



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

PŘÍLOHY

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Nikola Hanzlovská

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

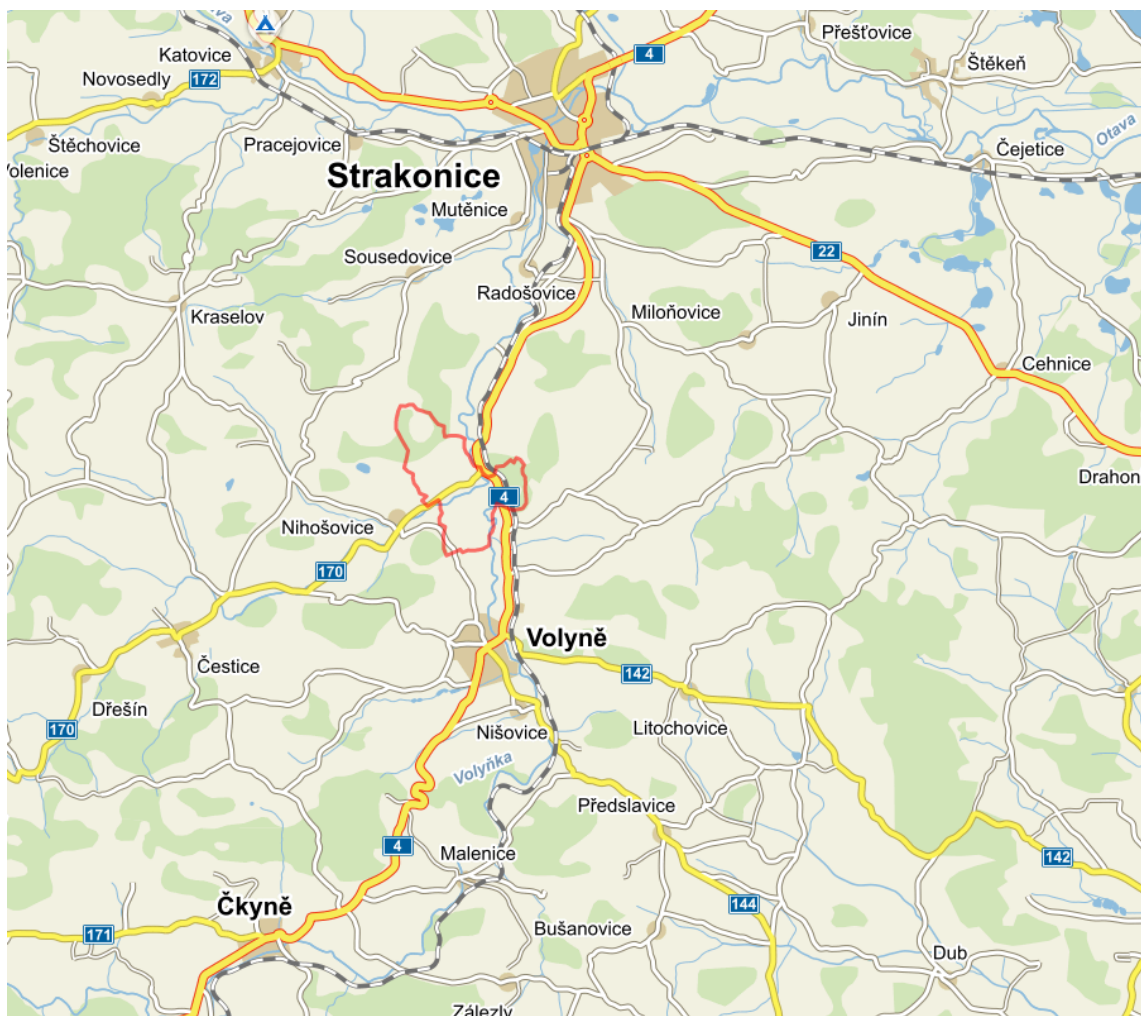
BRNO 2016

Obsah

1	PŘÍLOHY	3
1.1	Příloha č. 1 – Mapa okolí areálu.....	3
1.2	Příloha č. 2 - Letecký snímek obce němětice	4
1.3	Příloha č. 3 – Informace z katastru nemovitostí	5
1.4	Příloha č. 4 – Rozložení areálu	9
1.5	Příloha č. 5 – Územní plán obce němětice	10
1.6	Příloha č. 7 - Výpočet ceny stavebních objektů nákladovým způsobem	11
1.7	Příloha č. 7 - Ocenění venkovních úprav nákladovou metodou.....	26
1.8	Příloha č. 8 - Ocenění trvalých a okrasných rostlin nákladovým způsobem.....	37
1.9	Příloha č. 9 - Metoda přímého porovnání databáze.....	39
1.9.1	<i>Databáze prodeje porovnávaných objektů s objektem SOA1</i>	<i>39</i>
1.9.2	<i>Databáze prodeje porovnávaných objektů s objektem SOA2.....</i>	<i>44</i>
1.9.3	<i>Databáze prodeje porovnávaných objektů s objektem SOA3.....</i>	<i>49</i>
1.9.4	<i>Databáze pronájmů porovnávaných objektů s objektem SOA1.....</i>	<i>54</i>
1.9.5	<i>Databáze pronájmů porovnávaných objektů s objektem SOA2.....</i>	<i>59</i>
1.9.6	<i>Databáze pronájmů porovnávaných objektů s objektem SOA3.....</i>	<i>64</i>
1.10	Příloha č. 10 - Metoda přímého porovnání výpočet	68
1.10.1	<i>Přímé porovnání PRODEJ – výpočet</i>	<i>68</i>
1.10.2	<i>Přímé porovnání PRONÁJEM – výpočet</i>	<i>77</i>

1 PŘÍLOHY

1.1 PŘÍLOHA Č. 1 – MAPA OKOLÍ AREÁLU



1.2 PŘÍLOHA Č. 2 - LETECKÝ SNÍMEK OBCE NĚMĚTICE

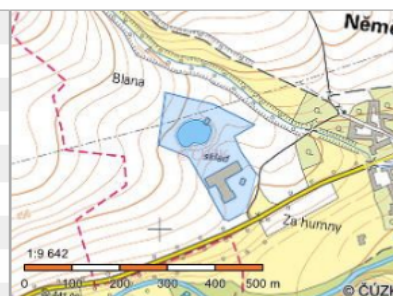


1.3 PŘÍLOHA Č. 3 – INFORMACE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1259
Obec:	Němětice [536725]
Katastrální území:	Němětice [704521]
Číslo LV:	547
Výměra [m ²]:	27854
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
JIMI NIHOŠOVICE s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

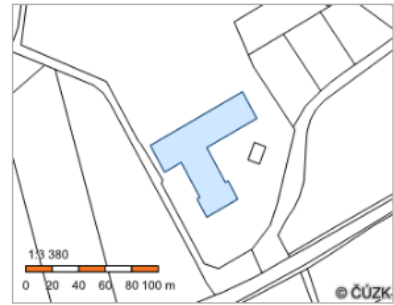
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.09.2016 15:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 104
Obec:	Němčice [536725]
Katastrální území:	Němčice [704521]
Číslo LV:	547
Výměra [m ²]:	2800
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Rozestavěná budova:	bez způsobu využití
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 104

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
JIMI NIHOŠOVICE s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

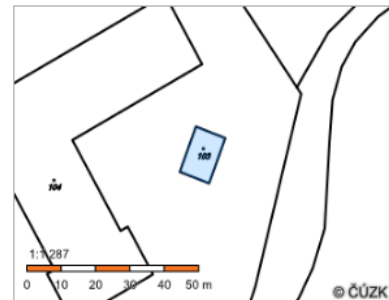
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.09.2016 17:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 103
Obec:	Němětice [536725]
Katastrální území:	Němětice [704521]
Číslo LV:	547
Výměra [m ²]:	122
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Rozestavěná budova:	bez způsobu využití
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 103

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
JIMI NIHOŠOVICE s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

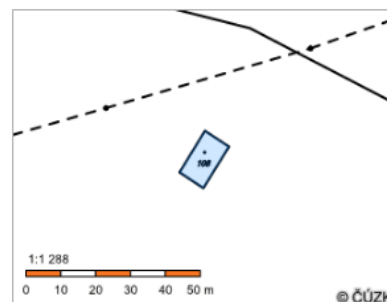
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.09.2016 17:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 108
Obec:	Němětice [536725]
Katastrální území:	Němětice [704521]
Číslo LV:	547
Výměra [m ²]:	110
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	rozestav.



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
JIMI NIHOŠOVICE s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

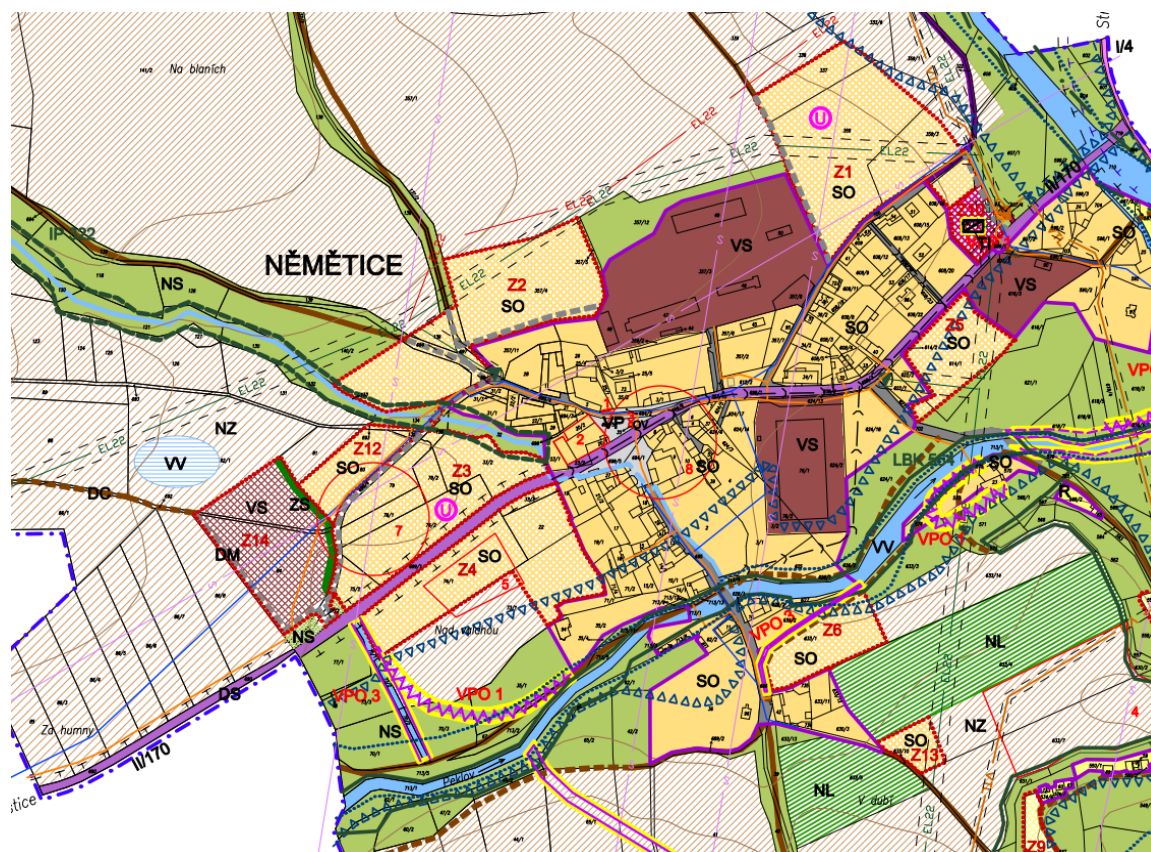
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.09.2016 17:00:00.

1.4 PŘÍLOHA Č. 4 – ROZLOŽENÍ AREÁLU



1.5 PŘÍLOHA Č. 5 – ÚZEMNÍ PLÁN OBCE NĚMĚTICE



LEGENDA

HRANICE

-  KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ = ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE K DATU 11/2007
 **Z1-Z14** ZASTAVITELNÁ PLOCHA
 ÚZEMÍ S PŘEDPÁSNOU ÚZEMNÍ STUDIÍ
 HRANICE ZAPLAVOVÉHO ÚZEMÍ – Q100
 HRANICE – AKTIVNÍ ZÓNA ZAPLAVOVÉHO ÚZEMÍ
 ÚZEMNÍ REZERVA PRO OBCHVAT 1/4

PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM

STAV/NÁVRH

SO		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
OV		PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
R		PLOCHY REKREACE
VP		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
DS-I		PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY – SILNICE I. TŘÍDY
DS		PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY – SILNICE II. a III. třídy
DM		PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY – MÍSTNÍ KOMUNIKACE
DK		PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY – POZNÍ A LESNÍ CESTY
DC		PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY – CYKLOSTEZKA
DŽ		PLOCHY ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY
TI		PLOCHY TECHNICKE INFRASTRUKTURY
VS		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
VV		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
NZ		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
NL		PLOCHY LESNÍ
ZS		PLOCHY SIDELNÍ ZELEŇ
NS		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

	VZDUŠNÉ EL. VEDENÍ 22KV
	TRAFOSTANICE
	ZDROJ PITNÉ VODY
	VODOVOD
	KANALIZACE
	ČOV

	PLYNOVOD VTL
	PLYNOVOD STL
	REGULAČNÍ STANICE
	RADIORELEOVÉ TRASY

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

 PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY A ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ

1 vjezd do statku č.p.2
2 areál zemědělské usedlosti č.p.2
3 návesní kaplička
4 halštatská osada a slov. hradiště
5 sídliště z doby halštatské
6 sídliště z pozdní doby kamenné
7 sídliště z doby laténské
8 archeologické naleziště

 ARCHEOLOGICKÁ ZÓNA

 OCHRANNÉ PÁSMO LESA 50m
 OCHRANNÉ PÁSMO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
silnice II. třídy 50m od osy vozovky
silnice II. a III. třídy 15m od osy vozovky
 OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNICE
50m
 OCHRANNÉ PÁSMO VZDUŠNEHO
EL. VEDENÍ 22kv 7m
 OCHRANNÉ PÁSMO TRAFOSTANICE 7m
 OCHRANNÉ PÁSMO VTL PLYNOVODU 4m

ÚSES

	REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM – FUNKČNÍ
	REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR – FUNKČNÍ
	LOKÁLNÍ BIOKORIDOR – FUNKČNÍ
	INTERAKČNÍ PRVEK

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

	VPO 1	OCHRANNÉ HRÁZKY
	VPO 2	LEVÝ BŘEH – ZVÝŠENÍ PROFILU
	VPO 3	PRÁVÝ BŘEH – SNÍŽENÍ PROFILU
	VPO 4	VODOTEČ – ODVODŇOVACÍ TRASA
	VPO 5	PŘÍKOP

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

 **VPS 1** ČOV

 **VPS 2** ÚZEMNÍ REZERVA PRO OBCHVAT 1/4

1.6 PŘÍLOHA Č. 7 - VÝPOČET CENY STAVEBNÍCH OBJEKTŮ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Tab. 6 Cena objektu SO A1 nákladovým způsobem

Výpočet ceny objektu SO A1 - administrativa			Ocenění podle § 10,11,12,13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem								
Budova - §12 a příloha č. 8		Budova pro administrativu	typ	F	CZ-CC 122			
Základní cena dle typu z pří. č. 8 vyhlášky			ZC	Kč/m³	2 807,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	3 141,22			
Průměrná výška podlaží			PVP	m	3,78			
Průměrná zastavěná plocha podlaží			PZP	m²	415,99			
Koeficient druhu konstrukce		(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	Montovaných z dílců bet. plošných		1,037	
Koeficient zastavěné plochy		0,92 + 6,06 / PZP	K ₂	-			0,935	
Koeficient výšky podlaží		0,30+ 2,10 / PVP	K ₃	-			0,856	
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhlášky)	K ₅	-	Ostatní obce do 1000 obyvatel		0,800	
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-			2,086	
Koeficient vybavení stavby-K ₄								

S standartní
P podstandardní
N nadstandartní
C chybějící

Část	rok	stáří
základní	2012	4
nové A	2016	4

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
1	Základy včetně zem. prací	betonové prahy a piloty	S	0,082	100,00	0,08200	1,00	0,08200	0,08	4,00	160	0,03	0,21
2	Svislé konstrukce	montované z dílců bet.plošných	S	0,174	100,00	0,17400	1,00	0,17400	0,18	4,00	140	0,03	0,51
3	Stropy	Bet. Panely Spiroll	S	0,093	100,00	0,09300	1,00	0,09300	0,09	4,00	140	0,03	0,27
4	Zastřešení mimo krytinu	Plochá střecha se s pádem 4°	S	0,073	100,00	0,07300	1,00	0,07300	0,07	4,00	100	0,04	0,30
5	Krytiny střech	Sendvičové panely KINGSPAN	S	0,021	100,00	0,02100	1,00	0,02100	0,02	4,00	50	0,08	0,17
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozink. plechu (žlaby, svody, komín, průniky, parapety)	S	0,006	100,00	0,00600	1,00	0,00600	0,01	4,00	50	0,08	0,05
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,069	100,00	0,06900	1,00	0,06900	0,07	4,00	65	0,06	0,43
8	Úprava vněj. povrchů	Celoplošně prosklená fasáda	S	0,033	100,00	0,03300	1,10	0,03630	0,04	4,00	45	0,09	0,33
9	Vnitřní obklady keramické	keramické obklady na WC, kuchyňce	S	0,018	100,00	0,01800	1,00	0,01800	0,02	4,00	40	0,10	0,18
10	Schody	železobetonové polokruhové	S	0,029	100,00	0,02900	1,00	0,02900	0,03	4,00	65	0,06	0,18
11	Dveře	Dvoukřídlové prosklené	S	0,031	100,00	0,03100	1,00	0,03100	0,03	4,00	50	0,08	0,25
12	Vrata	Neuvažují se	C	—	100,00		0,00	0,00000	0,00	4,00	40	0,10	0,00
13	Okna	Hliníková dvoukřídlová	S	0,052	100,00	0,05200	1,00	0,05200	0,05	4,00	65	0,06	0,33

