



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA OBVYKLÉ CENY BYTOVÝCH JEDNOTEK V
CHRUDIMI NA ZÁKLADĚ VLIVU LOKALITY**

ANALYSIS OF THE USUAL PRICE OF FLATS IN CHRUDIM BASED ON THE LOCATION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Markéta Čermáková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Markéta Čermáková**
Studijní program: **Soudní inženýrství**
Studijní obor: **Realitní inženýrství**
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**
Akademický rok: **2018/19**
Ústav/odbor: **Ústav soudního inženýrství**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza obvyklé ceny bytových jednotek v Chrudimi na základě vlivu lokality

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Posouzení ceny bytových jednotek v novostavbách bytových domů porovnávací metodou dle platného cenového předpisu.

Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů v Chrudimi, Kolíně, Přelouči a Kvasinách, odhad tržní hodnoty na základě metody přímého porovnání a provedení analýzy případných možných rozdílů, vč. konstatování zda je cena bytu závislá na lokalitě, ve které se bytový dům nachází.

Stanovení ceny obvyklé a vyhodnocení dílčích faktorů, které ovlivňují cenu bytových jednotek v Chrudimi.

Cíle diplomové práce:

Analýza stavu realitního trhu s bytovými jednotkami ve vybrané lokalitě a určení nejvýznamnějších faktorů, které mají vliv na cenu bytových jednotek. Posouzení do jaké míry ovlivňuje lokalita obvyklou cenu vybraných bytových jednotek.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19.

V Brně, dne 20. 10. 2017



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá stavem realitního trhu s bytovými jednotkami v novostavbách bytových domů v Chrudimi. Cílem práce je stanovit jaký vliv na cenu bytových jednotek má daná lokalita a jak ovlivňují cenu jiné faktory a dále vyhodnotit vliv lokality i ve větším měřítku, a to porovnáním cen bytových jednotek v novostavbách v různých městech. Teoretická část diplomové práce je zaměřena na tematiku oceňování. Praktická pak popisem lokalit a jejich odlišností a porovnáním cen bytových jednotek.

Abstract

The diploma thesis deals with the state of the real estate market with the residential units in new buildings of the apartment buildings in Chrudim. The target of the thesis is to determine the influence on the price of residential units of the given locality and how the influence of prices on the other factors and to evaluate the influence of the location on a larger scale, by comparing the prices of residential units in new buildings in different cities. The theoretical part of the diploma thesis is focused on the topic of valuation. Practical then by describing localities and their differences and comparing the prices of the residential units.

Klíčová slova

Bytový dům, bytová jednotka, přímé porovnání, nepřímé porovnání, Chrudim.

Keywords

Apartment building, residential unit, direct comparison, indirect comparison, Chrudim.

Bibliografická citace

ČERMÁKOVÁ, M. *Analýza obvyklé ceny bytových jednotek v Chrudimi na základě vlivu lokality*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019. 96 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Ráda bych, touto cestou poděkovala své vedoucí práce Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D., za cenné rady a za motivaci, kterou mi dodávala. Dále bych chtěla poděkovat své rodině a manželovi, který se mnou měl po celou dobu studií trpělivost.

OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD.....	1
2 ZÁKLANÍ POJMY.....	2
2.1 Nemovitá věc.....	2
2.2 Pozemek	2
2.3 Parcela	2
2.4 Bytový dům	2
2.5 Jednotka.....	3
2.6 Součást věci.....	3
2.7 Příslušenství věci.....	3
2.8 Obestavěný prostor.....	3
2.9 Zastavěná plocha	4
2.10 Užitková plocha.....	4
2.11 Cena.....	5
2.11.1 Cena obvyklá.....	5
2.11.2 Cena zjištěná	5
2.11.3 Cena tržní.....	6
2.11.4 Cena mimořádná	6
3 PRÁVNÍ PŘEDPISY	7
3.1 Zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících.....	7
3.2 Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících	7
3.3 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku	7
3.4 Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku	7
4 METODY OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	8
4.1 Obecně k ocenění cenovým porovnáním	8
4.1.1 Metoda přímého porovnání.....	9
4.1.2 Metoda nepřímého porovnání	9
4.1.3 Porovnání odbornou rozvahou	10
4.1.4 Porovnání pomocí indexu odlišnosti.....	10
5 CHRUDIM.....	11
5.1 Bytový dům Na ŠPICI.....	15
5.2 Bytový dům Kopanický mlýn	17
5.3 Bytový dům Radoušova ulice.....	20

