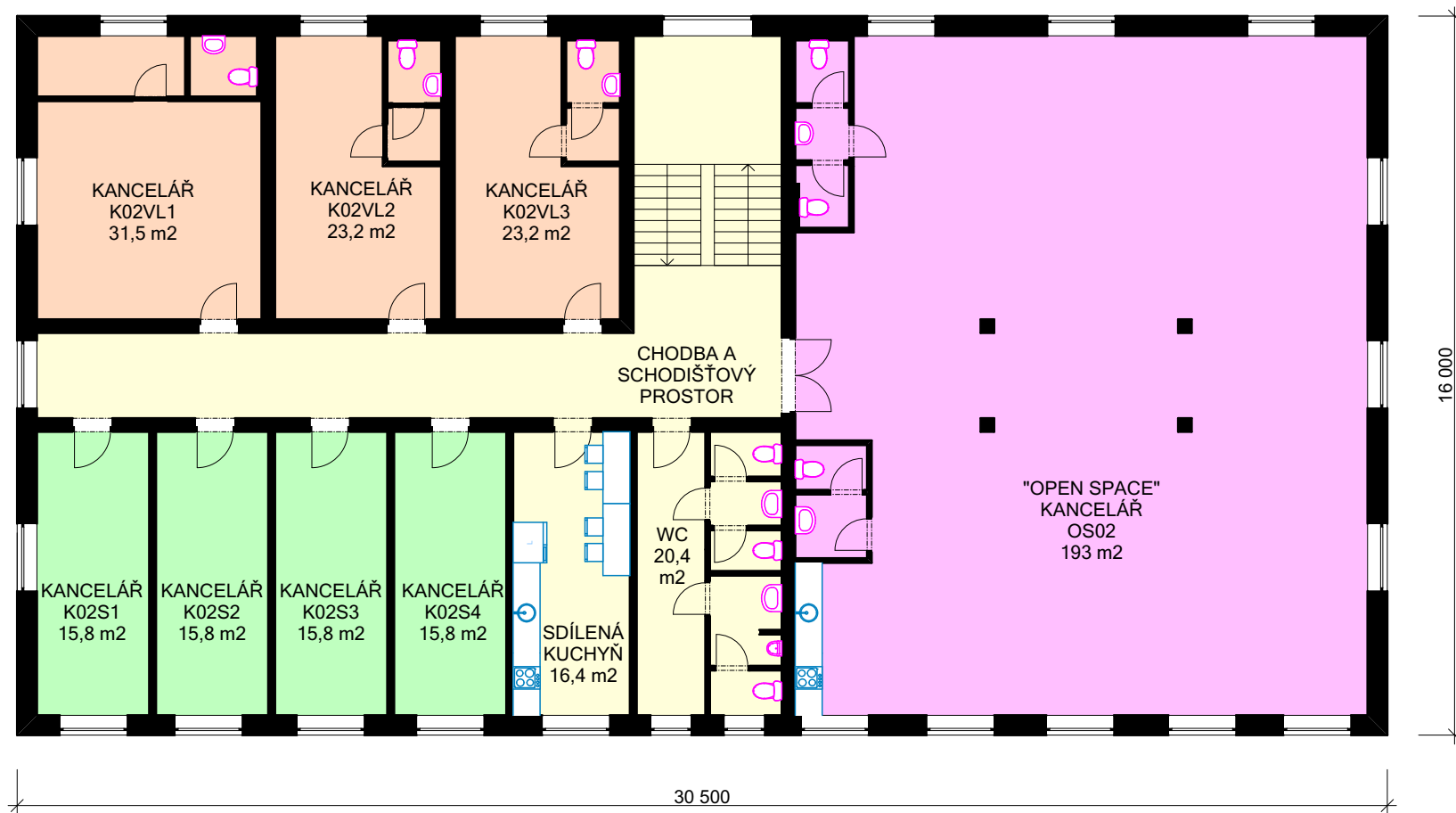
DIPLOMOVÁ PRÁCE	ÚSI VUT	AUTOR: Bc. KRISTÝNA ŠIMONÍKOVÁ
ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ POZEMKU V MĚSTSKÉ ČÁSTI ZLÍN-JIŽNÍ SVAHY		BRNO 2019
SCHÉMA 1 NP VARIANTY č. 1 STUDENTSKE BYDLENÍ + RESTAURACE		VÝKRES č. 1
		MĚŘÍTKO: 1:100



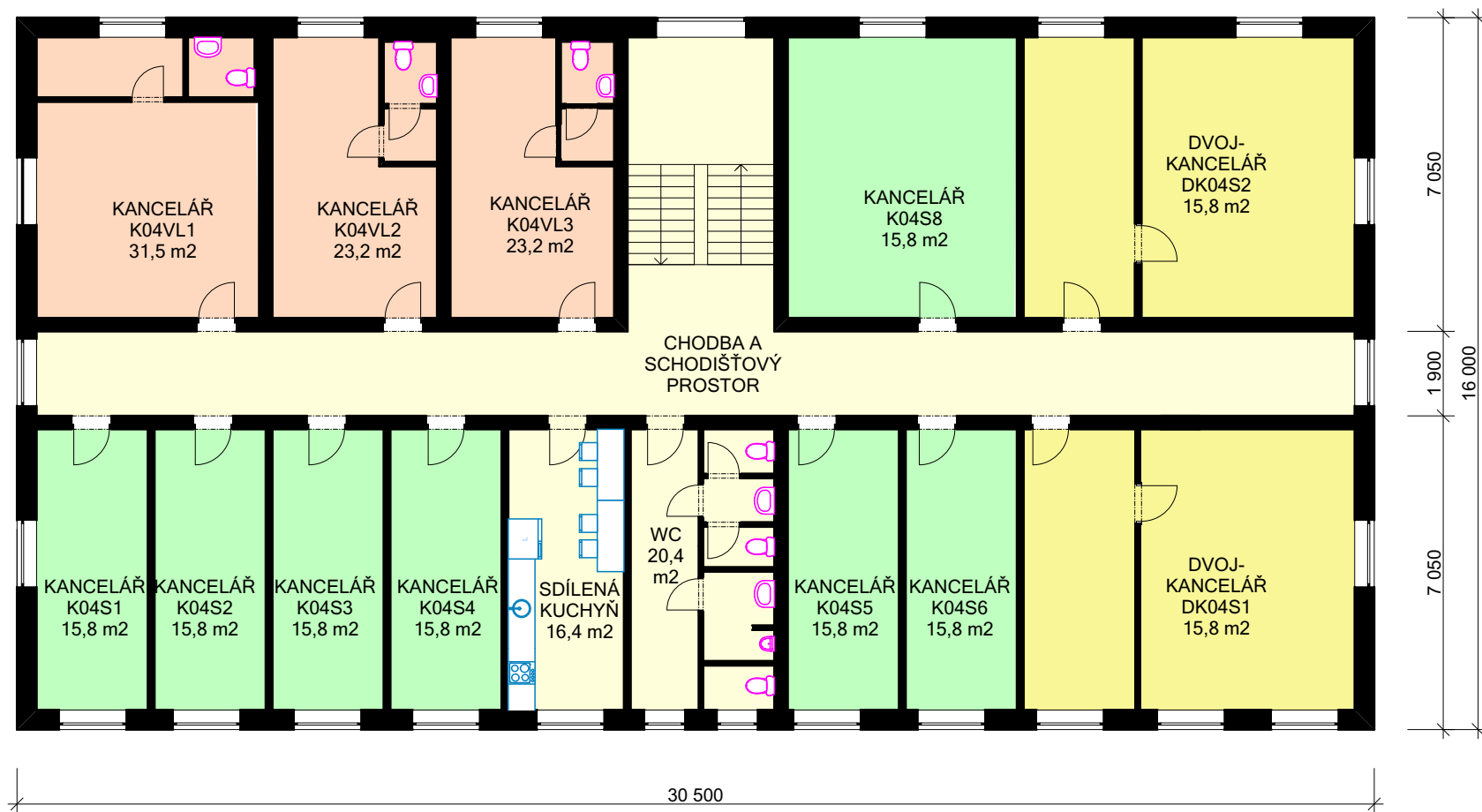
DIPLOMOVÁ PRÁCE	ÚSI VUT	AUTOR: Bc. KRISTÝNA ŠIMONÍKOVÁ
ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ POZEMKU V MĚSTSKÉ ČÁSTI ZLÍN-JIŽNÍ SVAHY		BRNO 2019