S standartní
P podstandardní
N nadstandartní
C chybějící

Část	rok	stáří
základní	2012	4
nové A	2016	4

14	Povrchy podlah		Keramická dlažba, koberce	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200	0,03	4,00	50	0,08	0,26
15	Vytápění		Zemním plynem centrálně	S	0,042	100,00	0,04200	1,00	0,04200	0,04	4,00	40	0,10	0,43
16	Elektroinstalace		NN elektro	S	0,057	100,00	0,05700	1,00	0,05700	0,06	4,00	40	0,10	0,58
17	Bleskosvod		instalován	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300	0,00	4,00	35	0,11	0,03
18	Vnitřní vodovod		plastické potrubí (veškeré odpady)	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200	0,03	4,00	45	0,09	0,29
19	Vnitřní kanalizace		Odpady ze všech hyg. zařízení	S	0,031	100,00	0,03100	1,00	0,03100	0,03	4,00	35	0,11	0,36
20	Vnitřní plynovod		Rozveden STL přípojka	S	0,002	100,00	0,00200	1,00	0,00200	0,00	4,00	30	0,13	0,03
21	Ohřev teplé vody		centrální plynem	S	0,017	100,00	0,01700	1,00	0,01700	0,02	4,00	25	0,16	0,28
22	Vybavení kuchyní		dřez	S	0,005	100,00		1,00	0,00000	0,00	4,00	45	0,09	0,00
23	Vnitř. hygienická zařízení vč. WC		Jen WC	S	0,030	100,00	0,03000	1,00	0,03000	0,03	4,00	40	0,10	0,30
24	Výtahy		nejsou	C	0,014	100,00	0,01400	0,00	0,00000	0,00	4,00	40	0,10	0,00
25	Ostatní	odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, rozvody JTS pod omítkou a v lištách		S	0,054	100,00	0,05400	1,00	0,05400	0,05	4,00	40	0,10	0,55
26	Instalační prefabr. jádra		nejsou	C	–	100,00		0,00	0,00000	0,00	4,00	40	0,10	0,00
Celkem					1,000	0,9950	0,98430							*****
Koeficient vybavení stavby			(z výpočtu výše)	K ₄	-	1+(0,54*n)			0,98430	Opotřebení analytickou metodou			6,31 %	
Zákl. cena upravená ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 × Ki			ZCU	Kč/m ³				3 826,36	Opotřebení prvků analytickou metodou nastaveno na max.			0,90		
Rok odhadu								2016						
Rok pořízení								2012						
Stáří			S	roků				4						
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky						
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				95						
Opotřebení stavby			O	%				6,31						
Výchozí cena stavby - cena reprodukční			CN	Kč				12 019 420,60						
Odpočet na opotřebení stavby 6,31 %			O	Kč				-758 425,44						
Cena ke dni odhadu nákladovým způsobem - cena časová			CS _N	Kč				11 260 995,16						
Index trhu			IT	-	(příloha č. 3 vyhlášky)			1						
Index polohy			IP	-	(příloha č. 3 vyhlášky)			0,7085						
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp = I _T x I _P)			pp	-				0,71						
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				7 978 415,07						

Tab. 7 Výpočet indexů trhu a polohy pro objekt SO A1

IP

dle přílohy 3, tab. 3 - sloupec "i"		Druh a účel užití stavby	P ₁	I	0,65
$I_p = P_1 \cdot (1 + \sum p_i) =$	0,7085	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	IV - bez zástavby	-0,01
		Poloha pozemku v obci	P ₃	III-okraj obce	0,00
		Možnost napojení pozemku na IS	P ₄	I-všechny sítě	0,00
		Občanská vybavenost v okolí pozemku	P ₅	II-částečná dostupná vybav.	-0,01
		Dopravní dostupnost pozemku	P ₆	VII - parkování na pozemku	0,01
		Osobní hromadná doprava	P ₇	II - zastávka vzdálený 500 m	0,00
		Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	P ₈	IV-výhodné komerční využití	0,10
		Obyvatelstvo	P ₉	II -bez problémů	0,00
		Nezaměstnanost	P ₁₀	II-průměrná	0,00
		Vliv ostatní neuvedené	P ₁₁	II-bez vlivů	0,00

IT

$I_T = P_6 \cdot (1 + \sum p_i) =$	1	Situace na dílčím trhu	P ₁	Poptávka nižší než nabídka	0
		Vlastnické vztahy	P ₂	V. stejný majitel	0
		Změny v okolí	P ₃	II. Bez vlivů	0
		Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II. Bez vlivů	0
		Ostatní neuvedené	P ₅	II. Bez vlivů	0
		Povodňové riziko	P ₆	IV. Bez rizika	1

Tab. 8 Cena objektu SO A2 nákladovým způsobem

Výpočet ceny objektu SO A2 - výroba		Ocenění podle § 10,11,12,13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.											
Výpočet ceny nákladovým způsobem													
Hala - §12 a příloha č. 9		budovy pro průmysl bez jeřábových drah	typ	E	CZ-CC 125111								
Základní cena dle typu z přílohy č. 9 vyhlášky			ZC	Kč/m³	1 620,00								
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	4 285,66								
Průměrná výška podlaží			PVP	m	3,32								
Průměrná zastavěná plocha podlaží			PZP	m²	645,12								
Koeficient druhu konstrukce		(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	montované z dílců bet. plošných				1,003				
Koeficient zastavěné plochy		0,92 + 6,06 / PZP	K ₂	-	0,929								
Koeficient výšky podlaží		0,30+ 2,10 / PVP	K ₃	-	0,933								
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	Ostatní obce do 1000 obyvatel včetně				0,800				
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	Budovy pro průmysl a skladování				2,086				
Koeficient vybavení stavby - K ₄		(příloha č. 21 vyhlášky)											
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	Přepočte ný podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřeb ení B/C	100×A× B / C
1	Základy včetně zem. prací	betonové prahy a piloty	S	0,094	100,00	0,09400	1,00	0,09400	0,09	4,00	160	0,03	0,24
2	Svislé konstrukce	montované z dílců betonových plošných	S	0,203	100,00	0,20300	1,00	0,20300	0,20	4,00	140	0,03	0,58
3	Stropy	Bet. Panely Spiroll	S	0,082	100,00	0,08200	1,00	0,08200	0,08	4,00	140	0,03	0,23
4	Zastřešení mimo krytinu	Plochá střecha se s pádem 4°	S	0,102	100,00	0,10200	1,00	0,10200	0,10	4,00	100	0,04	0,41
5	Krytiny střech	Sendvičové panely KINGSPAN	S	0,029	100,00	0,02900	1,00	0,02900	0,03	4,00	50	0,08	0,23
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby, svody, komín, průrůny, parapety)	S	0,007	100,00	0,00700	1,00	0,00700	0,01	4,00	50	0,08	0,06
7	Úprava vnitř. povrchů	betonová kce bez úpravy, malba akrylátová, dvouvrstvá hladká omítka	S	0,069	100,00	0,06900	1,00	0,06900	0,07	4,00	65	0,06	0,42
8	Úprava vněj. povrchů	Systém ETICS	S	0,039	100,00	0,03900	1,10	0,04290	0,04	4,00	45	0,09	0,38
9	Vnitřní obklady keramické	keramické obklady na WC , v kuchyňce	S	0,015	100,00	0,01500	1,00	0,01500	0,02	4,00	40	0,10	0,15
10	Schody	prefabrikované ŽB schody	S	0,008	100,00	0,00800	1,00	0,00800	0,01	4,00	65	0,06	0,05
11	Dveře	Dvoukřídlové hliníkové, jednokřídlové	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200	0,03	4,00	50	0,08	0,26
12	Vrata	rolovací vrata	S	0,023	100,00	0,02300	1,00	0,02300	0,02	4,00	40	0,10	0,23
13	Okna	Hliníková dvoukřídlová	S	0,052	100,00	0,05200	1,00	0,05200	0,05	4,00	65	0,06	0,32
14	Povrchy podlah	Keram. dlažba, bet. mazanina	S	0,028	100,00	0,02800	1,00	0,02800	0,03	4,00	50	0,08	0,22
15	Vytápění	Zemním plynem centrálně	S	0,013	100,00	0,01300	1,00	0,01300	0,01	4,00	40	0,10	0,13

S standartní
P podstandardní
N nadstandartní
C chybějící

Část	rok	stáří
základní	2012	4
nové A	2016	4

S standartní
P podstandardní
N nadstandardní
C chybějící

Část	rok	stáří
základní	2012	4
nové A	2016	4

16	Elektroinstalace	NN elektro	S	0,083	100,00	0,08300	1,00	0,08300	0,08	4,00	40	0,10	0,83
17	Bleskosvod	instalován	S	0,004	100,00	0,00400	1,00	0,00400	0,00	4,00	35	0,11	0,05
18	Vnitřní vodovod	plastické potrubí (veškeré odpady)	S	0,009	100,00	0,00900	1,00	0,00900	0,01	4,00	45	0,09	0,08
19	Vnitřní kanalizace	Odpady ze všech hyg. zařízení	S	0,008	100,00	0,00800	1,00	0,00800	0,01	4,00	35	0,11	0,09
20	Vnitřní plynovod	Rozveden STL přípojka	C	–	100,00	–	0,00	0,00000	0,00	4,00	30	0,13	0,00
21	Ohřev teplé vody	centrální plynem	S	0,004	100,00	0,00400	1,00	0,00400	0,00	4,00	25	0,16	0,06
22	Vybavení kuchyní	dřez	S	0,005	100,00	0,00500	1,00	0,00500	0,01	4,00	45	0,09	0,04
23	Vnitř. hygienická zařízení vč. WC	Jen WC	S	0,022	100,00	0,02200	1,00	0,02200	0,02	4,00	40	0,10	0,22
24	Výtahy	nejsou	C	–	100,00	–	0,00	0,00000	0,00	4,00	40	0,10	0,00
25	Ostatní	odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, rozvody JTS pod omítkou a v lištách	S	0,069	100,00	0,06900	1,00	0,06900	0,07	4,00	40	0,10	0,69
	Celkem			1,000		1,0000	1,00390						*****
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-	1+(0,54*n)	1 - 0,54	1,00000		Opotřebení analytickou metodou			5,98 %	
Zákl. cena upravená ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 × Ki		ZCU	Kč/m ³			2 352,49		Opotřebení prvků analytickou metodou nastaveno na max.			0,90		
Rok odhadu						2016							
Rok pořízení						2012							
Stáří		S	roků	4									
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				analyticky									
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	95									
Opotřebení stavby		O	%	5,98									
Výchozí cena stavby - cena reprodukční		CN	Kč	10 081 945,41									
Odpočet na opotřebení stavby 5,98 %		O	Kč	-602 900,34									
Cena ke dni odhadu nákladovým způsobem - cena časová		CS _N	Kč	9 479 045,07									
Index trhu		IT	-	(příloha č. 3 vyhlášky) 1									
Index polohy		IP	-	(příloha č. 3 vyhlášky) 0,488									
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp = I _T x I _P)		pp	-	0,49									
Cena ke dni odhadu		CS	Kč	4 625 773,99									

Tab. 9 Výpočet indexů trhu a polohy pro objekt SO A2

IP

dle přílohy 3, tab. 4 - sloupec "f"		Druh a účel užití stavby	P ₁	I - výroba	0,40
$I_p = P_1 \cdot (1 + \sum p_i) =$	0,488	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	IV - bez zástavby	0,00
		Možnost napojení pozemku na IS	P ₃	I-všechny sítě	0,00
		Dopravní dostupnost pozemku	P ₄	III - Příjezd po zpevněné kom. pro nákladní dopravu	0,10
		Parkovací možnosti	P ₅	III - Výborné parkovací možnosti	0,02
		Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	P ₆	III -výhodná poloha	0,10
		Vliv ostatní neuvedené	P ₇	II-bez vlivů	0,00

IT

$I_T = P_6 \cdot (1 + \sum p_i) =$	1	Situace na dílčím trhu	P ₁	Poptávka nižší než nabídka	0
		Vlastnické vztahy	P ₂	V. stejný majitel	0
		Změny v okolí	P ₃	II. Bez vlivů	0
		Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II. Bez vlivů	0
		Ostatní neuvedené	P ₅	II. Bez vlivů	0
		Povodňové riziko	P ₆	IV. Bez rizika	1

Tab. 10 Cena objektu SO A3 nákladovým způsobem

Výpočet ceny objektu SO A3 - sklad				Ocenění podle § 10,11,13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.										
Výpočet ceny nákladovým způsobem														
Hala - §12 a příloha č. 9		budovy pro průmysl bez jeřábových drah		typ	J	CZ-CC 1252								
Základní cena dle typu z přílohy č. 9 vyhlášky				ZC	Kč/m³	1 599,00								
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	10 089,61								
Průměrná výška podlaží				PVP	m	5,66								
Průměrná zastavěná plocha podlaží				PZP	m²	1 781,77								
Koeficient druhu konstrukce		(příloha č. 10 vyhlášky)		K ₁	-	montované z dílců bet. plošných		1,003						
Koeficient zastavěné plochy		0,92 + 6,06 / PZP		K ₂	-	0,923								
Koeficient výšky podlaží		0,30+ 2,10 / PVP		K ₃	-	0,671								
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅	-	Ostatní obce do 1000 obyvatel		0,800						
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)		K _i	-	Budovy pro průmysl a skladování		2,086						
Koeficient vybavení stavby - K ₄		(příloha č. 21 vyhlášky)												
Pol. č.	Konstrukce a vybavení		Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A ×B / C
1	Základy včetně zem. prací		betonové prahy a piloty	S	0,122	100,00	0,12200	1,00	0,12200	0,13	4,00	160	0,03	0,33
2	Svislé konstrukce		montované z dílců betonových plošných	S	0,293	100,00	0,29300	1,00	0,29300	0,31	4,00	140	0,03	0,90
3	Stropy		Bet. Panely Spiroll	S	0,089	100,00	0,08900	1,00	0,08900	0,10	4,00	140	0,03	0,27
4	Zastřešení mimo krytinu		Plochá střecha se s pádem 4°	S	0,110	100,00	0,11000	1,00	0,11000	0,12	4,00	100	0,04	0,47
5	Krytiny střeš		Sendvičové panely KINGSPAN	S	0,029	100,00	0,02900	1,00	0,02900	0,03	4,00	50	0,08	0,25
6	Klempířské konstrukce		úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby, svody, komín, průniky, parapety)	S	0,007	100,00	0,00700	1,00	0,00700	0,01	4,00	50	0,08	0,06
7	Úprava vnitř. povrchů		betonová kce bez úpravy	S	0,061	100,00	0,06100	1,00	0,06100	0,07	4,00	65	0,06	0,40
8	Úprava vněj. povrchů		Systém ETICS	S	0,033	100,00	0,03300	1,10	0,03630	0,04	4,00	45	0,09	0,35
9	Vnitřní obklady keramické		keramické obklady na WC, v kuchyně	S	—	100,00	—	0,00	0,00000	0,00	4,00	40	0,10	0,00
10	Schody		nejsou	C	0,007	100,00	0,00700	0,00	0,00000	0,00	4,00	65	0,06	0,00
11	Dveře		Jednokřídlové hliníkové	S	0,022	100,00	0,02200	1,00	0,02200	0,02	4,00	50	0,08	0,19
12	Vrata		rolovací vrata	S	0,023	100,00	—	0,00	0,00000	0,00	4,00	40	0,10	0,00
13	Okna		nejsou, jen světlíky	C	0,043	100,00	0,04300	0,00	0,00000	0,00	4,00	65	0,06	0,00
14	Povrchy podlah		bet. mazanina	S	0,048	100,00	0,04800	1,00	0,04800	0,05	4,00	50	0,08	0,41
15	Vytápění		neuvažuje se	C	—	100,00	—	0,00	0,00000	0,00	4,00	40	0,10	0,00

S standartní
P podstandardní
N nadstandartní
C chybějící

Část	rok	stáří
základní	2012	4
nové A	2016	4

S standartní
P podstandardní
N nadstandartní
C chybějící

Část	rok	stáří
základní	2012	4
nové A	2016	4

16	Elektroinstalace	NN elektro	S	0,047	100,00	0,04700	1,00	0,04700	0,05	4,00	40	0,10	0,51
17	Bleskosvod	instalován	S	0,004	100,00	0,00400	1,00	0,00400	0,00	4,00	35	0,11	0,05
18	Vnitřní vodovod	neuvažuje se	C	—	100,00	—	0,00	0,00000	0,00	4,00	45	0,09	0,00
19	Vnitřní kanalizace	neuvažuje se	C	—	100,00	—	0,00	0,00000	0,00	4,00	35	0,11	0,00
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	C	—	100,00	—	0,00	0,00000	0,00	4,00	30	0,13	0,00
21	Ohřev teplé vody	neuvažuje se	C	—	100,00	—	0,00	0,00000	0,00	4,00	25	0,16	0,00
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	C	—	100,00	—	0,00	0,00000	0,00	4,00	45	0,09	0,00
23	Vnitř. hygienická zařízení vč. WC	neuvažuje se	C	—	100,00	—	0,00	0,00000	0,00	4,00	40	0,10	0,00
24	Výtahy	neuvažuje se	C	—	100,00	—	0,00	0,00000	0,00	4,00	40	0,10	0,00
25	Ostatní	požární hydranty, světlíky	S	0,062	100,00	0,06200	1,00	0,06200	0,07	4,00	40	0,10	0,67
	Celkem			1,000		0,9770		0,93030					*****
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-	1+(0,54*n)			0,93030	Opotřebení analytickou metodou			4,86 %	
Zákl. cena upravená ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 × Ki			ZCU	Kč/m ³				1 542,79	Opotřebení prvků analytickou metodou nastaveno na max.			0,90	
Rok odhadu								2016					
Rok pořízení								2012					
Stáří		S	roků				4						
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)							analyticky						
Celková předpokládaná životnost		Z	roků				95						
Opotřebení stavby		O	%				4,86						
Výchozí cena stavby - cena reprodukce		CN	Kč				15 566 101,12						
Odpočet na opotřebení stavby 4,86 %		O	Kč				-756 512,51						
Cena ke dni odhadu nákladovým způsobem - cena časová		CS _N	Kč				14 809 588,61						
Index trhu		IT	-	(příloha č. 3 vyhlášky)			1						
Index polohy		IP	-	(příloha č. 3 vyhlášky)			0,5985						
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp = I _T x I _P)		PP	-				0,60						
Cena ke dni odhadu		CS	Kč				8 863 538,78						