6 KOLÍN	22
6.1 Popis lokality kolín	25
7 PŘELOUČ	27
7.1 Popis lokality PŘELOUČ	29
8 KVASINY	30
8.1 Popis lokality Kvasiny	31
9 VÝPOČET CENOVÉHO POROVNÁNÍ	33
9.1 Porovnání jednotlivých bytových jednotek v dané lokalitě	33
9.1.1 Databáze	33
9.1.2 Stanovení koeficientů odlišnosti	33
9.1.3 Postup výpočtu	39
9.1.4 Výpočet porovnání bytů v BD „ Na Špici “	40
9.1.5 Výpočet porovnání bytů BD „Kopanický mlýn“	42
9.1.6 Výpočet porovnání bytů v BD „Radoušovka“	45
9.1.7 Výpočet porovnání bytů v BD „RESIDENCE STREET“ Kolín	47
9.1.8 Výpočet porovnání bytů v BD „Na Hodinářce“ Přelouč	51
9.1.9 Výpočet porovnání bytů v BD Kvasiny	54
9.2 Porovnání jednotlivých lokalit V Chrudimi	57
9.2.1 Databáze	57
9.2.2 Stanovení koeficientů odlišnosti	57
9.2.3 Výpočet porovnání lokalit v Chrudimi	68
9.3 Porovnání jednotlivých Měst	72
9.3.1 Databáze	72
9.3.2 Stanovení koeficientu odlišnosti	72
9.3.3 Výpočet porovnání měst	73
10 VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ	76
11 ZÁVĚR	78
12 ZDROJE	80
13 SEZNAM OBRÁZKŮ	82
14 SEZNAM TABULEK	83
15 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	85
16 SEZNAM PŘÍLOH	86

1 ÚVOD

Diplomová práce se zabývá analýzou realitního trhu novostaveb bytových domů. Primárně se zaměřuje na město Chrudim, kde se nachází tři první porovnávané lokality. Ty byly vybrány, tak aby tvořily kvalitativní výběr. Bytové domy jsou situovány v rozdílných částech města s různými vlivy na kvalitu bydlení. První bytový dům „Na Špici“ se nachází na okraji města v klidném prostředí. Druhý „Kopanický mlýn“ je na samém pomezí centra města s klidnou zónou s rodinnými domy a poslední „Radoušova ulice“ je v historickém centru. Každý z bytových domů má své klady a zápory. Cílem této diplomové práce je stanovit, který z faktorů má na cenu největší vliv a zdali dnes lidé upřednostňují klidný okraj města před centrem.

Sekundárně se pak práce zabývá městy Kolín, Přelouč a obcí Kvasiny. V těchto městech vyrostly porovnatelné bytové domy. Města se od sebe liší a při porovnání měst mezi sebou mají vliv na cenu i jiné faktory, proto i zde budou následně ty nejdůležitější vyhodnoceny.

Pro posouzení bytových domů byla vytvořena databáze, která je tvořena 123 bytovými jednotkami pro město Chrudim. Pro města Kolín, Přelouč a Kvasiny je to dalších 249 bytů. Informace o bytových domech byly získány od developerských firem, které se v těchto lokalitách výstavbou zabývají. Pro zpracování diplomové práce byly poskytnuty dispozice bytů, výměry, realizované i nabízené ceny.