SCHÉMA 2 NP-4 NP VARIANTY č. 1 STUDENTSKÉ BYDLENÍ + RESTAURACE		VÝKRES č. 2
		MĚŘÍTKO: 1:100



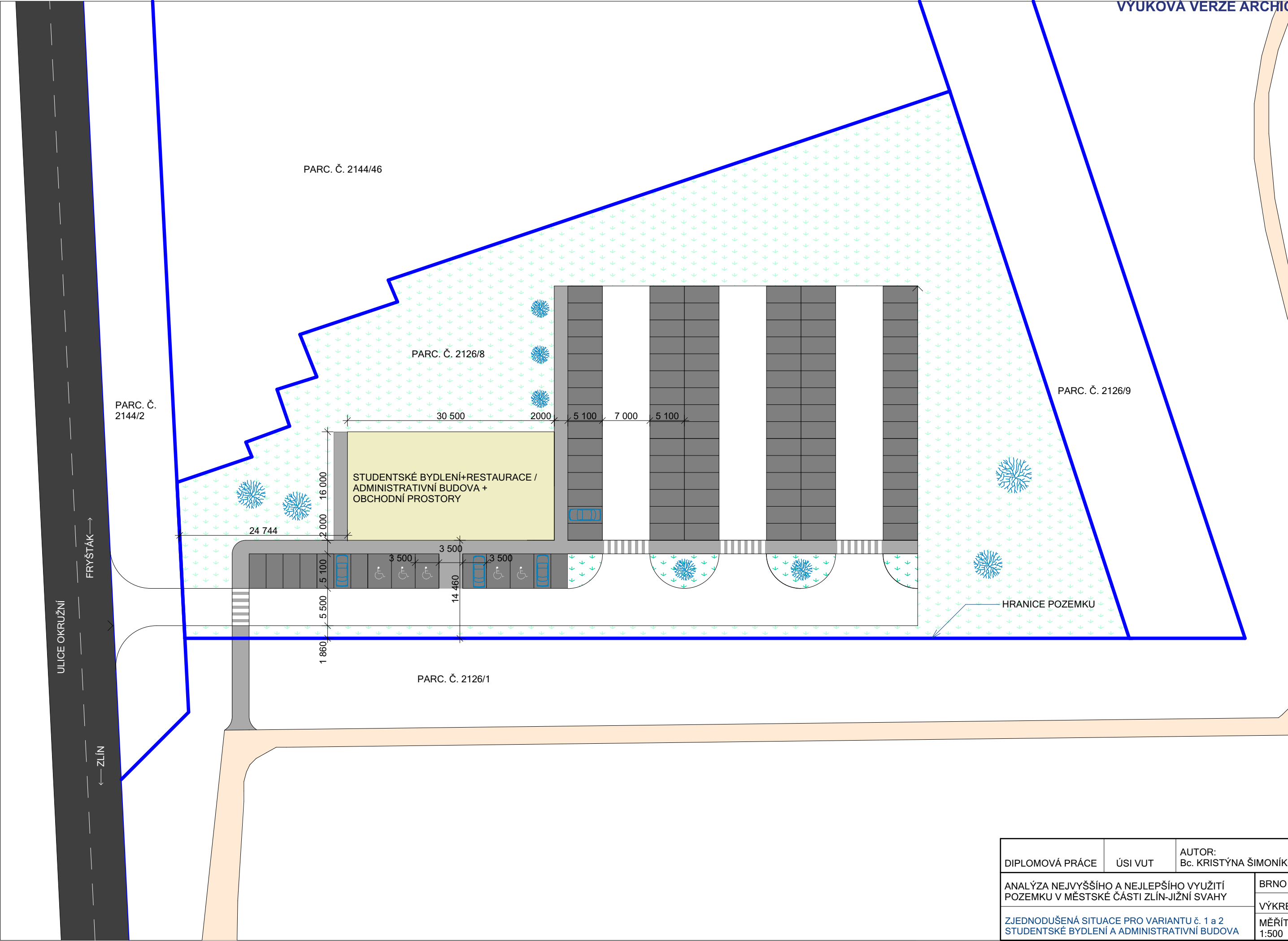
DIPLOMOVÁ PRÁCE	ÚSI VUT	AUTOR: Bc. KRISTÝNA ŠIMONÍKOVÁ
ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ POZEMKU V MĚSTSKÉ ČÁSTI ZLÍN-JIŽNÍ SVAHY		BRNO 2019
SCHÉMA 1 NP VARIANTY Č. 2 ADMINISTRATIV. BUDOVA+OBCHODNÍ PROSTORY		VÝKRES Č.3
		MĚŘÍTKO: 1:100



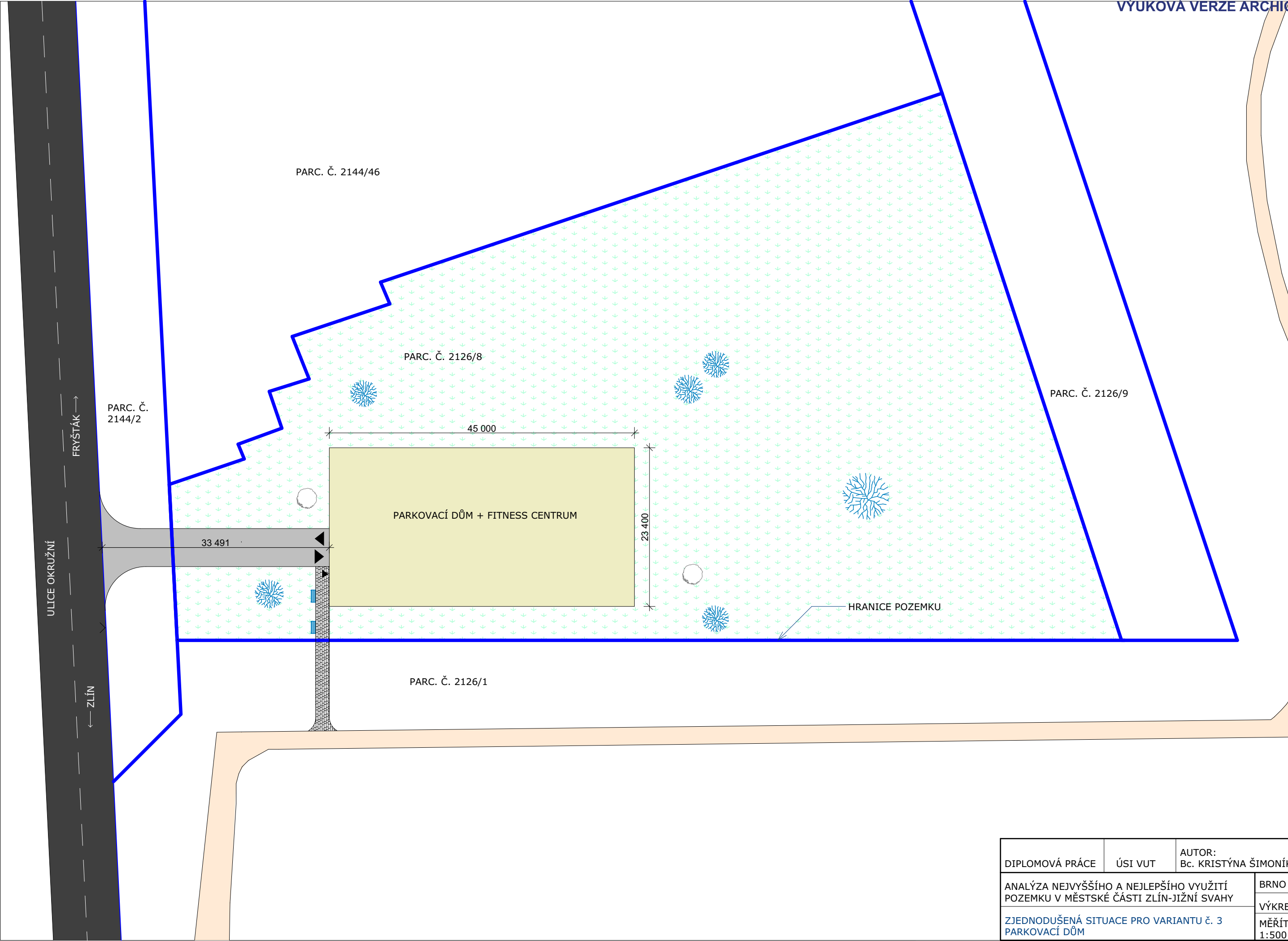
DIPLOMOVÁ PRÁCE	ÚSI VUT	AUTOR: Bc. KRISTÝNA ŠIMONÍKOVÁ
ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ POZEMKU V MĚSTSKÉ ČÁSTI ZLÍN-JIŽNÍ SVAHY		BRNO 2019
SCHÉMA 2 NP+3 NP VARIANTY č. 2 ADMINISTRATIV. BUDOVA+OBCHODNÍ PROSTORY		VÝKRES Č.4
		MĚŘÍTKO: 1:100



DIPLOMOVÁ PRÁCE	ÚSI VUT	AUTOR: Bc. KRISTÝNA ŠIMONÍKOVÁ
ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ POZEMKU V MĚSTSKÉ ČÁSTI ZLÍN-JIŽNÍ SVAHY		BRNO 2019
SCHÉMA 4 NP VARIANTY č. 2 ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA+OBCHODNÍ PROSTORY		VÝKRES č.5
		MĚŘÍTKO: 1:100



DIPLOMOVÁ PRÁCE	ÚSI VUT	AUTOR: Bc. KRISTÝNA ŠIMONÍKOVÁ
ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ POZEMKU V MĚSTSKÉ ČÁSTI ZLÍN-JIŽNÍ SVAHY		BRNO 2019
ZJEDNODUŠENÁ SITUACE PRO VARIANTU č. 1 a 2 STUDENTSKE BYDLENÍ A ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA		VÝKRES Č. 6
		MĚŘÍTKO: 1:500



DIPLOMOVÁ PRÁCE	ÚSI VUT	AUTOR: Bc. KRISTÝNA ŠIMONÍKOVÁ	
ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ POZEMKU V MĚSTSKÉ ČÁSTI ZLÍN-JIŽNÍ SVAHY			BRNO 2019
ZJEDNODUŠENÁ SITUACE PRO VARIANTU č. 3 PARKOVACÍ DŮM			VÝKRES č. 7
			MĚŘÍTKO: 1:500