Tab. 11 Výpočet indexů trhu a polohy pro objekt SO A3

IP

dle přílohy 3, tab. 4 - sloupec "g"		Druh a účel užití stavby	P ₁	I - sklad	0,45
$I_p = P_1 \cdot (1 + \sum p_i) =$	0,5985	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	IV - bez zástavby	0,10
		Možnost napojení pozemku na IS	P ₃	I-všechny sítě	0,00
		Dopravní dostupnost pozemku	P ₄	III - Příjezd po zpevněné kom. pro nákladní dopravu	0,08
		Parkovací možnosti	P ₅	III - Výborné parkovací možnosti	0,05
		Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	P ₆	III -výhodná poloha	0,10
		Vliv ostatní neuvedené	P ₁₁	II-bez vlivů	0,00

IT

$I_T = P_6 \cdot (1 + \sum p_i) =$	1	Situace na dílčím trhu	P ₁	Poptávka nižší než nabídka	0
		Vlastnické vztahy	P ₂	V. stejný majitele	0
		Změny v okolí	P ₃	II. Bez vlivů	0
		Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II. Bez vlivů	0
		Ostatní neuvedené	P ₅	II. Bez vlivů	0
		Povodňové riziko	P ₆	IV. Bez rizika	1

Tab. 12 Cena objektu SO A4 nákladovým způsobem

Výpočet ceny objektu SO A4- garáže			Ocenění podle § 10,11,13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.						
Výpočet ceny nákladovým způsobem									
Garáž - §15 a příloha č. 9		budovy pro průmysl bez jeřábových drah		Typ I	B	CZ-CC 1274			
Základní cena dle typu z přílohy č. 13 vyhlášky				ZC	Kč/m³	1 375,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	545,86			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅	-	Ostatní obce do 1000 obyvatel včetně		0,800	
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)		K _i	-	Garáže		2,098	
bez podkroví									
Koeficient vybavení stavby - K ₄		(příloha č. 21 vyhlášky)							

S standardní
P podstandardní
N nadstandardní
C chybějící

základní	2012	4
nové A	2016	4

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A× B / C
1	Základy	betonové pásy	S	0,062	100,00	0,06200	1,00	0,06200	0,07	4,00	160	0,03	0,17
2	Obvodové stěny	Zděné tl. 40 cm	S	0,301	100,00	0,30100	1,00	0,30100	0,33	4,00	140	0,03	0,93
3	Stropy	Bet. Panely Spiroll	S	0,262	100,00	0,26200	1,00	0,26200	0,28	4,00	140	0,03	0,81
4	Krov	nosný roštový rám	S	0,006	100,00	0,00000	0,00	0,00000	0,00	4,00	100	0,04	0,00
5	Krytiny střech	Sendvičové panely KINGSPAN	S	0,057	100,00	0,05700	1,00	0,05700	0,06	4,00	50	0,08	0,49
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby, svody, parapety)	S	0,029	100,00	0,02900	1,00	0,02900	0,03	4,00	50	0,08	0,25
7	Úprava povrchů	Systém ETICS, hladký nátěr	S	0,048	100,00	0,04800	1,00	0,04800	0,05	4,00	65	0,06	0,32
8	Dveře	Jednokřídlové hliníkové	S	0,027	100,00	0,02700	1,00	0,02700	0,03	4,00	50	0,08	0,23
9	Okna	Dvoukřídlové hliníkové	S	0,014	100,00	0,01400	1,00	0,01400	0,02	4,00	40	0,10	0,15
10	Vrata	rolovací vrata	S	0,068	100,00	0,06800	0,00	0,00000	0,00	4,00	65	0,06	0,00
11	Podlahy	bet. mazanina	S	0,072	100,00	0,07200	1,00	0,07200	0,08	4,00	50	0,08	0,62

S standartní
P podstandardní
N nadstandartní
C chybějící

základní	2012	4
nové A	2016	4

12	Elektroinstalace	NN elektro	S	0,054	100,00	0,05400	1,00	0,05400	0,06	4,00	40	0,10	0,58
	Celkem			1,000		0,9940		0,92600					*****
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-	1+(0,54*n)			0,92600	Opotřebení analytickou metodou				4,56 %
Zákl. cena upravená ZC x K ₄ x K ₅ x K _i		ZCU		Kč/m ³				2 137,02	Opotřebení prvků analytickou metodou nastaveno na max.				0,90
Rok odhadu								2016					
Rok pořízení								2012					
Stáří		S		roků				4					
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analytický)								analytický					
Celková předpokládaná životnost		Z		roků				95					
Opotřebení stavby		O		%				4,56					
Výchozí cena stavby - cena reprodukce		CN		Kč				1 166 522,75					
Odpočet na opotřebení stavby 4,56 %		O		Kč				-53 193,44					
Cena ke dni odhadu nákladovým způsobem - cena časová		CS _N		Kč				1 113 329,31					
Index trhu		IT		-	(příloha č. 3 vyhlášky)			1					
Index polohy		IP		-	(příloha č. 3 vyhlášky)			0,92					
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp = I _T x I _P)		pp		-				0,92					
Cena ke dni odhadu		CS		Kč				1 024 262,96					

Tab. 13 Výpočet indexů trhu a polohy pro objekt SO A4

IP

dle přílohy 3, tab. 4 - sloupec "e"		Druh a účel užití stavby	P ₁	I - garáže	0,80
$I_p = P_1 \cdot (1 + \sum p_i) =$	0,92	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	IV - bez zástavby	0,00
		Možnost napojení pozemku na IS	P ₃	I-všechny sítě	0,00
		Dopravní dostupnost pozemku	P ₄	III - Příjezd po zpevněné kom. pro nákladní dopravu	0,03
		Parkovací možnosti	P ₅	III - Výborné parkovací možnosti	0,02
		Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	P ₆	III -výhodná poloha	0,10
		Vliv ostatní neuvedené	P ₇	II-bez vlivů	0,00

IT

$I_T = P_6 \cdot (1 + \sum p_i) =$	1	Situace na dílčím trhu	P ₁	Poptávka nižší než nabídka	0
		Vlastnické vztahy	P ₂	V. stejný majitel	0
		Změny v okolí	P ₃	II. Bez vlivů	0
		Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II. Bez vlivů	0
		Ostatní neuvedené	P ₅	II. Bez vlivů	0
		Povodňové riziko	P ₆	IV. Bez rizika	1

Tab. 14 Cena objektu SO A5 nákladovým způsobem

Výpočet ceny objektu SO A5 - Zázemí požární nádrže				Ocenění podle § 10,11,13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.					S standartní						
Výpočet ceny nákladovým způsobem									P podstandardní						
Speciální stavby- §16 a příloha č. 14		Zázemí požární nádrže		Typ II	B	CZ-CC			1274						
Základní cena dle typu z přílohy č. 13 vyhlášky				ZC	Kč/m³	1 140,00									
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	313,20									
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅	-	Ostatní obce do 1000 obyvatel			0,800						
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)		K _i	-	Budovy nádrže			2,050						
bez podkroví															
Koeficient vybavení stavby - K ₄		(příloha č. 21 vyhlášky)													
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení		Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A× B / C	
1	Základy	betonové pásy		S	0,083	100,00	0,08300	1,00	0,08300	0,09	4,00	160	0,03	0,22	
2	Obvodové stěny	Zděné tl. 40 cm		S	0,336	100,00	0,33600	1,00	0,33600	0,36	4,00	140	0,03	1,04	
3	Stropy	Bet. Panely Spiroll		S	0,220	100,00	0,22000	1,00	0,22000	0,24	4,00	140	0,03	0,68	
4	Krov	nosný roštový rám		S	0,062	100,00	0,00000	0,00	0,00000	0,00	4,00	100	0,04	0,00	
5	Krytiny střech	Sendvičové panely KINGSPAN		S	0,071	100,00	0,07100	1,00	0,07100	0,08	4,00	50	0,08	0,61	
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby, svody, parapety)		S	0,015	100,00	0,01500	1,00	0,01500	0,02	4,00	50	0,08	0,13	
7	Úprava povrchů	Systém ETICS, hladký nátěr		S	0,070	100,00	0,07000	1,00	0,07000	0,08	4,00	65	0,06	0,47	
8	Schodiště	Není		C	-	100,00	0,00000	0,00	0,00000	0,00	4,00	50	0,08	0,00	
9	Dveře	Jednokřídlové hliníkové		S	0,021	100,00	0,02100	1,00	0,02100	0,02	4,00	40	0,10	0,23	
10	Okna	Jednokřídlové a dvoukřídlové hliníkové		S	0,013	100,00	0,01300	0,00	0,00000	0,00	4,00	65	0,06	0,00	
11	Podlahy	bet. mazanina		S	0,070	100,00	0,07000	1,00	0,07000	0,08	4,00	50	0,08	0,61	
12	Elektroinstalace	NN elektro		S	0,039	100,00	0,03900	1,00	0,03900	0,04	4,00	40	0,10	0,42	
	Celkem				1,000		0,9380	0,92500			*****				
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)		K ₄	-	1+(0,54*n)			0,92500	Opotřebení analytickou metodou			4,41 %		
Zákl. cena upravená ZC x K ₄ x K ₅ x K _i				ZCU	Kč/m³				1 729,38	Opotřebení prvků analytickou metodou nastaveno na max.			0,90		
Rok odhadu									2016						
Rok pořízení									2012						

S standardní
P podstandardní
N nadstandardní
C chybějící

základní	2012	4
nové A	2016	4

Stáří	S	roků	4
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	95
Opotřebení stavby	O	%	4,41
Výchozí cena stavby - cena reprodukční	CN	Kč	541 641,82
Odpočet na opotřebení stavby 4,41 %	O	Kč	-23 886,40
Cena ke dni odhadu nákladovým způsobem - cena časová	CS _N	Kč	517 755,42
Index trhu	IT	-	(příloha č. 3 vyhlášky) 1
Index polohy	IP	-	(příloha č. 3 vyhlášky) 0,5985
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu ($pp = I_T \times I_P$)	pp	-	0,60
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	309 876,62

Tab. 15 Výpočet indexů trhu a polohy pro objekt SO A5

IP

dle přílohy 3, tab. 4 - sloupec "g"		Druh a účel užití stavby	P ₁	I – zázemí vod. hosp.	0,45
$I_P = P_1 * (1 + \sum p_i) =$	0,599	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	IV - bez zástavby	0,10
		Možnost napojení pozemku na IS	P ₃	I-všechny sítě	0,00
		Dopravní dostupnost pozemku	P ₄	III - Příjezd po zpevněné kom. pro nákladní dopravu	0,08
		Parkovací možnosti	P ₅	III - Výborné parkovací možnosti	0,05
		Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	P ₆	III -výhodná poloha	0,10
		Vliv ostatní neuvedené	P ₁₁	II-bez vlivů	0,00

IT

$I_T = P_6 * (1 + \sum p_i) =$	1	Situace na dílčím trhu	P ₁	Poptávka nižší než nabídka	0
		Vlastnické vztahy	P ₂	V. stejný majitel	0
		Změny v okolí	P ₃	II. Bez vlivů	0
		Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II. Bez vlivů	0
		Ostatní neuvedené	P ₅	II. Bez vlivů	0
		Povodňové riziko	P ₆	IV. Bez rizika	1

1.7 PŘÍLOHA Č. 7 - OCENĚNÍ VENKOVNÍCH ÚPRAV NÁKLADOVOU METODOU

Tab. 16 Cena objektu SO G1 nákladovým způsobem

Výpočet ceny Objektu SO G1 - Oplocení		Ocenění podle § 10,18 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem			
Umístění:	Areál JIMI Nihošovice - oplocení oceňované části		
Popis:	Plot z betonových prefabrikátů s výplní z kov. Profilů		
Technický stav:	V dobrém stavu		
Výměra L:	m		478
CZ-CC		č.p. 13.4.	242091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	—	2,25
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	2012
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	8,00
Základní cena	ZC	Kč/jed.	600
Koeficient polohový	K ₅	—	0,80
Základní cena upravená bez pp	ZCU = ZC * K ₅ *K _i	Kč/jed.	1 080,00
Výchozí cena bez pp - cena reprodukční	CN = ZCU * L	Kč	516 240,00
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	516 240,00
Opotřebení		Kč	-41 299,20
Cena ke dni odhadu, zjištěna nákladovým způsobem - CS _N	cena časová	Kč	474 940,80
Index trhu	I _T		1
Index polohy	I _P		0,69
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	—	0,69
Cena ke dni odhadu s pp (CS)		Kč	327 709,15

Tab. 17 Cena objektu SO G2 nákladovým způsobem

Výpočet ceny Objektu SO G2 - Opěrná zeď		Ocenění podle § 10,18 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem			
Umístění:	Areál JIMI Nihošovice - západní strana		
Popis:	Gabionová konstrukce - lomový kámen		
Technický stav:	V dobrém stavu		
Výměra L:	m ³		215
CZ-CC			24052
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	–	2,69
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	2012
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	45
Opotřebení	O	%	8,89
Základní cena	ZC	Kč/jed.	1850
Koeficient polohový	K ₅	–	0,80
Základní cena upravená bez pp	ZCU = ZC * K ₅ *K _i	Kč/jed.	3 981,20
Výchozí cena bez pp - cena reprodukční	CN = ZCU * L	Kč	855 958,00
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	855 958,00
Opotřebení		Kč	-76 085,16
Cena ke dni odhadu, zjištěna nákladovým způsobem - CS _N	cena časová	Kč	779 872,84
Index trhu	I _T		1
Index polohy	I _P		0,69
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	–	0,69
Cena ke dni odhadu s pp (CS)		Kč	538 112,26

Tab. 18 Výpočet indexů trhu a polohy pro objekty SO G1 a SO G2

IP

dle přílohy 3, tab. 4 - sloupec "h"		Druh a účel užití stavby	P ₁	I	0,60
$I_P = P_1 * (1 + \sum p_i) =$	0,69	převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	P ₂	IV - bez zástavby	0,00
		Možnost napojení pozemku na IS	P ₃	I-všechny sítě	0,05
		Dopravní dostupnost pozemku	P ₄	III - Příjezd po zpevněné kom. pro nákladní dopravu	0,05
		Parkovací možnosti	P ₅	III - Výborné parkovací možnosti	0,05
		Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	P ₆	III -výhodná poloha	0,00
		Vliv ostatní neuvedené	P ₁₁	II-bez vlivů	0,00

IT

$I_T = P_6 * (1 + \sum p_i) =$	1	Situace na dílčím trhu	P ₁	Poptávka nižší než nabídka	0
		Vlastnické vztahy	P ₂	V. stejný majitel	0
		Změny v okolí	P ₃	II. Bez vlivů	0
		Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II. Bez vlivů	0
		Ostatní neuvedené	P ₅	II. Bez vlivů	0
		Povodňové riziko	P ₆	IV. Bez rizika	1

Tab. 19 Cena objektu SO B1 nákladovým způsobem

Výpočet ceny Objektu SO B1 - Napojení komunikace II/170		Ocenění podle § 10 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem			
Umístění:	Areál JIMI Nihošovice - jižní strana		
Popis:	Komunikace povrch živičný		
Technický stav:	V dobrém stavu		
Výměra L:	m²	41,5*6+38,8*6,5	376,7
CZ-CC			211112
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	–	2,221
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	2012
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	6,67
Základní cena	ZC	Kč/jed.	1079
Koeficient polohový	K ₅	–	0,80
Základní cena upravená bez pp	ZCU = ZC * K ₅ *K _i	Kč/jed.	1 917,17
Výchozí cena bez pp - cena reprodukční	CN = ZCU * L	Kč	722 196,88
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	722 196,88
Opotřebení		Kč	-48 146,46
Cena ke dni odhadu, zjištěna nákladovým způsobem - CS _N	cena časová	Kč	674 050,43
Index trhu	I _T		1
Index polohy	I _P		0,3
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	–	0,3
Cena ke dni odhadu s pp (CS)		Kč	202 215,13

Tab. 20 Cena objektu SO B2 nákladovým způsobem

Výpočet ceny Objektu SO B2 - Areálové komunikace		Ocenění podle § 10 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem			
Umístění:	Areál JIMI Nihošovice		
Popis:	Komunikace, obslužná plocha, parkoviště - povrch živičný		
Technický stav:	V dobrém stavu		
Výměra L:	m²	992,1874,526	3392
CZ-CC			211112
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	–	2,221
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	2012
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	6,67
Základní cena	ZC	Kč/jed.	878,8
Koeficient polohový	K ₅	–	0,80
Základní cena upravená bez pp	ZCU = ZC * K ₅ *K _i	Kč/jed.	1 561,45
Výchozí cena bez pp - cena reprodukční	CN = ZCU * L	Kč	5 296 444,64
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	5 296 444,64
Opotřebení		Kč	-353 096,31
Cena ke dni odhadu, zjištěna nákladovým způsobem - CS _N	cena časová	Kč	4 943 348,33
Index trhu	I _T		1
Index polohy	I _P		0,3
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	–	0,3
Cena ke dni odhadu s pp (CS)		Kč	1 483 004,50

Tab. 21 Výpočet indexů trhu a polohy pro objekty SO B1 a SO B2

IP

dle přílohy 3, tab. 5		Kategorie a charakter komunikace	P ₁	III	-0,50
$I_P = P_1 * (1 + \sum p_i) =$	0,3	Charakter a zastavěnost území	P ₂	IV	-0,20
		Povrchy	P ₃	I	0,00
		Vlivy ostatní neuvedené	P ₄	I	0,00
		Komerční využití	P ₅	II	1,00

IT

$I_T = P_6 * (1 + \sum p_i) =$	1	Situace na dílčím trhu	P ₁	Poptávka nižší než nabídka	0
		Vlastnické vztahy	P ₂	V. stejný majitel	0
		Změny v okolí	P ₃	II. Bez vlivů	0
		Vliv právních vztahů na prodejnost	P ₄	II. Bez vlivů	0
		Ostatní neuvedené	P ₅	II. Bez vlivů	0
		Povodňové riziko	P ₆	IV. Bez rizika	1

Tab. 22 Cena objektu SO C1 nákladovým způsobem

Výpočet ceny Objektu SO C1 - Dešťová kanalizace		Ocenění podle § 10 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem			
Umístění:	Areál JIMI Nihošovice		
Popis:	DN 250 potrubí plastové		
Technický stav:	V dobrém stavu		
Výměra L:	m		468
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	–	2,284
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	2012
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	90
Opotřebení	O	%	4,44
Základní cena	ZC	Kč/jed.	1810
Koeficient polohový	K ₅	–	0,80
Základní cena upravená bez pp	ZCU = ZC * K ₅ *K _i	Kč/jed.	3 307,23
Výchozí cena bez pp - cena reprodukční	CN = ZCU * L	Kč	1 547 784,58
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	1 547 784,58
Opotřebení		Kč	-68 790,43
Cena ke dni odhadu, zjištěna nákladovým způsobem - CS _N	cena časová	Kč	1 478 994,15
Index trhu (uvažuju podle hlavních objektů)	I _T		1
Index polohy (uvažuju podle hlavních objektů)	I _p		0,7
Koeficient pp	pp = I _T * I _p	–	0,7
Cena ke dni odhadu s pp (CS)		Kč	1 035 295,91