V diplomové práci je počítáno převážně s realizovanými cenami, které se neliší od nabízených, a vzhledem k velké poptávce po bytových jednotkách ve vybraných lokalitách nebylo zapotřebí ceny nijak snižovat.

V úvodní části jsou uvedeny některé základní pojmy, které jsou v této diplomové práci použity. Dále jsou zmíněny předpisy a zákony, které slouží jako zdroj informací. Následně jsou provedeny samotné výpočty a vymezeny faktory, které obvyklou cenu bytových jednotek ovlivňují.

2 ZÁKLANÍ POJMY

2.1 NEMOVITÁ VĚC

V § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku je pojem nemovitá věc definována takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ [1]

2.2 POZEMEK

Dle § 2 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona je pojem pozemek definována jako: „*Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“ [2]

2.3 PARCELA

Dále je v § 2 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona pojem parcela definována: „*Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*“ [2]

2.4 BYTOVÝ DŮM

Pojem bytový dům je definován v zákoně č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, v § 2, kde definice zní: „*Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu to účelu určena.*“ [3]

2.5 JEDNOTKA

Pojem jednotka dle § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku je definován jako: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“ [1]

2.6 SOUČÁST VĚCI

V § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku je součást věci definována jako: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“ [1]

Dále je v občanském zákoníku v § 506 stanoveno, že: : „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen stavba) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*

„*Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*“ [1]

2.7 PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

V § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku je pojem příslušenství věci definován jako: „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*“ [1]

2.8 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Definici obestavěného prostoru nalezneme v oceňovací vyhlášce o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Kde se do celkového obestavěného prostoru budovy započítává obestavěný prostor spodní stavby, obestavěný prostor vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se

neuvažuje. Do výpočtu se nezapočítávají: balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi, dále římsy, pilastry, půl sloupy. Neuvažují se ani vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi. Připočítávají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m. [5]

2.9 ZASTAVĚNÁ PLOCHA

Definici zastavěné plochy nalezneme v příloze číslo 1 vyhlášky č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, kde je zastavěná plocha určena jako:

„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“

„Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.“

„Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají“ [6]

2.10 UŽITKOVÁ PLOCHA

Pojem užitková plocha lze rozdělit na dva podpojmy. Jedním z nich je plocha užitková hrubá, definovaná jako: *„Podlahová plocha všech místností, kromě komunikačních prostor jako jsou schodiště, haly a instalační a shozové šachty.“*

Druhá definice popisuje pojem plochy užitkové čisté: „Hrubá užitková plocha bez vnitřních komunikačních prostor jako jsou chodby a bez obslužných zařízení jako jsou sociální zařízení, technické místnosti atd.“ [7]

2.11 CENA

Částka nabízená, požadovaná nebo skutečně zaplacená za zboží nebo službu. Může a nemusí být zveřejněna, ale zůstává historickým faktem. Cena nemusí odpovídat hodnotě, kterou má pro jiné osoby. [8]

2.11.1 Cena obvyklá

Cena obvyklá je definována v zákoně o cenách č. 526/1990 Sb., § 2: „*Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.*“ [9, § 2]

Dále je definice ceny obvyklé uvedena v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů je obvyklá cena definována jako: : „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*“ [5, § 2]

2.11.2 Cena zjištěná

Cenu zjištěnou lze označit také jako cenu administrativní nebo úřední. Jedná se o cenu zjištěnou dle cenového předpisu, zákona o oceňování majetku, oceňovací vyhláška definována jako: „*Cena určená podle tohoto zákona jinak než cena obvyklá nebo cena mimořádná, je cena zjištěná.*“ [5]

2.11.3 Cena tržní

Dle ministerstva financí České republiky lze cenu tržní označit za: *„Skutečně realizovanou částku při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.“* [10]

2.11.4 Cena mimořádná

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů je obvyklá cena definována jako: *„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do její výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“* [5, § 2]

3 PRÁVNÍ PŘEDPISY

3.1 ZÁKON Č. 36/1967 SB. O ZNALCÍCH A TLUMOČNