

Příloha č. 10 - tabulka stanovení ceny komerčních prostor – porovnávací a výnosová metoda

Porovnávací metoda

číslo vzorku	místo	vzdálenost od Prahy [km]	stav objektu	stav prostoru	typ budovy	patro/z	užitná plocha [m ²]	cena za prostor	cena bez provize (5%) a DPH	průměrný koef	cena upravená	cena za m ² PP
1	Dřevčice	27,4	novostavba	nový	zděná	4./5	52	2 700 000	2 565 000		2 616 300	50 313
		1,05	1,00	1,00	1,00	1,05				1,02		
2	Dřísy	42,3	před rekonstrukcí	dobrý	zděná	1./1	400	9 990 000	9 490 500		10 477 512	26 194
		1,12	1,20	1,20	1,00	1,00				1,10		
3	Čelákovice	36,0	před rekonstrukcí	dobrý	zděná	1./1	340	10 900 000	10 355 000		11 390 500	33 501
		1,10	1,20	1,20	1,00	1,00				1,10		
4	Sulice	25,6	novostavba	nový	zděná	1./2	164	7 250 000	6 887 500		6 915 050	42 165
		1,02	1,00	1,00	1,00	1,00				1,00		
											Tržní cena prodejny	38 050

Výnosová metoda

číslo vzorku	místo	vzdálenost od Prahy [km]	stav objektu	stav prostoru	typ budovy	patro/z	užitná plocha [m ²]	cena za prostor/měsíc [Kč]	poplatky [kč/měsíc]	cena celkem [kč]	průměrný koef	cena upravená bez poplatků/měsíc	cena za m ² PP
1	Brandýs	24,2	novostavba	nový	zděná	1./3	40	12 000	1 500	13 500		12 000	300
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00					1,00		
2	Brandýs	24,2	novostavba	nový	zděná	1./3	120	15 000	1 500	16 500		15 000	125
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00					1,00		
3	Brandýs	24,4	novostavba	nový	zděná	1./3	180	25 000	6 000	31 000		25 000	139
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00					1,00		
4	Brandýs	25,4	po rekonstrukci	nový	zděná	1./3	150	23 000	0	23 000		23 460	156
		1,00	1,10	1,00	1,00	1,00					1,02		
5	Nehvizdy	24,4	novostavba	nový	skelet	1./1	451	90 200	0	90 200		90 741	201
		0,98	1,00	1,00	1,05	1,00					1,01		
6	Nehvizdy	24,4	novostavba	nový	skelet	1./1	640	115 200	0	115 200		115 891	181
		0,98	1,00	1,00	1,05	1,00					1,01		
											Tržní cena prodejny/měsíc	190	

Pozn.: všechny prostory obsahují instalace TZB: kanalizace, vodovod, elektřina, ústřední vytápění, (plyn)

Zdroj: Vlastní zpracování