Tab. 23 Cena objektu SO C2 - Splašková kanalizace

Výpočet ceny Objektu SO C2 - Splašková kanalizace		Ocenění podle § 10 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem			
Umístění:	Areál JIMI Nihošovice		
Popis:	DN 150 potrubí plastové		
Technický stav:	V dobrém stavu		
Výměra L:	m		153
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	–	2,284
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	2012
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	90
Opotřebení	O	%	4,44
Základní cena	ZC	Kč/jed.	1890
Koeficient polohový	K ₅	–	0,80
Základní cena upravená bez pp	ZCU = ZC * K ₅ *K _i	Kč/jed.	3 453,41
Výchozí cena bez pp - cena reprodukční	CN = ZCU * L	Kč	528 371,42
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	528 371,42
Opotřebení		Kč	-23 483,17
Cena ke dni odhadu, zjištěna nákladovým způsobem - CS _N	cena časová	Kč	504 888,25
Index trhu (uvažuju podle hlavních objektů)	I _T		1
Index polohy (uvažuju podle hlavních objektů)	I _p		0,7
Koeficient pp	pp = I _T * I _p	–	0,7
Cena ke dni odhadu s pp (CS)		Kč	353 421,77

Tab. 24 Cena objektu SO C4 nákladovým způsobem

Výpočet ceny Objektu SO C4 - Areálový vodovod		Ocenění podle § 10 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem			
Umístění:	Areál JIMI Nihošovice		
Popis:	PE 110,80,40 potrubí plastové		
Technický stav:	V dobrém stavu		
Výměra L:	m		186
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	–	2,293
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	2012
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	10,00
Základní cena	ZC	Kč/jed.	1640
Koeficient polohový	K ₅	–	0,80
Základní cena upravená bez pp	ZCU = ZC * K ₅ * K _i	Kč/jed.	3 008,42
Výchozí cena bez pp - cena reprodukční	CN = ZCU * L	Kč	559 565,38
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	559 565,38
Opotřebení		Kč	-55 956,54
Cena ke dni odhadu, zjištěna nákladovým způsobem - CS _N	cena časová	Kč	503 608,84
Index trhu (uvažuju podle hlavních objektů)	I _T		1
Index polohy (uvažuju podle hlavních objektů)	I _P		0,7
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	–	0,7
Cena ke dni odhadu s pp (CS)		Kč	352 526,19

Tab. 25 Cena objektu SO D nákladovým způsobem

Výpočet ceny Objektu SO D - Připojení elektro	Ocenění podle § 10 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.		
Výpočet ceny nákladovým způsobem			
Umístění:	Areál JIMI Nihošovice		
Popis:	Elektro 70 mm ²		
Technický stav:	V dobrém stavu		
Výměra L:	m		475
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	–	2,218
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	2012
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	8,00
Základní cena	ZC	Kč/jed.	215
Základní cena skříně 3x , pilíře 1x	ZC sk, pi	Kč/jed.	26120
Koeficient polohový	K ₅	–	0,80
Základní cena upravená bez pp	ZCU = ZC * K ₅ *K _i	Kč/jed.	381,50
Výchozí cena bez pp - cena reprodukční	CN = ZCU * L	Kč	227 557,93
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	227 557,93
Opotřebení		Kč	-18 204,63
Cena ke dni odhadu, zjištěna nákladovým způsobem - CS _N	cena časová	Kč	209 353,29
Index trhu (uvažuju podle hlavních objektů)	I _T		1
Index polohy (uvažuju podle hlavních objektů)	I _P		0,7
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	–	0,7
Cena ke dni odhadu s pp (CS)		Kč	146 547,31

Tab. 26 Cena objektu SO F nákladovým způsobem

Výpočet ceny Objektu SO F - Rozvody plynu	Ocenění podle § 10 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.		
Výpočet ceny nákladovým způsobem			
Umístění:	Areál JIMI Nihošovice		
Popis:	PE DN 40 a PE DN 32		
Technický stav:	V dobrém stavu		
Výměra L:	m		225
CZ-CC			2221
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	—	2,293
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	2012
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	8,00
Základní cena	ZC	Kč/jed.	305
Základní cena skříně HUP 2x 1m ³ , regulátor 2x	ZC sk, pi	Kč/jed.	10020
Koeficient polohový	K ₅	—	0,80
Základní cena upravená bez pp	ZCU = ZC * K ₅ * K _i	Kč/jed.	559,49
Výchozí cena bez pp - cena reprodukční	CN = ZCU * L	Kč	144 266,39
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	144 266,39
Opotřebení		Kč	-11 541,31
Cena ke dni odhadu, zjištěna nákladovým způsobem - CS _N	cena časová	Kč	132 725,08
Index trhu (uvažuju podle hlavních objektů)	I _T		1
Index polohy (uvažuju podle hlavních objektů)	I _P		0,7
Koeficient pp	pp = I _T * I _P	—	0,7
Cena ke dni odhadu s pp (CS)		Kč	92 907,55

1.8 PŘÍLOHA Č. 8 - OCENĚNÍ TRVALÝCH A OKRASNÝCH ROSTLIN NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Tab. 27 Ocenění trvalých a okrasných rostlin

Číslo	Název - český Název -latinský	Skupiny stromů	Charakteristika	Značka	Věk	ZC (Kč/ks)	Kz	K5	ZCU (Kč/ks)	ks	Cena celkem (Kč)
019	javor mlč - Acer platanoides	Listnaté stromy II	kmenné tvary běžných i vzácnějších základních druhů, vč. barevných a tvarových kultivarů javorovce jasanolistého (javoru jasanolistého), olší a vrby bílé	Ls II	4	660,00 Kč	0,45	0,8	238 Kč	18	4 277 Kč
082	dub letní - Quercus robur	Listnaté stromy III	kmenné tvary vzácnějších a cennějších základních druhů listnáčů, vč. barevných a tvarových kultivarů a kultivarů trnovníků a rodu bříza ze skupiny II	Ls III	4	720,00 Kč	0,45	0,8	259 Kč	9	2 333 Kč
030	třešeň ptačí - Prunus avium	Listnaté stromy II	kmenné tvary běžných i vzácnějších základních druhů, vč. barevných a tvarových kultivarů javorovce jasanolistého (javoru jasanolistého), olší a vrby bílé	L s II	4	660,00 Kč	0,45	0,8	238 Kč	14	3 326 Kč
134	smrk omorika - Picea omorika	Jehličnaté stromy II	vzácnější a cennější základní druhy, vč. barevných a tvarových kultivarů stromového vzrůstu	Js II	4	530,00 Kč	0,45	0,8	191 Kč	7	1 336 Kč
143	borovice černá - Pinus nigra	Jehličnaté stromy II	vzácnější a cennější základní druhy, vč. barevných a tvarových kultivarů stromového vzrůstu	Js II	4	530,00 Kč	0,45	0,8	191 Kč	10	1 908 Kč
383	šeřík přepadavý - Syringa reflexa	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	vzácnější základní druhy, vč. jejich kultivarů a kmenných tvarů keřů	—	4	310,00 Kč	0,45	0,8	112 Kč	7	781 Kč

Číslo	Název - český Název - latinský	Skupiny stromů	Charakteristika	Značka	Věk	ZC (Kč/ks)	Kz	K5	ZCU (Kč/ks)	ks	Cena celkem (Kč)
284	tavola kalinolistá - Physocarpus	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	běžné základní druhy, vč. jejich kultivarů a kmenných tvarů keřů	—	4	190,00 Kč	0,45	0,8	68 Kč	877	59 987 Kč
336	muchovník vejčitý - Amelanchiers ovalis	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	vzácnější základní druhy, vč. jejich kultivarů a kmenných tvarů keřů	—	4	310,00 Kč	0,45	0,8	112 Kč	3	335 Kč
341	temnoplodec - Aronia melanocarpa	Listnaté keře opadavé a stálezelené II	vzácnější základní druhy, vč. jejich kultivarů a kmenných tvarů keřů	—	4	310,00 Kč	0,45	0,8	112 Kč	270	30 132 Kč
212	skalník obecný - Cotoneaster	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	běžné základní druhy, vč. jejich kultivarů a kmenných tvarů keřů	—	4	190,00 Kč	0,45	0,8	68 Kč	1040	71 136 Kč
339	tavolník japonský - Speraea japonica	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	běžné základní druhy, vč. jejich kultivarů a kmenných tvarů keřů	—	4	190,00 Kč	0,45	0,8	68 Kč	1010	69 084 Kč
321	korunatka dělenolistá - Stephanandra incisa	Listnaté keře opadavé a stálezelené I	běžné základní druhy, vč. jejich kultivarů a kmenných tvarů keřů	—	4	190,00 Kč	0,45	0,8	68 Kč	1475	100 890 Kč
542	břečťan popínavý - Hedera helix	Pnouché dřeviny I	pnouché a pokryvné druhy vč. kultivarů / (9ks/m ²)	—	4	70,00 Kč	0,45	0,8	25 Kč	125	3 150 Kč
Kz - zeleň ve výrobních, skladových a jiných obdobných hospodářských areálech (příloha č. 39) K5 - polohový koeficient (příloha č. 20) - Ostatní obce do 1000 obyvatel včetně									Celkem 348 674 Kč		

1.9 PŘÍLOHA Č. 9 - METODA PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ DATABÁZE

1.9.1 Databáze prodeje porovnávaných objektů s objektem SOA1

Číslo	Popis	Cena
1.	Cvokařská, Plzeň - Plzeň 4 Popis: Nabízíme k prodeji rozestavěného multifukčního obchodního centra v centrální části Plzně u Rokycanské ulice – hlavní výpadovky z centra na dálnici D5. Objekt je rozestavěn ve fázi hrubé stavby a skládá se ze dvou částí – skladové haly a administrativně-obchodní části. Hala má světlou výšku 7 m a přímý vjezd z terénu, administrativně obchodní část má 3 podlaží (přízemí pro obchody, horní podlaží pro kanceláře). Napojení na inženýrské sítě provedeno z cca 60 %. U budoucí páteřní komunikace (dle návrhu UP). Užitná pl. celkem (bez terasy) 5.830 m², hala - sv. výška 7 m 2.530 m², obchodní jednotky v přízemí 1.400 m², kanceláře (1. a 2. patro) 1.900 m², obestavěný prostor 38.130 m³, pozemek celkem 13.779 m², bezproblémový příjezd i pro kamiony. ZP: 3 930 m² UP: 5 830 m² Cena/m²: 4 974 Kč Kategorie: administrativní prostor Obec: Plzeň Okres: Plzeň Kraj: Plzeňský ID: 254252b Zdroj: www.sreality.cz	29 000 000 Kč 
2.	Štěpnická, Telč - Telč-Štěpnice Popis: Prodej lukrativní komerční budovy v Telči. Nabízíme vám exkluzivně k prodeji velmi lukrativní administrativní budovu v Telči. Budova se nachází v klidné části města s krásným výhledem na centrum, rybník a zámek. V 1NP je prostorná vstupní hala, zasedací místnost, kanceláře, kuchyňka a sociální zázemí. V 2 NP je také vstupní prosvětlená hala, kanceláře, archiv, kuchyňka, sociální zázemí a 2 garáže. Celkem je v objektu 17 kanceláří s příslušenstvím, sociálním zázemím a byt 3+1 po bývalém správci. Budova je ve velice dobrém technickém stavu. V posledních měsících byla vyměněna původní okna za plast. s izolač. dvojskly. ZP: 310 m² UP: 592 m² Cena/m²: 9 274 Kč Kategorie: administrativní prostor Obec: Telč Okres: Jihlava Kraj: Vysočina ID: 1656 Zdroj: www.sreality.cz	5 490 000 Kč 

3.	Krásná Hora – Havlíčkův Brod Popis: Jedná se o multifunkční objekt v obci Krásná Hora, v suterénu je příslušenství ke kuchyni, malý výtah a kotlina pro celý objekt, ve zvýšeném přízemí je chodba, závodní vybavená kuchyň s jídelnou, sklady, sprcha, WC, kulturní sál s podiím s přísálím a s příslušenstvím, šatna a 2 x WC. V patře je 13 nyní nevyužívaných kanceláří. Rok výstavby 1983 až 1985. Využitelný ihned po zaplacení. Celková plocha 846 m², zastavěná plocha 846m², nadzemní podlaží podzemní podlaží - 1, konstrukce - cihla, izolováno proti vlhku - suché, tvar krovu – rovná, krytina – pozinkovaný plech, omítka - vápenná z části obložená keramickým páskem, stropy – nespalné, zdroj vody – obecní, zdroj teplé vody – el. bojler, zdroj vytápění – ústřední topení, využitelné palivo – tuhá paliva, kanalizace – septik s přepadem do obecní kanalizace. ZP: 846 m² UP: 846 m² Cena/m²: 7 683 Kč Kategorie: administrativní prostor Obec: Krásná Hora Okres: Havlíčkův Brod Kraj: Středočeský ID: hbpo217 Zdroj: www.sreality.cz	6 500 000 Kč 
4.	Veselí nad Lužnicí - Tábor Popis: Nabízíme k prodeji multifunkční budovu ve Veselí nad Lužnicí přímo sousedící s nádražím. Budovu lze využít pro kanceláře, sídlo firmy, ubytovnu, drobnou výrobu atd.. Budova má cca 1120 m² užitné plochy ve třech nadzemních podlažích. Vytápění centrální plynové, ohřev vody el. bojler. ZP: 567 m² UP: 1120 m² Cena/m²: 3 107 Kč Kategorie: administrativní prostor Obec: Veselí nad Lužnicí Okres: Tábor Kraj: Jihočeský ID: BE15SH159 Zdroj: www.sreality.cz	3 480 000 Kč 

5.	U Kasáren, Havlíčkův Brod Popis: Administrativní budova v okrajové části města na vlastním pozemku 15.292 m² ve velmi dobrém technickém stavu o 2 nadzemních podlažích, v přízemí se nachází velká garáž cca 80 m², sociální zařízení, 4 kanceláře se zázemím, autodílna, 2x sklad, ve 2. NP se nachází byt 5+1 o výměře cca 100 m² se zrekonstruovanou koupelnou a spl. WC, kancelář, 2x sklad, budova je napojena na všechny ING sítě - voda, elektrina plyn a kanalizace, ÚT - plynové, na budovu navazuje velký pozemek, který je možno využít k jakémukoliv účelu. ZP: 440 m² UP: 750 m² Cena/m²: 19 987 Kč Kategorie: administrativní prostor Obec: Havlíčkův Brod Okres: Havlíčkův Brod Kraj: Vysočina ID: 1796 Zdroj: www.sreality.cz	14 990 000 Kč 
6.	Pelhřimov, Pražská Popis: Jedná se o prodej 4 podlažní zděné víceúčelové budovy v širším centru; Pelhřimova. Budova má zastavěnou plochu 326 m² a je součástí pozemku o celkové výměře 1348 m². Pozemek má zpevněnou plochu, částečně zeleň, příjezd po obecní komunikaci. Objekt byl v roce 1982 přestavěn na administrativní budovu a tak slouží i dodnes. V období let 2005 až 2010 byly provedeny opravy střechy a výměna oken, vstupních dveří za plastová s izolačním dvojsklem. Nemovitost je napojena na obecní vodovod, kanalizaci, vytápění je ústřední, kotlem na tuhá paliva. Prostory jsou částečně pronajaty s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Možnost víceúčelového využití. ZP: 326 m² UP: 977 m² Cena/m²: 6 653 Kč Kategorie: administrativní prostor Obec: Pelhřimov Okres: Pelhřimov Kraj: Vysočina ID: IDNES-143-N03818 Zdroj: http://reality.idnes.cz/	6 500 000 Kč 

7.	Tábor	1 913 500 Kč 
	Popis: Nabízíme nové obchodní a nebytové prostory v Táboře - Dvorce, bývalá kasárna. Prostory jsou od 100m ² . Sklady, odchody, kanceláře, ordinace, solóny atd., to vše vám nabízíme v nově vznikající městské části historického Tábora.	
	ZP: - m ²	
	UP: 89 m ²	
	Cena/m²: 21 500 Kč	
	Kategorie: administrativní prostor	
	Obec: Tábor	
	Okres: Tábor	
	Kraj: Jihočeský	
	ID: 000000041	
	Zdroj: www.sreality.cz	
8.	Holýšov, okres Domažlice	3 600 000 Kč 
	Popis: Nabízíme Vám k prodeji komerční objekt býv. kasáren po částečné rekonstrukci na pozemku o celkové výměře 1910 m ² . V roce 2011 byla zahájena přestavba a modernizace. Nové rozvody elektřiny, vody a kanalizace, sádkartonové podhledy, střecha, okapy. Stupeň dokončenosti budovy je v úrovni 65%. Zastavěná plocha dvoupodlažní budovy je 590m ² , podsklepena z větší části. Voda, kanalizace obecní. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva. Pozemek oplocený. Celý areál nabízí široké možnosti využití např. zázemí firmy, logistická firma, stavební firma, charitativní organizace, školicí středisko, či důchodový dům, sociální byty. Areál se nachází v těsné blízkosti obce Holýšov s veškerou občanskou vybaveností.	
	ZP: 590 m ²	
	UP: 1180 m ²	
	Cena/m²: 3 051 Kč	
	Kategorie: administrativní prostor	
	Obec: Holýšov	
	Okres: Domažlice	
	Kraj: Plzeňský	
	ID: 61893	
	Zdroj: www.sreality.cz	

9.	Unhošťská, Kladno - Kročehlavy	28 605 000 Kč
	Popis: Prodej dvoupodlažní administrativně-provozní budovy včetně přílehlých pozemků a parkovacích ploch (4.425 m ²). V přízemí budovy umístěny prodejní plochy 230 m ² , dílna a jídelna, kanceláře 45 m ² , v patře jsou kanceláře 310 m ² , šatny se sprchami a příslušenstvím, dvě samostatné ubytovací jednotky a kotelna. Budovu možno koupit samostatně, případně jako součást areálu s pozemky o celkové ploše 29000 m ² .	
	ZP: 900 m ²	
	UP: 1300 m ²	
	Cena/m²: 22 004 Kč	
	Kategorie: administrativní prostor	
	Obec: Kladno	
	Okres: Kladno	
	Kraj: Středočeský	
	ID: N68617	
	Zdroj: www.sreality.cz	
10.	Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod	12 000 000 Kč
	Popis: Prodej podnikatelského areálu s kancelářskými prostorami, ordinacemi lékařů, kosmetickými a masážními salony, dílnami a garážemi v centru města stojící na pozemcích Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (možnost odkoupení). Příjmy z nájmu jsou cca 115.000,- Kč/ měsíc Některé prostory jsou momentálně neobsazeny – cca 3 kanceláře). Náklady na služby – plyn, voda, elektřina cca 100.000,- Kč/ měsíc.	
	ZP: - m ²	
	UP: 1000 m ²	
	Cena/m²: 12 000 Kč	
	Kategorie: administrativní prostor	
	Obec: Havlíčkův Brod	
	Okres: Havlíčkův Brod	
	Kraj: Vysočina	
	ID: hbpo216	
	Zdroj: www.sreality.cz	



1.9.2 Databáze prodejů porovnávaných objektů s objektem SOA2

Číslo	Popis	Cena
1.	Holýšov, K EvoBusu	4 990 000 Kč
	Popis: Jedná se o zděnou výrobní halu situovanou v severovýchodní okrajové průmyslové zástavbě v souladu se schváleným ÚP. Nemovitost je napojena na kompletní inženýrské sítě, příslušenství stavby tvoří 2x skladová hala a zpevněné plochy. Výrobní hala je v dobrém technickém stavu s dobrou údržbou. Vytápění je zde ústřední - etážové plynové. Pozemky jsou rovinné, přístupné ze zpevněné komunikace, jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě. Dispoziční řešení: dílna, kompresorovna, impregnace, 5x kancelář, jídelna, šatna a umývárna ženy, WC ženy, šatna a umývárna muži, WC muži, chodba, plynová kotelna, WC.	
	ZP: 1 315 m ²	
	UP: 1 315 m ²	
	Cena/m²: 3 795 Kč	
	Kategorie: výrobní prostor	
	Obec: Holýšov	
	Okres: Domažlice	
	Kraj: Plzeňský	
	ID: IDNES-P4042	
	Zdroj: http://reality.idnes.cz	
2.	Dolní Bělá, okres Plzeň-sever	10 000 000 Kč
	Popis: Vám zprostředkujeme výrobní nebo skladové prostory Dolní Bělá, výborná dostupnost autem. Skládá se ze tří objektů z montované haly a zděné budovy a s malým skladem. Haly mají vytápění elektrinou, vodovod, kanalizace, areál je celý oplocen. Areál je využíván jako prodejna náhradních dílů a auto – vrakovište.	
	ZP: 1 600 m ²	
	UP: 1600 m ²	
	Cena/m²: 6 250 Kč	
	Kategorie: výrobní prostor	
	Obec: Dolní Bělá	
	Okres: Plzeň-sever	
	Kraj: Plzeňský	
	ID: IDNES-184376	
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/	



3.	Kamenný Újezd, okres České Budějovice	5 800 000 Kč	
	Popis: Nabízíme k prodeji výrobní halu na okraji Kamenného Újezdu, nedaleko Českých Budějovic. Jedná se o bývalá jatka se zastavěnou plochou 485 m2. Objekt je napojen na obecní vodu, elektřinu, plyn a kanalizaci. Vhodné pro výrobu či skladování. Součástí prodeje je pozemek s celkovou výměrou 1330 m2.		
	ZP: 485 m2		
	UP: 600 m2		
	Cena/m2: 9 667 Kč		
	Kategorie: výrobní prostor		
	Obec: Kamenný Újezd		
	Okres: České Budějovice		
	Kraj: Jihočeský		
	ID: OV/N 946-M		
	Zdroj: www.sreality.cz		
4.	Kpt. Jaroše, Velká Bíteš	6 200 000 Kč	
	Popis: Prodej moderně řešené haly v obci Velká Bíteš č.p. 82, k.ú. a část obce Košíkov, okres Žďár nad Sázavou. Hala je uzpůsobena k výrobě plastových oken, veškeré stroje a zařízení je možné koupit, není však zahrnuto v uvedené ceně. Součástí prodejní ceny je parc. č 354/11 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 860m2 včetně stavby č.p. 82, parc. č. 354/2 orná půda o výměře 1383m2. Hala je obdélníkového tvaru, nepodsklepená, jednopodlažní, se sedlovou střechou s mírným spádem. Hala je funkčně rozdělena na kancelářskou - administrativní část se sociálním vybavením a na jednoprostorovou výrobní část. Celý areál je oplocený, přístupný hlavní posuvnou ocelovou bránou. K nemovitosti je umožněn příjezd i kamionové dopravy.		
	ZP: 860 m2		
	UP: 860 m2		
	Cena/m2: 7 209 Kč		
	Kategorie: výrobní prostor		
	Obec: Velká Bíteš		
	Okres: Žďár nad Sázavou		
	Kraj: Vysočina		
	ID: 3162739		
	Zdroj: www.sreality.cz		

5.	Nepomuk, Na Kaplance Popis: Prodej výrobního a skladovacího areálu přímo v centru Nepomuku. Jedná se o samostatný oplocený areál v OV. Plocha pozemku 4 564 m². Na pozemku stojí hlavní budova č. 1 Hala o rozměrech cca 670 m² + příslušenství: kancelář, toalety, šatny, sprchy, jídelna kuchyně. Budova č. 2 je kombinací kanceláře a dvou nebytových prostorů o celkové výměře 274 m². Vše napojeno na obecní sítě: kanalizace, vodovod, plyn. Topení plynové etážové - plynový kotel. Dále na pozemku stojí přístřešek pro skladování ca 180 m². Pozemek za budovami má rozlohu 1 678 m² a není na něm žádná stavba - potenciál k rozšíření areálu. Budovy jsou v dobrém stavu, připravené k okamžité výrobě či užívání. je atraktivitu haly. ZP: 2 440 m² UP: 4 564 m² VP: 1 600 m² Cena/m²: 6 187 Kč Kategorie: výrobní prostor Obec: Nepomuk Okres: Plzeň - jih Kraj: Plzeňský ID: DNES-071-N02744 Zdroj: http://reality.idnes.cz/	9 900 000 Kč 
6.	Klánovická, Úvaly Popis: Prodáme dvoupodlažní přízemní halu s dvoupodlažní administrativní budovou. Zastavěná plocha celého objektu je 3449 m². Obě lodě mají rozměry á 18,25 x 74,5 m, tj. celkem 2720 m². V obou lodích jsou instalovány mostové jeřáby á 3.200 kg. Světlá výška hal pod vazník je 5,85m, světlá výška hal pod mosty jeřábů je 4,55m. Haly jsou prosvětleny světlíky a pásy oken v bocích hal. 3 x roletová vrata o rozměrech 3,55 x 3,45m. Inženýrské sítě: elek. energie: 230/400 V, trafostanice v hale; voda: městský řad; kanalizace: městský řad; plyn: městský řad; vytápění: v části haly plynové sahary, větší část haly nyní užívána jako nevytápěný sklad; Hala je objízdná i pro kamiony ZP: 3 449 m² UP: 10 580 m² Cena/m²: 3 771 Kč Kategorie: výrobní prostor Obec: Jeneč Okres: Praha Kraj: Praha ID: IDNES-MB-708 Zdroj: http://reality.idnes.cz/	39 900 000 Kč 

7.	Strakonice I	6 500 000 Kč	
	Popis: Prodej výrobního areálu s pozemkem o CP 6560 m ² . Jedná se o budovu, která byla v minulosti využívána jako technické zázemí pekáren, dále pak budovu vhodnou pro skladování mezi nimiž jsou zpevněné plochy sloužící jako vnitřní komunikace, parkovací a skladové plochy. Areál se nachází v okrajové části Strakonice s dobrou dopravní dostupností.		
	ZP: 1380 m ²		
	UP: 1380 m ²		
	Cena/m²: 4 710 Kč		
	Kategorie: výrobní prostor		
	Obec: Strakonice		
	Okres: Strakonice		
	Kraj: Jihočeský		
	ID: IDNES-462579		
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/		
8.	Oskořínek, Spojovací	12 500 000 Kč	
	Popis: Nabízí k prodeji truhlářskou dílnu včetně vybavení. Dílnu tvoří dvě výrobní haly. Jedna montážní hala o ploše 570 m ² a druhá dílna o ploše 627 m ² . Obě haly jsou vytápěny ústředním topením na brikety a dřevo. Brikety jsou lisovány z odpadu po výrobě, který je centrálně odsáván, pomocí stroje na výrobu dřevěných briket. Dílny jsou vybaveny sociálním zařízením (2x sprcha, 2x WC a místnost pro zaměstnance včetně šaten). Součástí zařízení výrobních hal je též prostorná kancelář se zasedací místností. Součástí prodeje je veškeré zařízení dílny (linka na výrobu eurooken, pásová pila, lis na dýhu a další zařízení určené pro truhlářskou výrobu). Do objektu je zavedena přípojka veřejného vodovodu. Odpadní vody jsou vedeny do společné vlastní ČOV. K oběma halám náleží parkoviště a manipulační plocha o rozloze 200 m ² . Obě haly jsou zabezpečeny bezpečnostními skly.		
	ZP: 1 197 m ²		
	UP: 1 197 m ²		
	Cena/m²: 10 441 Kč		
	Kategorie: výrobní prostor		
	Obec: Oskořínek		
	Okres: Nymburk		
	Kraj: Středočeský		
	ID: IDNES-70599		
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/		

9.	Cheb, Truhlářská	8 900 000 Kč
	Popis: Prodej výrobního areálu s pozemkem o CP 6560 m ² . Jedná se o budovu, která byla v minulosti využívána jako technické zázemí pekáren, dále pak budovu vhodnou pro skladování mezi nimiž jsou zpevněné plochy sloužící jako vnitřní komunikace, parkovací a skladové plochy. Areál se nachází v okrajové části Strakonice s dobrou dopravní dostupností.	
	ZP: 1 519 m ²	
	UP: 1 519 m ²	
	Cena/m²: 5 860 Kč	
	Kategorie: výrobní prostor	
	Obec: Cheb	
	Okres: Cheb	
	Kraj: Karlovarský	
	ID: IDNES-254269	
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/	
10.	Hořelická, Loděnice	20 915 060 Kč
	Popis: Nabízíme k prodeji výrobní halu v Loděnici u Berouna. Užitná plocha haly je 1.370 m ² . Hala je izolovaná, vytápění je na topný olej, součástí jsou kanceláře s kuchyňkou a sociálním zázemím. Ve výrobní části je lakovací box, plně vyhovující z požárního hlediska a odvětrání. Je zde možné skladovat v hale nebezpečný odpad. Výška stropu 7,5 metru. Hala je v přední části komplexu tří hal.	
	ZP: - m ²	
	UP: 1 370 m ²	
	Cena/m²: 15 266 Kč	
	Kategorie: výrobní prostor	
	Obec: Loděnice	
	Okres: Beroun	
	Kraj: Středočeský	
	ID: IETP10483	
	Zdroj: http://www.sreality.cz/	



1.9.3 Databáze prodeje porovnávaných objektů s objektem SOA3

Číslo	Popis	Cena
1.	Třebohostice - Zadní Zborovice, okres Strakonice Popis: Prodáme skladový a výrobní areál v Zadních Zborovicích (8 km od Strakonice). Výstavba v roce 2002. Plocha skladová a výrobní 2100 m². Cena 5.9 mil. Kč. ZP: 1 200 m² UP: 2 100 m² Cena/m²: 2 810 Kč Kategorie: skladový prostor Obec: Strakonice Okres: Strakonice Kraj: Jihočeský ID: 496214364 Zdroj: www.sreality.cz	5 900 000 Kč 
2.	České Budějovice 4, Okružní Popis: Prodej logistického areálu v okrajové části Českých Budějovic. Skladovací zateplená hala o rozloze 5.900 m² je vysoká 6,2m, podél haly je krytá rampa 5m široká a 1m vysoká, 10x výdejní místo (celkový objem 42.000 m³). Areál prošel celkovou rekonstrukcí v roce 2005. Výborná dopravní kamionová dostupnost. ZP: 5 900 m² UP: 5 900 m² Cena/m²: 3 195 Kč Kategorie: skladový prostor Obec: Č. Budějovice Okres: Č. Budějovice Kraj: Jihočeský ID: IDNES-N61122 Zdroj: http://reality.idnes.cz/	18 850 000 Kč 

3.	Klatovy, okres Klatovy	14 990 000 Kč	
	Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji komerční objekt - skladovací haly. Areál je velmi dobře dostupný. Velikost skladovacích hal je 4000 m ² . Haly jsou řešeny jako železobetonový prefabrikovaný skelet s napojením na veškeré inženýrské sítě. Zpevněné plochy v areálu slouží pro parkování, skladování a manipulaci. Sklady jsou vhodné po úpravě pro menší výrobu. Celková plocha pozemků je přibližně 6000 m ² . Areál je oplocen, osvětlen a vybaven kamerovým systémem.		
	ZP: 3 944 m ²		
	UP: 3 944 m ²		
	Cena/m²: 3 801 Kč		
	Kategorie: skladový prostor		
	Obec: Klatovy		
	Okres: Klatovy		
	Kraj: Plzeňský		
	ID: 67574		
	Zdroj: www.sreality.cz		
4.	Chodová Planá, Kyjovská	17 000 000 Kč	
	Popis: Prodej atraktivních nebytových prostorů na okraji obce Chodová Planá. Komerční prostory se nachází na vlastním pozemku 7 000 m ² , z toho zastavěná plocha je 2 500 m ² a zpevněná a ostatní plocha 4 500 m ² . Po celé hale jsou zavedeny rozvody vody a elektřiny, topení typ "Sahara" a elektricky ovladatelné střešní světlíky. Nová střecha. Komunikace a parkoviště v areálu asfaltové. Výborná logistická poloha.		
	ZP: 2 500 m ²		
	UP: 1 932 m ²		
	Cena/m²: 8 799Kč		
	Kategorie: skladový prostor		
	Obec: Chodová Planá		
	Okres: Tach		
	Kraj: Plzeňský		
	ID: IDNES-42829		
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/		

5.	Plzeň, okres Plzeň-město	9 350 000 Kč	
	Popis: Nabídka výrobně skladovací haly, která se nachází na strategickém místě v Plzni - Třemošné. Kvalitní zateplená hala, 6m výška, užitná plocha 735m ² s manipulačním prostorem a vlastním parkovištěm přímo u haly, 2x elektrické rolovací dveře. Dispozice: hala, 3x sklad, kancelář, WC ženy a muži, úklidová komora a šatny. Hala je technicky ve výborném stavu a je napojena na veškeré inženýrské sítě. Hala se nachází v uzavřeném a hlídaném areálu. Výborná lokalita a dopravní dostupnost zajišťuje atraktivitu haly.		
	ZP: 730 m ²		
	UP: 730 m ²		
	Cena/m²: 12 808 Kč		
	Kategorie: skladový prostor		
	Obec: Plzeň		
	Okres: Plzeň		
	Kraj: Plzeňský		
	ID: 515350876		
	Zdroj: www.sreality.cz		
6.	Jeneč, Lidická	7 332 274 Kč	
	Popis: Jedná se o 10 moderních komerčních jednotek o zastavěné ploše 149 m ² nebo 233 m ² . Každá jednotka představuje multifunkční halový prostor o světlé výšce 6m únosnost podlah 3t/ m ² , elektrická vrata 4x4,2m, 3 parkovací místa. Jednotky je možné využívat jako sklad, výrobní halu, prodejnu, provozovnu služeb a podobně.		
	ZP: 300 m ²		
	UP: 300 m ²		
	Cena/m²: 24 440 Kč		
	Kategorie: skladový prostor		
	Obec: Jeneč		
	Okres: Praha		
	Kraj: Praha		
	ID: IDNES-MB-708		
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/		

7.	Petřvald, okres Karviná	
	Popis: Předmětem prodeje je výrobní a skladovací areál, sestávající z vytápěné, dobře vybavené výrobní a skladovací haly o celkové výměře 4.000 m ² . Výrobní a skladovací hala Hala postavena v r. 2010, je dvoulodní, každá loď haly je osazena mostovým jeřábem o nosnosti 5.000 kg. Je dobře přístupná po asfaltové komunikaci, dostatečná manipulační plocha kolem haly pro kamionovou dopravu, hala je průjezdná, s možností vjezdu pro kamiony do haly vraty o rozměrech 5 x 5 m z obou stran.	40 000 000 Kč
	ZP: 4 000 m ²	
	UP: 4 000 m ²	
	Cena/m²: 10 000 Kč	
	Kategorie: skladový prostor	
	Obec: Petřvald	
	Okres: Karviná	
	Kraj: Ostravský	
	ID: IDNES-N00943	
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/	
8.	Čáslav-Nové Město, Pražská	
	Popis: Prodáme montovanou ocelovou skladovací halu o zastavěné ploše 1.351 m ² s venkovní zpevněnou plochou o výměře cca 2.000 m ² (pozemky celkem 3.555 m ²). Stručný popis: jednolodní montovaná ocelová nevytápěná hala v dobrém technickém stavu, obvodové stěny haly jsou do výšky 1,30 m vyzděny, vnitřní rozměry haly 54,4 m x 24,4 m, světlá výška pod vazník 6 m, do haly troje vrata (1 x boční, 2 x ve štítové stěně), široká 3,7 m a vysoká 4,2 m.	7 000 000 Kč
	ZP: 1 351 m ²	
	UP: 1 351 m ²	
	Cena/m²: 5 181 Kč	
	Kategorie: skladový prostor	
	Obec: Čáslava	
	Okres: Kutná hora	
	Kraj: Středočeský	
	ID: IDNES-N00151	
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/	

9.	Řepínská, Mělník Popis: Prodej skladově výrobního areálu 11.260m2, Mělník, Řepínská ul.. Moderní skladově výrobní areál s funkční vlečkou. Souhrnná plocha pozemků 26.000m2, vyjma zastavěných ploch, zpevněné parkovací a manipulační asfaltové plochy. Moderní skladové haly jsou zateplené a vytápěné 600-2500m2, možnost členit na menší celky. ZP: 11 260 m² UP: 11 260 m² Cena/m²: 7 993 Kč Kategorie: skladový prostor Obec: Mělník Okres: Mělník Kraj: Středočeský ID: 3895435612 Zdroj: www.sreality.cz 90 000 000 Kč 
10.	Vojkovice, okres Brno-venkov Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej zděné, temperované skladovací haly o velikosti 1.735m² na vlastním pozemku. Skladovací prostory se nachází ve Vojkovicích. IS – přípojky na všechny sítě, kanalizace (žumpa). Plocha pozemku je 3.948m². Dostatek místa pro příjezd kamionu i jeho otáčení, hala je temperovaná (Robur). ZP: 1 735 m² UP: 1 735 m² Cena/m²: 5 706 Kč Kategorie: skladový prostor Obec: Vojkovice Okres: Brno-venkov Kraj: Jihomoravský ID: 592654 Zdroj: www.sreality.cz 9 900 000 Kč 

1.9.4 Databáze pronájmů porovnávaných objektů s objektem SOA1

Číslo	Popis	Výše nájemného (m²/rok)
1.	Humpolec, Central Trade Park D	3 360 Kč
	Popis: Nabízíme exkluzivně pronájem 450 m² komerčních prostor s příslušenstvím na exitu 90 dálnice D1. Prostory jsou ve 3. nadzemním podlaží nové budovy a splňují nejprísnější kritéria /vytápění, osvětlení, zázemí.. / Prostory je možno rozdělit na 300 m² a 150 m². Služby /topení, klimatizace, elektřina, vodné a stočné a svoz odpadu/ 73 Kč/ m²/měs. K dispozici 10 parkovacích míst.	
	Výměra: 450 m2	
	Typ objektu: patrová	
	Parkovací stání: ano	
	Kategorie: administrativní prostor	
	Obec: Humpolec	
	Okres: Pelhřimov	
	Kraj: Vysočina	
	ID: IDNES-143-N03810	
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/	
2.	Tř. 1. máje, Přeštice	1 680 Kč
	Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout k pronájmu kancelářské prostory v Přešticích, Tř. 1. máje. K dispozici jsou 3 kanceláře (2x13,26 m² a 1x18,36 m²). Možno pronajmout dohromady nebo jednotlivě. Pronájem je možný vč. nábytku. K dispozici je společné WC a kuchyňka. K ceně je potřeba připočítat náklady na elektřinu.	
	Výměra: 18,36 m2	
	Typ objektu: patrová	
	Parkovací stání: ano	
	Kategorie: administrativní prostor	
	Obec: Přeštice	
	Okres: Písek	
	Kraj: Jihočeský	
	ID: 16389	
	Zdroj: www.sreality.cz	



3.	Pražská, Dolní Břežany Popis: V moderní administrativní budově nabízíme k pronájmu velmi pěknou kancelář se sociálním zázemím a kuchyňkou na patře. Budova je vybavena recepcí s nepřetržitou službou. Zasedací místnost je klientům k dispozici zdarma. Před objektem je stanice autobusu příměstské dopravy. Možnost pronájmu parkovacích míst. Budova je v centru obce, kde jsou k dispozici všechny služby, restaurace, bankomat, pošta, obchody. Výměra: 35 m² Typ objektu: patrový Parkovací stání: ano Kategorie: administrativní prostor Obec: Dolní Břežany Okres: Praha - západ Kraj: Středočeský ID: 602382684 Zdroj: www.sreality.cz	3 312 Kč 
4.	Novohradská, České Budějovice Popis: Pronájem jednotlivých kanceláří o výměrách od 14 do 64m² nacházející se v třípatrové administrativní budově v blízkosti centra města. Informace o cenách jednotlivých kanceláří naleznete v příložených schématech. Možnost pronájmu i celého patra. Sociální zařízení, vždy na patře. Budova postupně prochází celkovou rekonstrukcí. Kanceláře budou přípravy vč. nových podlahových krytin, dveří atd. Možnost pronájmu parkovacích míst přímo před budovou v areálu. Uvedené ceny jsou vč. nákladů na provoz. Výměra: 64 m² Typ objektu: patrová Parkovací stání: ano Kategorie: administrativní prostor Obec: České Budějovice Okres: České Budějovice Kraj: Jihočeský ID: 566 Zdroj: www.sreality.cz	1 410 Kč 

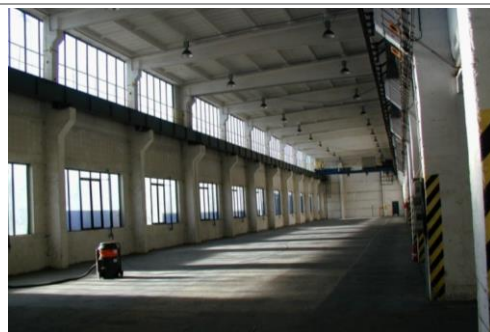
5.	Jihlava, Havlíčkova	1 100 Kč + služby	
	Popis: Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory v nově opravené komerční budově. Kanceláře jsou umístěny ve třech nadzemních podlažích a podkroví budovy. Dispozice kanceláří, jejich vybavení, počet pronajímaných místností, případně celých podlaží, je variabilní. Nájemné 1.100 Kč/ m²/rok plus služby. Ke kancelářím náleží nově vybudované sociální zázemí, toalety a kuchyňka na každém podlaží. Vedle budovy je vybudováno parkoviště, další možnost parkování v přilehlých podzemních garážích.		
	Výměra: 400 m2		
	Typ objektu: patrová		
	Parkovací stání: ano		
	Kategorie: administrativní prostor		
	Obec: Jihlava		
	Okres: Jihlava		
	Kraj: Vysočina		
	ID: IDNES-AD000669		
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/		
6.	Písek, Budějovické Předměstí	900 Kč + služby	
	Popis: Pronájem komerčních prostor, které lze využít zejména pro služby nebo jako kanceláře. V objektu jsou k dispozici skladovací prostory a parkování. Jedná se o prostory o celkové výměře 750 m² kancelářských prostor, 248 m² skladových prostor a 64 m² obchodních prostor		
	Výměra: 248 m2		
	Typ objektu: patrová		
	Parkovací stání: ano		
	Kategorie: administrativní prostor		
	Obec: Písek		
	Okres: Písek		
	Kraj: Jihočeský		
	ID: IDNES-54112		
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/		
7.	Klatovy IV, Na Chmelnici	1880 Kč	
	Popis: K pronájmu se nabízí kancelář v blízkosti centra města v ul. Na Chmelnici. Objekt je po celkové rekonstrukci. Kancelář se nachází v 2. nadzemním podlaží - jedná se o samostatnou kancelář, včetně čekárny se sprchou a WC. Parkování přímo v nabízeném objektu, 50m od objektu zastávka MHD a autobusů.		
	Výměra: 300 m2		
	Typ objektu: patrová		
	Parkovací stání: ano		
	Kategorie: administrativní prostor		
	Obec: Klatovy		
	Okres: Klatovy		
	Kraj: Plzeňský		
	ID: IDNES-071-N02644MS-731		
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/		

8.	Plzeň, Šafaříkovy sady Popis: Nabízíme Vám k pronájmu administrativní prostory v centru Plzně, Šafaříkovy sady. Tyto prostory jsou řešené jako halové kanceláře, umožňující variabilní využití pronájmu, lze je členit na jednotlivé funkční jednotky (kanceláře, jednací místnosti, servisní zázemí apod.), a to buď lehkými SDK příčkami, nebo nábytkovými systémy. Nabízený pronájem se nachází ve 2. NP a je o celkové užitné ploše 322,98 m², z toho jsou kanceláře o výměře 251,55 m² se sociálním zázemím o velikosti 71,43 m² v 2. NP. Parkování je řešené v podzemních garážích vedlejší budovy. Výměra: 323 m² Typ objektu: patrová Parkovací stání: ano Kategorie: administrativní prostor Obec: Plzeň Okres: Plzeň Kraj: Plzeňský ID: IDNES-Adm. budova Zdroj: http://reality.idnes.cz/	2 981 Kč 
9.	Nížkov, okres Žďár nad Sázavou Popis: Nabízíme k pronájmu 4 kanceláře v nově postavené budově v 1.NP v obci Nížkov. Obec Nížkov je vzdálená 14 km od ZR a 8 km od Přibyslavi. K dispozici je společná kuchyňka WC, sociální zázemí a zařízená velká konferenční místnost (57m²). V ceně jsou zahrnuty veškeré služby el.energie, topení, voda, internet, parkování před budovou). Jednotlivé kanceláře jsou o rozměrech 16,50m², 27,40m², 22m², 26,40m² Výměra: 90 m² Typ objektu: patrová Parkovací stání: ano Kategorie: administrativní prostor Obec: Nížkov Okres: Žďár nad Sázavou Kraj: Vysočina ID: AG009081 Zdroj: www.sreality.cz	1 200 Kč 

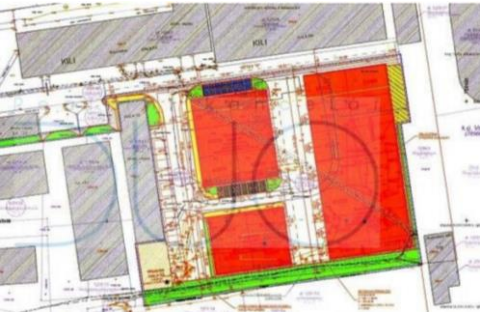
10.	Šafaříkovy sady, Plzeň - Plzeň 3	2 400 Kč
	Popis: Pronájem nebytových prostorů v administrativní budově Paláce Ehrlich v centru města Plzně. Jedná se o atraktivní prostory s celkovou výměrou 231,79 m ² , které jsou členěny na dvě samostatné části (62,8 m ² , 133,50 m ²) s odděleným vstupem a společným zázemím (35,49 m ²), kde je kuchyňka, úklidová komora a sociální zařízení. První část je rozdělena na pět kanceláří a vstupní prostor s recepcí. V druhé části se nachází dvě průchozí kanceláře. V přízemí, je vybavena výtahem a vzduchotechnikou a zabezpečena kam. systémem.	
	Výměra: 196 m ²	
	Typ objektu: patrová	
	Parkovací stání: ano	
	Kategorie: administrativní prostor	
	Obec: Plzeň	
	Okres: Plzeň	
	Kraj: Plzeňský	
	ID: 9442-1PO	
	Zdroj: www.sreality.cz	
		

1.9.5 Databáze pronájmů porovnávaných objektů s objektem SOA2

Číslo	Popis	Výše nájemného (m ² /rok)
1.	Chýnovská, Planá nad Lužnicí	460 Kč
	Popis: Pronajmeme velkou výrobní (skladovací) halu v průmyslovém areálu v Plané nad Lužnicí v okrese Tábor ve vzdálenosti cca 400 m od dálničního přivaděče dálnice D3 Praha-České Budějovice. Jedná se o těžkou dvou lodní halu, kdy hlavní přízemní část délky 96 m je obsluhována portálovým funkčním jeřábem o nosnosti 5t. Tato přízemní část má výměru cca 2304 m ² a světlou výškou pod hák 6 m se souvislým přístěnkem se světlou výškou 4 m.	
	Výměra: 3 112 m ²	
	Typ objektu: patrová	
	Parkovací stání: ano	
	Kategorie: výrobní prostor	
	Obec: Planá nad Lužnicí	
	Okres: Planá nad Lužnicí	
	Kraj: Jihočeský	
	ID: 3962151260	
	Zdroj: www.sreality.cz	
2.	Dr. Sedláka, Klatovy - Klatovy III	480 Kč
	Popis: Nabízíme k pronájmu výrobní a skladovací prostory v 3. a 4. patře uzavřeného průmyslového areálu. Velikosti jednotlivých prostor od 200 – 1.000 m ² , možné vzájemně kombinovat. Nákladní výtah do 1 000kg o rozměru 220x160 cm Vysokozdvíhový vozík k dispozici Vhodné na sklady a lehkou výrobu Max. zatížení podlah 600 kg/m ² – vhodné pro lehkou až středně těžkou výrobu. Areál se nachází na velmi frekventovaném místě přímo v průmyslové zóně, 5 minut chůze od autobusového / vlakového nádraží.	
	Výměra: 1 200 m ²	
	Typ objektu: patrová	
	Parkovací stání: ano	
	Kategorie: výrobní prostor	
	Obec: Klatovy	
	Okres: Klatovy	
	Kraj: Plzeňský	
	ID: 071-N02729	
	Zdroj: www.sreality.cz	



3.	Plánská, Tachov - Vítkov Popis: Dovoluji si Vám nabídnout k pronájmu nebytové prostory o užitné ploše 900 m² v lokalitě Tachov – Vítkov, ul. Plánská (bývalé kasárny). Předmětem pronájmu je hala (800 m²). Vytápění objektu je zajištěno plynovými kotli (kotle i rozvody nové z roku 2013). K dispozici je rampa pro nákladní automobily. Výměra: 900 m² Typ objektu: přízemní Parkovací stání: ano Kategorie: výrobní prostor Obec: Vítkov Okres: Tachov Kraj: Plzeňský ID: OB09015 Zdroj: www.sreality.cz	720 Kč 
4.	Pávovská, Jihlava Popis: Zprostředkujeme pronájem výrobních prostorů v Jihlavě. Nabízíme k pronájmu prostor vhodný jako dílnu, prodejnu, či menší výrobu. Jedná se o prostory v suterénu - osvětleny denním světlem. K dispozici celkem 2 000 m² prostor v suterénu, které lze dělit na části. Obslužné kapacitními nákladními výtahy a schodištěm. Možnost vybudování vlastního vjezdu s nakládací rampou - pro všechny druhy vozidel. Nosnost podlah 3 000 Kg/m². U objektu k dispozici dostatek parkovacích ploch, využitelných také jako venkovní sklad. Další skladové prostory k dispozici přímo v areálu. Zabezpečeno kamerovým systémem se záznamem. Výměra: 2 000 m² Typ objektu: patrový Parkovací stání: ano Kategorie: výrobní prostor Obec: Jihlava Okres: Jihlava Kraj: Vysočina ID: 66775 Zdroj: www.sreality.cz	490 Kč 

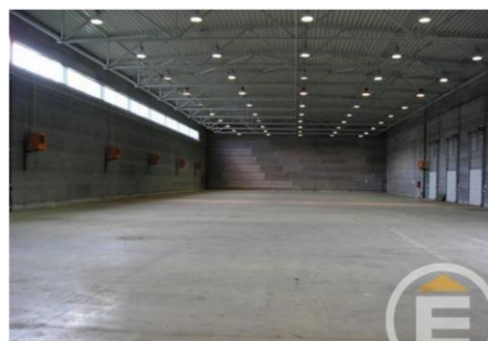
5.	České Budějovice 4, U Pily Popis: Nabízíme k pronájmu skladové a výrobní haly v komerčním areálu Nové Vrát - České Budějovice 4. Jedná se o výstavbu tří nových hal v uzavřeného areálu o celkové ploše 2730 m², 793 m² a 1177 m², které lze dále oddělit až do minimální velikosti 250 m². Každý oddělený prostor může mít vlastní měření energií a kompletní sociální zařízení. Haly budou zatepleny a vytápěny plynem. Projekt lze upravit podle požadavků a potřeb budoucího nájemce. Výměra: 2730 m² Typ objektu: přízemní Parkovací stání: ano Kategorie: výrobní prostor Obec: České Budějovice Okres: České Budějovice Kraj: Jihočeský ID: IDNES-254/2928 Zdroj: http://reality.idnes.cz/	1 296 Kč 
6.	Modřice, okres Brno-venkov Popis: Nabízíme se svolením majitele pronájem výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím, vlastní kotelnou a zpevněným pozemkem (manipulační prostor, parkoviště) celé oplocené. Areál se nachází v průmyslové zóně. Připojeny vlastní inženýrské sítě: elektřina 230/400 V, plyn, vlastní studna. Celková užitná plocha budovy činní 2.592 m², z toho v I NP: výrobní a skladovací hala 1.556 m² (4,3 m x 3,71 m), vedlejší prostory: prodejna 89,3 m², dva příruční sklady 200 m² a 100 m², kanceláře 37 m², dále šatna, chodba, kotelna, sociální zázemí (sprchy, WC). II NP: Administrativní část o podlahové ploše 527,2 m², složená ze 7 kanceláří (možno libovolně měnit dispozice), dále kuchyňka a sociální zázemí. Budova je samostatně stojící na vlastním pozemku v oploceném areálu Výměra: 2600 m² Typ objektu: patrová Parkovací stání: ano Kategorie: výrobní prostor Obec: Modřice Okres: Brno - venkov Kraj: Jihomoravský ID: IDNES-MAKP15214 Zdroj: http://reality.idnes.cz/	923 Kč 

7.	Droužkovice, okres Chomutov Popis: Pronájem prostorné průmyslové haly. Objekt prošel v roce 2012 kompletní rekonstrukcí. Obsahuje místnost s technologií potřebnou k lakování, kotelnu, kanceláře, denní místnost pro personál, toalety, skladové prostory a místnost určenou po výrobu. Hlavní prostor je vybaven novým systémem odsávání a rozvody elektro NN na 230/400V. Vytápění v celém objektu je zajištěno teplovodními rozvody s klasickými radiátory a rekuperační jednotkou "Nilan". Kotel je na dřevoplyn. Přístup zajišťují halová vrata na elektrický pohon. Podlaha v celém objektu je průmyslová z drátkobetonu. Hala se nachází v oploceném areálu o celkové výměře 29.000 m². Výměra: 990 m² Typ objektu: přízemní Parkovací stání: ano Kategorie: výrobní prostor Obec: Droužkovice Okres: Chomutov Kraj: Ústecký ID: IDNES-587918 Zdroj: http://reality.idnes.cz/	728 Kč 
8.	Droužkovice, Rudé armády Popis: Pronájem nově zbudované výrobní haly s podlahovou plochou 496 m² realizována pro výrobní provoz. Tomu odpovídá především osvětlení a rozvody elektro NN na 230/400V, přípojky jsou umístěny po celé délce hala z interiéru, podlaha průmyslová z drátkobetonu. Vytápění je napojeno na kotel na dřevoplyn a rozvod zajišťují standardní radiátory. Výrobní hala je vybavena samostatným sociálním zařízením a pro vjezd jsou zbudována 2x halová vrata na elektrický pohon. Celý areál je oplocený a vstup je možný přes pojízdnou bránu. Parkovací a zpevněné plochy pro pojezd kamiónové dopravy jsou dlážděné o celkové ploše cca 1200 m². Výměra: 500 m² Typ objektu: přízemní Parkovací stání: ano Kategorie: výrobní prostor Obec: Droužkovice Okres: Chomutov Kraj: Ústecký ID: IDNES-588008 Zdroj: http://reality.idnes.cz/	840 Kč 

9.	Protivín, Švermova	919 Kč 
	Popis: Pronájem prostor o výměře 522 m ² určených pro výrobu nebo pro skladování v areálu na okraji Protivína. Objekt se nalézá cca 17 k m ² od Písku a 38km od Českých Budějovic. K těmto prostorům dále patří garáž a kancelář. Součástí je rovněž byt, poskytující možnost pro ubytování pracovníků. Objekt má vlastní kotelnu na tuhá paliva.	
	Výměra: 522 m ²	
	Typ objektu: přízemní	
	Parkovací stání: ano	
	Kategorie: výrobní prostor	
	Obec: Protivín	
	Okres: Strakonice	
	Kraj: Jihočeský	
	ID: IDNES-00574	
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/	
10.	Kuřim, Blanenská	900 Kč 
	Popis: Pronájem rekonstruovaných prostor o výměře cca 960 m ² ve střeženém komerčním areálu s dopravní dostupností na výpadovku směr Svitavy v obci Kuřim. Objekt má vstupy z rampy a je přístupný pro kamionovou dopravu. Prostory je možné využít pro výrobu, skladové účely, distribuční centrum apod. Hala je v dobrém technickém stavu, s možností úprav dispozic dle požadavků klienta. Majitel umožňuje dělení haly na samostatné jednotky. Možnost pronájmu zpevněné plochy. Dispozice: Celková užitná plocha 960 m ² 840 m ² - skladové plochy 120 m ² - kanceláře a soc. zař. 192 m ² - rampa Dispozice haly: nepodsklepené, temperované dle požadavku zájemce, nosná železobetonová konstrukce, podlaha z hlazeného betonu, vstupy z rampy, výška 6 m, modul sloupový, v areálu možnost vlečky, sekční vrata rozměr 3,2 m x 3,2 m. Samostatné měřiče médií. Kauce 1x měsíční nájemné. Vybavení: El. přípojka 230/400 V, voda, kanalizace, vytápění, možnost pronájmu venkovní plochy.	
	Výměra: 960 m ²	
	Typ objektu: přízemní	
	Parkovací stání: ano	
	Kategorie: výrobní prostor	
	Obec: Kuřim	
	Okres: Brno - venkov	
	Kraj: Jihomoravský	
	ID: IDNES-N/RSB/12959/14	
	Zdroj: http://reality.idnes.cz/	

1.9.6 Databáze pronájmů porovnávaných objektů s objektem SOA3

Číslo	Popis	Výše nájemného (m ² /rok)
1.	U Blatenského mostu, Strakonice - Strakonice I	1 224 Kč
	Popis: Nabízíme k pronájmu výrobní či skladové prostory 3000 m ² . Světla výška 6-8 m. Elektřina, plyn (plynové infra topení), voda, kanalizace. Dlouhodobý pronájem.	
	Výměra: 3 000 m ²	
	Typ objektu: přízemní	
	Parkovací stání: ano	
	Kategorie: skladový prostor	
	Obec: Strakonice	
	Okres: Strakonice	
	Kraj: Jihočeský	
	ID: ST201601	
	Zdroj: www.sreality.cz	
2.	U Hřebčince, Písek - Budějovické Předměstí	1 200 Kč
	Popis: Nabízíme k pronájmu skladovací prostory v průmyslovém parku CTP o celkové výměře 2581m ² . Strategicky rozmístěný CTPark na hlavním tahu E49, trasa Praha - České Budějovice. Kancelářské prostory a sociální zázemí. U objektu 24-hodinová ostraha společných ploch parku s kamerami, bezpečnostní systém, venkovní osvětlení, údržba ploch zeleně, přístupových cest, odklizení sněhu a ledu ze společných ploch parku, venkovní mytí oken, reklamní značení, navigační systémy.	
	Výměra: 2 581 m ²	
	Typ objektu: přízemní	
	Parkovací stání: ano	
	Kategorie: skladový prostor	
	Obec: Písek	
	Okres: Písek	
	Kraj: Jihočeský	
	ID: PI13RO001	
	Zdroj: www.sreality.cz	



3.	U Vodárny, Písek - Budějovické Předměstí Popis: Skladový prostor, nebo prostor pro lehkou výrobu pronajmeme v logistickém areálu v Písku. Vyznačené prostory se nacházejí v 1NP patrové budovy. Areál má 24 hodinovou strážní službu, majitel poskytuje veškeré energetické zdroje na základě vlastního odděleného měření. V areálu jsou desítky firem různého zaměření. Výměra: 494 m² Typ objektu: patrový Parkovací stání: ano Kategorie: skladový prostor Obec: Písek Okres: Písek Kraj: Jihočeský ID: 205168988 Zdroj: www.sreality.cz	950 Kč 
4.	Jinecká, Příbram - Příbram I Popis: Pronájem prostor pro Vaše podnikání v Příbrami. Hala B, areál Park Evropská. Zděná hala se skladovací kapacitou 780m2 a výškou 5m, kanceláře v patře 76m2 a sociální zařízení 38m2. Přístup pro kamiony. Výhodná poloha pro komerční využití s výbornou dopravní dostupností - u kruhového objezdu ul. Evropská - Jinecká. Výměra: 780 m² Typ objektu: přízemní Parkovací stání: ano Kategorie: skladový prostor Obec: Příbram Okres: Příbram Kraj: Středočeský ID: 2015040007 Zdroj: www.sreality.cz	660 Kč 
5.	Krasíkovická, Pelhřimov Popis: Jedná se o pronájem souboru komerčních prostor v Pelhřimově ul. Krasíkovická. Členění objektu je tvořeno 482m² skladových prostor s výškou stropů až 6m a dále navazujícím asfaltovým pozemkem 947m². Celý komplex je oplocen a na venkovní zpevněné ploše se nachází ocelový přístřešek pro cca 14 vozidel vhodný též jako kryté prostory. Výměra: 482 m² Typ objektu: přízemní Parkovací stání: ano Kategorie: skladový prostor Obec: Pelhřimov Okres: Pelhřimov Kraj: Vysočina ID: 143-N03525 Zdroj: www.sreality.cz	672 Kč 

6.	U Mexika, Nýřany Popis: Projekt se nachází na dálnici D5 od centra Plzně. Velikost: Celková plocha parku je 43.997 m². Park tvoří 5 budov s potenciálem na rozšíření o další budovu. Nejmenší pronajímatelná jednotka 1.500 m². Technická specifikace: -světla výška hal v rozmezí 10,5 m -nosnost podlah 5tun/m² -haly ve standardu A -modulace sloupů 12 x 24 -sprinklery ESFR (dle přání zákazníka) Vrata/nakládací můstky: dostatek nakládacích ramp, vyrovnávajících můstků, případně i přímých vjezdů. Manipulační plochy/Parkování Dostatek parkovacích míst pro kamiony i osobní auta (návštěvníci + zaměstnanci). Ochrana objektu 24 hod denně. Celý areál je oplocen. Vrátnice, průmyslové kamery. Kanceláře: Dostatek kanceláří, tech. specifikace dle požadavků klienta. Klimatize kanceláří ve standardu. Strukturovaná kabeláž. Osvětlení 400 lux. Výměra: 1500 m² Typ objektu: přízemní Parkovací stání: ano Kategorie: skladový prostor Obec: Nýřany Okres: Plzeň Kraj: Plzeňský ID: N00187 Zdroj: www.sreality.cz	1 234 Kč 
7.	Jihlava - Antonínův Důl, okres Jihlava Popis: nabízíme k pronájmu skladovací prostor o celkové výměře cca 1039 m². Sklady jsou vybaveny regálovým systémem pro cca 810 palet. Prostory tvoří dvě spojené haly o velikosti 674m² a 365m². Výška prostor je cca 10m a 6,5m. Sklad nemá rampu, možnost přímého vjezdu. Výměra: 1039 m² Typ objektu: přízemní Parkovací stání: ano Kategorie: skladový prostor Obec: Jihlava Okres: Jihlava Kraj: Vysočina ID: MS-731 Zdroj: www.sreality.cz	550 Kč 

8.	Obchodní, Plzeň - Skvrňany	1 413 Kč	
	Popis: Technická specifikace skladu: světlá výška hal v rozmezí 7–10,5m, nosnost podlah 5 tun/m2, haly ve standardu A, modulace sloupů 12 x 24, sprinklery ESFR (dle přání zákazníka). Dostatek nakládacích hydraulických ramp, vyrovnávajících můstků, případně i přímých vjezdů. Parkovací místa pro kamiony i osobní auta (návštěvníci + zaměstnanci). Ochrana objektu 24 hod denně, celý areál je oplocen, je zde vrátnice a průmyslové kamery. Dostatek kanceláří, tech. specifikace dle požadavků klienta. Strukturovaná kabeláž, osvětlení 400 lux.		
	Výměra: 1500 m ²		
	Typ objektu: přízemní		
	Parkovací stání: ano		
	Kategorie: skladový prostor		
	Obec: Skvrňany		
	Okres: Plzeň		
	Kraj: Plzeňský		
	ID: N00189		
	Zdroj: www.sreality.cz		
9.	Okružní, České Budějovice - České Budějovice 4	1 080 Kč	
	Popis: Pronajmeme areál nebo jeho část v Č. Budějovicích na Okružní ulici. Celková plocha 24.000m2 , sklady 6000m2 , zpevněná plocha pro kamiony 6000 m2, kanceláře 700m2 . Výborný stav - v současné době v provozu		
	Výměra: 6000 m ²		
	Typ objektu: přízemní		
	Parkovací stání: ano		
	Kategorie: skladový prostor		
	Obec: Č. Budějovice		
	Okres: Č. Budějovice		
	Kraj: Jihočeský		
	ID: 1		
	Zdroj: www.sreality.cz		
10.	Chebská, Plzeň - Křimice	1 176 Kč	
	Popis: Sklad bude k dispozici od února 2016. Čistá výška prostor je 10 m2. Jedná se o moderní skladovací prostory vhodné především pro skladování v regálových systémech.		
	Výměra: 914 m ²		
	Typ objektu: přízemní		
	Parkovací stání: ano		
	Kategorie: skladový prostor		
	Obec: Plzeň		
	Okres: Plzeň		
	Kraj: Plzeňský		
	ID: 2221293660		
	Zdroj: www.sreality.cz		

1.10 PŘÍLOHA Č. 10 - METODA PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ VÝPOČET

1.10.1 Přímé porovnání PRODEJ – výpočet

Tab. 28 Grubbsův parametrický test – PRODEJ SO A1

Grubbsův parametrický test - PRODEJ		
č.	Požizovací cena Kč/m ²	Dtto seřazené MIN - MAX
1	4 477	2746
2	8 346	2796
3	6 915	4477
4	2 796	5988
5	17 988	6915
6	5 988	8346
7	19 350	10800
8	2 746	17988
9	19 803	19350
10	10 800	19803

Číselné charakteristiky	průměr	9 921
	směrodatná odchyl.	6 760,0766
	X _{min}	2 746
	X _{max}	19 803
Testová kritéria		
T _{min} =(průměr-x ₁)/s	T _{min}	1,0614
T _{max} =(x _n -průměr)/s	T _{max}	1,4619

Kritická hodnota testu		Výsledek:
počet prvků - n =	10	T _{min} < T _{1α}
T _{min α} =T _{max α} =	2,177	T _{max} < T _{1α}
Zamítání H₀:		
T _{min} ≥ T _{1α}		-
T _{max} ≥ T _{nα}		-

Kritické hodnoty T _{1α} = T _{nα} pro Grubbsův test			
n	α = 0,05	n	α = 0,05
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

nevylučujeme nejnižší hodnotu

nevylučujeme největší hodnotu

Tab. 29 Přímé porovnání – PRODEJ SO A1

Přímé porovnání - SO A1 - administrativa				Přímé porovnání - administrativa - PRODEJ													
Č.	Lokalita	Převažující způsob využití stavby	Velikost - užitná plocha (m²)	Č.	<i>Cena požadovaná resp. zaplacená</i>	K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňované o objektu odvozená
<i>Oceň. objekt</i>	Strakonice	Hala	415,99		Kč		Kč	Kč/m²								K1× ... × K8	Kč/m²
1	Plzeň	Hala	5 830,0	1	29 000 000	0,90	26 100 000,0	4 477	1,10	1,06	1,01	1,01	1,00	1,00	1,02	1,21	3 700
2	Telč	Hala	592,0	2	5 490 000	0,90	4 941 000,0	8 346	1,05	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	0,96	0,97	8 604
3	Krásná Hora	Hala	846,0	3	6 500 000	0,90	5 850 000,0	6 915	0,98	1,00	0,99	0,94	1,00	1,00	0,93	0,85	8 135
4	Tábor	Hala	1 120,0	4	3 480 000	0,90	3 132 000,0	2 796	1,01	1,02	0,98	0,90	1,00	0,98	0,91	0,81	3 452
5	Hav. Brod	Hala	750,0	5	14 990 000	0,90	13 491 000,0	17 988	1,03	0,99	0,99	0,97	1,00	0,98	0,97	0,93	19 342
6	Pelhřimov	Hala	977,0	6	6 500 000	0,90	5 850 000,0	5 988	1,02	1,01	0,97	0,92	1,00	0,98	0,94	0,85	7 044
7	Tábor	Hala	89,0	7	1 913 500	0,90	1 722 150,0	19 350	1,05	0,98	1,02	1,02	1,00	1,00	1,03	1,10	17 591
8	Domažlice	Hala	1 180,0	8	3 600 000	0,90	3 240 000,0	2 746	0,97	1,01	0,98	0,88	1,00	0,98	0,97	0,80	3 432
9	Kladno	Hala	1 300,0	9	28 605 000	0,90	25 744 500,0	19 803	1,00	1,02	1,00	0,98	1,00	0,98	0,99	0,97	20 416
10	Hav. Brod	Hala	1 000,0	10	12 000 000	0,90	10 800 000,0	10 800	1,02	1,00	0,98	0,94	1,00	1,00	0,95	0,89	12 135
Minimum								Kč/m²	2 746	Kč/m²							3 432
Maximum								Kč/m²	19 803	Kč/m²							20 416
Celkem průměr								Kč/m²	9 921	Kč/m²							10 385
Směrodatná výběrová odchylka									6 760	S							6 636
Variační koeficient									0,6814	(VK = S/celkový průměr)							0,6390
Pravděpodobná spodní hranice																průměr - s	3 749
Pravděpodobná horní hranice																průměr + s	17 021
Cena domu stanovená přímým porovnáním																Kč	4 320 046
Cena domu zaokrouhlená na 10 000 Kč																Kč	4 320 000

K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu město / vesnice
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu a procento zastoupení využití
K3	Koeficient úpravy dle konstrukčního řešení
K4	Koeficient úpravy na technický stav
K5	Koeficient úpravy na možnost parkování
K6	Koeficient úpravy na samostatný objekt - 0,98 nebo využití ostatních objektů - 1,0
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

Tab. 30 Grubbsův parametrický test – PRODEJ SO A2

Grubbsův parametrický test - PRODEJ		
č.	Pořizovací cena Kč/m ²	Dtto seřazené MIN - MAX
1	3 415	3394
2	5 625	3415
3	8 700	4239
4	6 488	5273
5	5 569	5569
6	3 394	5625
7	4 239	6488
8	9 398	8700
9	5 273	9398
10	13 740	13740

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Číselné charakteristiky	průměr	6 584	5 789
	směrodatná odchyl.	3 215	2 124
	$X_{\min}$	3 394	3 394
	$X_{\max}$	13 740	9 398
Testová kritéria			
$T_{\min} = (\text{průměr} - x_1)/s$	$T_{\min}$	0,9924	1,1274
$T_{\max} = (x_n - \text{průměr})/s$	$T_{\max}$	2,2260	1,6990

Kritická hodnota testu		Výsledek:
počet prvků - $n =$	10	$T_{\min} < T_{1\alpha}$
$T_{\min \alpha} = T_{\max \alpha} =$	2,177	$T_{\max} < T_{1\alpha}$
Zamítání H_0 :		
$T_{\min} \geq T_{1\alpha}$		
$T_{\max} \geq T_{n\alpha}$		

*nevylučujeme nejnižší hodnotu
vylučujeme největší hodnotu, větší
přesnost*

Tab. 31 Přímé porovnání – PRODEJ SO A2

Přímé porovnání - SO A2 - výrobní prostory				Přímé porovnání - výrobní prostory - PRODEJ													
Č.	Lokalita	Převažující způsob využití stavby	Velikost - užitná plocha (m ²)	Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňované ho objektu odvozená
Oceň. objekt	Strakonice	Hala	645,12		Kč		Kč	Kč/m ²								K1 × ... × K8	Kč/m ²
1	Domažlice	Hala	1 315,0	1	4 990 000	0,90	4 491 000,0	3 415	1,00	1,02	1,01	0,95	1,00	0,95	0,92	0,86	3 971
2	Dolní Bělá	Hala	1 600,0	2	10 000 000	0,90	9 000 000,0	5 625	0,98	1,03	1,00	0,94	1,00	1,00	0,94	0,89	6 320
3	Kamenný Újezd	Hala	600,0	3	5 800 000	0,90	5 220 000,0	8 700	1,03	0,98	0,98	0,96	1,00	0,95	0,96	0,87	10 000
4	Velká Bíteš	Hala	860,0	4	6 200 000	0,90	5 580 000,0	6 488	1,01	1,00	1,00	0,92	1,00	0,95	0,94	0,83	7 817
5	Nepomuk	Hala	1 600,0	5	9 900 000	0,90	8 910 000,0	5 569	0,99	1,03	0,97	0,89	1,00	1,00	0,89	0,78	7 139
6	Jeneč	Hala	10 580,0	6	39 900 000	0,90	35 910 000,0	3 394	1,02	1,07	1,01	1,01	1,00	0,95	1,03	1,09	3 114
7	Strakonice	Hala	1 380,0	7	6 500 000	0,90	5 850 000,0	4 239	1,05	1,02	0,98	0,92	1,00	0,95	0,92	0,84	5 047
8	Oskořínek	Hala	1 197,0	8	12 500 000	0,90	11 250 000,0	9 398	0,96	1,02	0,99	0,96	1,00	0,95	0,96	0,85	11 057
9	Cheb	Hala	1 519,0	9	8 900 000	0,90	8 010 000,0	5 273	1,02	1,03	0,99	0,93	1,00	0,95	0,95	0,87	6 061
10	Loděnice	Hala	1 370,0	10	20 915 060	0,90	18 823 554,0	13 740	1,04	1,02	1,00	0,96	1,00	0,95	0,95	0,92	
Minimum								Kč/m ²	3 394	Kč/m ²							3 114
Maximum								Kč/m ²	13 740	Kč/m ²							11 057
Celkem průměr								Kč/m ²	6 584	Kč/m ²							6 725
Směrodatná výběrová odchylka									3 215	S							2 620
Variační koeficient									0,4882	(VK = S/celkový průměr)							0,3895
Pravděpodobná spodní hranice															průměr - s		4 105
Pravděpodobná horní hranice															průměr + s		9 345
Cena domu stanovená přímým porovnáním																Kč	4 338 504
Cena domu zaokrouhlená na 10 000 Kč																Kč	4 340 000

K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu město / vesnice
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu a procento zastoupení využití
K3	Koeficient úpravy dle konstrukčního řešení
K4	Koeficient úpravy na technický stav
K5	Koeficient úpravy na možnost parkování
K6	Koeficient úpravy na samostatný objekt - 0,95 nebo využití ostatních objektů - 1,0
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

Tab. 32 Grubbsův parametrický test – PRODEJ SO A3

Grubbsův parametrický test - PRODEJ		
č.	Pořizovací cena Kč/m ²	Dtto seřazené MIN - MAX
1	2 529	2529
2	2 875	2875
3	3 421	3421
4	7 919	4663
5	11 527	5135
6	21 997	7194
7	9 000	7919
8	4 663	9000
9	7 194	11527
10	5 135	21997

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Číselné charakteristiky	průměr	7 626	6 029
	směrodatná odchyl.	5 823	3 075
	$X_{\min}$	2 529	2 529
	$X_{\max}$	21 997	11 527
Testová kritéria			
$T_{\min} = (\text{průměr} - x_1)/s$	$T_{\min}$	0,8755	1,1384
$T_{\max} = (x_n - \text{průměr})/s$	$T_{\max}$	2,4681	1,7879

Kritická hodnota testu		Výsledek:
počet prvků - $n =$	10	$T_{\min} < T_{1\alpha}$
$T_{\min \alpha} = T_{\max \alpha} =$	2,177	$T_{\max} > T_{1\alpha}$
Zamítání H_0:		
$T_{\min} \geq T_{1\alpha}$		
$T_{\max} \geq T_{n\alpha}$		

nevylučujeme nejnižší hodnotu

vylučujeme největší hodnotu

Tab. 33 Přímé porovnání – PRODEJ SO A3

Přímé porovnání - SO A3 - skladové prostory				Přímé porovnání - skladovací prostory - PRODEJ															
Č.	Lokalita	Převažující způsob využití stavby	Velikost - užitná plocha (m²)	Č.	<i>Cena požadovaná resp. zaplacená</i>	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená		
<i>Oceň. objekt</i>	Strakonice	Hala	1781,77		Kč		Kč	Kč/m²								K1× ... × K8	Kč/m²		
1	Strakonice	Hala	2 100,0	1	5 900 000	0,90	5 310 000,0	2 529	1,00	1,03	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	0,99	2 554		
2	Č. Budějovice	Hala	5 900,0	2	18 850 000	0,90	16 965 000,0	2 875	1,08	1,10	0,92	0,85	1,00	0,95	0,89	0,79	3 640		
3	Klatovy	Hala	3 944,0	3	14 990 000	0,90	13 491 000,0	3 421	1,04	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	1,01	1,05	3 258		
4	Tach	Hala	1 932,0	4	17 000 000	0,90	15 300 000,0	7 919	1,00	1,01	0,98	0,96	1,00	1,00	0,98	0,93	8 515		
5	Plzeň	Hala	730,0	5	9 350 000	0,90	8 415 000,0	11 527	1,12	0,92	1,00	0,87	1,00	0,95	0,88	0,75	15 370		
6	Jeneč	Hala	300,0	6	7 332 247	0,90	6 599 022,3	21 997	1,10	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	0,98			
7	Karviná	Hala	4 000,0	7	40 000 000	0,90	36 000 000,0	9 000	0,88	1,04	0,95	0,90	1,00	0,95	0,94	0,70	12 857		
8	Kutná hora	Hala	1 351,0	8	7 000 000	0,90	6 300 000,0	4 663	0,98	0,96	0,92	0,87	1,00	0,95	0,86	0,62	7 521		
9	Mělník	Hala	11 260,0	9	90 000 000	0,90	81 000 000,0	7 194	1,00	1,12	0,95	0,94	1,00	0,95	0,94	0,89	8 083		
10	Vojkovice	Hala	1 735,0	10	9 900 000	0,90	8 910 000,0	5 135	1,04	1,05	1,00	0,95	1,00	0,95	0,93	0,92	5 582		
				Minimum				Kč/m²	2 529								Kč/m²	2 554	
				Maximum				Kč/m²	21 997								Kč/m²	15 370	
				Celkem průměr				Kč/m²	7 626								Kč/m²	7 487	
				Směrodatná výběrová odchylka					5 823								S		4 374
				Variační koeficient					0,7635								(VK = S/celkový průměr)		0,5842
				Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s		3 113	
				Pravděpodobná horní hranice												průměr + s		11 860	
				Cena domu stanovená přímým porovnáním												Kč		13 339 518	
				Cena domu zaokrouhlená na 10 000 Kč												Kč		13 340 000	

K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny	
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu město / vesnice	
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu a procento zastoupení využití	
K3	Koeficient úpravy dle konstrukčního řešení	
K4	Koeficient úpravy na technický stav	
K5	Koeficient úpravy na možnost parkování	
K6	Koeficient úpravy na samostný objekt - 0,95 nebo využití ostatních objektů - 1,0	
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)	
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší		
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		

1.10.2 Přímé porovnání PRONÁJEM – výpočet

Tab. 34 Grubbsův parametrický test – PRONÁJEM SO A1

Grubbsův parametrický test - PRONÁJEM		
č.	Pořizovací cena Kč/m ²	Dtto seřazené MIN - MAX
1	2 688	1200
2	1 344	1400
3	2 650	1410
4	1 128	1600
5	1 280	1680
6	1 120	1880
7	1 504	2400
8	2 385	2981
9	960	3312
10	1 920	3360

Číselné charakteristiky	průměr	2 122
	směrodatná odchyl.	827,8910
	$X_{\min}$	1 200
	$X_{\max}$	3 360
Testová kritéria		
$T_{\min}=(\text{průměr}-x_1)/s$	$T_{\min}$	1,1140
$T_{\max}=(x_n-\text{průměr})/s$	$T_{\max}$	1,4950

Kritická hodnota testu		Výsledek:
počet prvků - n =	10	$T_{\min} < T_{1\alpha}$
$T_{\min \alpha} = T_{\max \alpha} =$	2,177	$T_{\max} < T_{1\alpha}$
Zamítání H_0 :		
$T_{\min} \geq T_{1\alpha}$		
$T_{\max} \geq T_{n\alpha}$		

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

nevylučujeme nejnižší
hodnotu

nevylučujeme největší
hodnotu

Tab. 35 Přímé porovnání – PRONÁJEM SO A1

Přímé porovnání - SO A1 - administrativa				Přímé porovnání - administrativa - PRONÁJEM																
Č.	Lokalita	Převažující způsob využití stavby	Velikost - užitná plocha (m ²)	Č.	<i>Cena požadovaná za rok nájemného</i>	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená			
<i>Oceň. objekt</i>	Strakonice	Hala	415,99		Kč		Kč	Kč/m ²								K1× ... × K8	Kč/m ²			
1	Humploce	Hala	450,0	1	1 512 000	0,80	1 209 600,0	2 688	1,05	0,98	1,00	1,01	1,00	0,98	1,02	1,04	2 585			
2	Přeštěnice	Hala	18,4	2	30 845	0,80	24 675,8	1 344	1,00	0,96	0,98	0,94	1,00	0,98	0,96	0,83	1 619			
3	Dolní Břežany	Hala	35,0	3	115 920	0,80	92 736,0	2 650	1,10	0,98	1,00	0,97	1,00	1,00	0,93	0,97	2 732			
4	Č. Budějovice	Hala	64,0	4	90 240	0,80	72 192,0	1 128	1,08	0,99	0,99	0,95	1,00	0,98	0,91	0,90	1 253			
5	Jihlava	Hala	400,0	5	640 000	0,80	512 000,0	1 280	1,05	1,02	1,00	0,98	1,00	0,98	0,97	1,00	1 280			
6	Písek	Hala	248,0	6	347 200	0,80	277 760,0	1 120	1,05	1,03	0,98	0,96	1,00	1,00	0,94	0,96	1 167			
7	Klatovy	Hala	300,0	7	564 000	0,80	451 200,0	1 504	1,03	0,96	0,98	0,93	1,00	0,98	1,03	0,91	1 653			
8	Plzeň	Hala	323,0	8	962 863	0,80	770 290,4	2 385	1,10	1,03	1,00	1,01	1,00	1,00	0,97	1,11	2 148			
9	Nížkov	Hala	90,0	9	108 000	0,80	86 400,0	960	1,00	0,97	0,98	0,92	1,00	0,98	0,99	0,85	1 129			
10	Plzeň	Hala	196,0	10	470 400	0,80	376 320,0	1 920	1,10	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	1,04	1 846			
				Minimum				Kč/m ²	960								Kč/m ²	1 129		
				Maximum				Kč/m ²	2 688								Kč/m ²	2 732		
				Celkem průměr				Kč/m ²	1 698								Kč/m ²	1 741		
				Směrodatná výběrová odchylka					662	S							582			
				Variační koeficient					0,3901	(VK = S/celkový průměr)							0,3342			
				Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s		1 159
				Pravděpodobná horní hranice														průměr + s		2 323
				Cena domu stanovená přímým porovnáním														Kč		724 313
				Cena domu zaokrouhlená na 1 000 Kč														Kč		724 000

K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu město / vesnice
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu a procento zastoupení využití
K3	Koeficient úpravy dle konstrukčního řešení
K4	Koeficient úpravy na technický stav
K5	Koeficient úpravy na možnost parkování
K6	Koeficient úpravy na samostný objekt - 0,98 nebo využití ostatních objektů - 1,0
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

Tab. 36 Grubbsův parametrický test – PRONÁJEM SO A2

Grubbsův parametrický test - PRONÁJEM		
č.	Požizovací cena Kč/m ²	Dtto seřazené MIN - MAX
1	368	460
2	384	480
3	576	490
4	392	720
5	1 037	728
6	738	840
7	582	900
8	672	919
9	735	923
10	720	1166

Číselné charakteristiky	průměr	763
	směrodatná odchyl.	233
	X _{min}	460
	X _{max}	1 166
Testová kritéria		
T _{min} =(průměr-x ₁)/s	T _{min}	1,3012
T _{max} =(x _n -průměr)/s	T _{max}	1,7360

Kritická hodnota testu		Výsledek:
počet prvků - n =	10	T _{min} < T _{1α}
T _{min α} =T _{max α} =	2,177	T _{max} < T _{1α}
Zamítání H ₀ :		
T _{min} ≥ T _{1α}		
T _{max} ≥ T _{nα}		

Kritické hodnoty T _{1α} = T _{nα} pro Grubbsův test			
n	α = 0,05	n	α = 0,05
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

nevylučujeme nejnižší
hodnotu

nevylučujeme největší
hodnotu

Tab. 37 Přímé porovnání – PRONÁJEM SO A2

Přímé porovnání - SO A2 - výrobní prostory				Přímé porovnání - výrobní prostory - PRONÁJEM													
Č.	Lokalita	Převažující způsob využití stavby	Velikost - užitná plocha (m²)	Č.	<i>Cena požadovaná za rok nájemného</i>	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Strakonice</i>	<i>Hala</i>	<i>645,12</i>		Kč		Kč	Kč/m²								K1×...×K8	Kč/m²
1	Planá nad L.	Hala	3 112,0	1	1 431 520	0,80	1 145 216,0	368	1,03	1,02	0,99	0,94	1,00	0,98	0,91	0,87	423
2	Klatovy	Hala	1 200,0	2	576 000	0,80	460 800,0	384	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,97	0,95	404
3	Tachov	Hala	900,0	3	648 000	0,80	518 400,0	576	0,98	0,97	0,98	0,92	1,00	0,98	0,93	0,78	738
4	Jihlava	Hala	2 000,0	4	980 000	0,80	784 000,0	392	1,05	1,02	0,98	0,94	1,00	1,00	0,95	0,94	417
5	Č. Budějovice	Hala	2 730,0	5	3 538 080	0,80	2 830 464,0	1 037	1,06	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,10	943
6	Brno -venkov	Hala	2 600,0	6	2 399 800	0,80	1 919 840,0	738	1,06	1,03	0,98	0,95	1,00	1,00	0,96	0,98	753
7	Droužkovice	Hala	990,0	7	720 720	0,80	576 576,0	582	0,99	0,98	0,98	0,93	1,00	0,98	0,95	0,82	710
8	Droužkovice	Hala	500,0	8	420 000	0,80	336 000,0	672	0,99	0,97	0,98	0,98	1,00	0,98	0,98	0,89	755
9	Protivín	Hala	522,0	9	479 718	0,80	383 774,4	735	1,00	0,97	0,98	0,93	1,00	0,98	0,95	0,82	897
10	Kuřim	Hala	960,0	10	864 000	0,80	691 200,0	720	1,03	0,99	0,99	0,97	1,00	0,98	0,98	0,94	766
Minimum								Kč/m²	368	Kč/m²							404
Maximum								Kč/m²	1 037	Kč/m²							943
Celkem průměr								Kč/m²	620	Kč/m²							681
Směrodatná výběrová odchylka									208	S							197
Variační koeficient									0,3347	(VK = S/celkový průměr)							0,2899
Pravděpodobná spodní hranice															průměr - s		483
Pravděpodobná horní hranice															průměr + s		878
Cena domu stanovená přímým porovnáním																Kč	439 069
Cena domu zaokrouhlená na 1 000 Kč																Kč	439 000

K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny	
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu město / vesnice	
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu a procento zastoupení využití	
K3	Koeficient úpravy dle konstrukčního řešení	
K4	Koeficient úpravy na technický stav	
K5	Koeficient úpravy na možnost parkování	
K6	Koeficient úpravy na samostatný objekt - 0,98 nebo využití ostatních objektů - 1,0	
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)	
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší		
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		

Tab. 38 Grubbsův parametrický test – PRONÁJEM SO A3

Grubbsův parametrický test - PRONÁJEM		
č.	Pořizovací cena Kč/m ²	Dtto seřazené MIN - MAX
1	979	550
2	960	605
3	760	660
4	528	950
5	538	1080
6	987	1111
7	440	1176
8	1 130	1200
9	864	1224
10	941	1413

Číselné charakteristiky	průměr	997
	směrodatná odchyl.	296
	$X_{\min}$	550
	$X_{\max}$	1 413
Testová kritéria		
$T_{\min}=(\text{průměr}-x_1)/s$	$T_{\min}$	1,5110
$T_{\max}=(x_n-\text{průměr})/s$	$T_{\max}$	1,4073

Kritická hodnota testu		Výsledek:
počet prvků - n =	10	$T_{\min} < T_{1\alpha}$
$T_{\min \alpha}=T_{\max \alpha} =$	2,177	$T_{\max} < T_{1\alpha}$
Zamítání H_0:		
$T_{\min} \geq T_{1\alpha}$		
$T_{\max} \geq T_{n\alpha}$		

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

*nevylučujeme nejnižší
hodnotu
nevylučujeme největší
hodnotu*

Tab. 39 Přímé porovnání – PRONÁJEM SO A3

Přímé porovnání - SO A3 - skladové prostory				Přímé porovnání - skladovací prostory - PRONÁJEM													
Č.	Lokalita	Převažující způsob využití stavby	Velikost - užitná plocha (m²)	Č.	<i>Cena požadovaná za rok nájemného</i>	K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Strakonice</i>	<i>Hala</i>	<i>1781,77</i>		Kč		Kč	Kč/m²								$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m²
1	Strakonice	Hala	3 000,0	1	3 672 000	0,80	2 937 600,0	979	1,05	1,02	1,00	0,96	1,00	0,98	0,97	0,98	999
2	Písek	Hala	2 581,0	2	3 097 200	0,80	2 477 760,0	960	1,06	1,01	0,98	0,95	1,00	0,98	0,95	0,93	1 032
3	Písek	Hala	494,0	3	469 300	0,80	375 440,0	760	1,05	0,92	0,97	0,90	1,00	1,00	0,93	0,78	974
4	Příbram	Hala	780,0	4	514 800	0,80	411 840,0	528	1,02	0,96	0,97	0,94	1,00	0,98	0,96	0,84	629
5	Pelhřimov	Hala	482,0	5	323 904	0,80	259 123,2	538	1,05	0,93	1,00	0,95	1,00	1,00	0,94	0,87	618
6	Nýřany	Hala	1 500,0	6	1 851 000	0,80	1 480 800,0	987	1,10	0,99	1,00	1,02	1,00	1,00	1,01	1,12	881
7	Jihlava	Hala	1 039,0	7	571 450	0,80	457 160,0	440	1,02	0,96	0,98	0,92	1,00	0,98	0,93	0,80	550
8	Skvrňany	Hala	1 500,0	8	2 119 500	0,80	1 695 600,0	1 130	1,05	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1 087
9	Č.Budějovice	Hala	6 000,0	9	6 480 000	0,80	5 184 000,0	864	1,06	1,08	0,96	0,91	1,00	1,00	0,95	0,95	909
10	Plzeň	Hala	914,0	10	1 074 864	0,80	859 891,2	941	1,07	0,98	0,98	1,00	1,00	0,98	0,99	1,00	941
Minimum								Kč/m²	440	Kč/m²							550
Maximum								Kč/m²	1 130	Kč/m²							1 087
Celkem průměr								Kč/m²	813	Kč/m²							862
Směrodatná výběrová odchylka									235	S							192
Variační koeficient									0,2895	(VK = S/celkový průměr)							0,2224
Pravděpodobná spodní hranice																průměr - s	670
Pravděpodobná horní hranice																průměr + s	1 054
Cena domu stanovená přímým porovnáním																Kč	1 535 886
Cena domu zaokrouhlená na 1 000 Kč																Kč	1 536 000

K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu město / vesnice
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu a procento zastoupení využití
K3	Koeficient úpravy dle konstrukčního řešení
K4	Koeficient úpravy na technický stav
K5	Koeficient úpravy na možnost parkování
K6	Koeficient úpravy na samostatný objekt - 0,98 nebo využití ostatních objektů - 1,0
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	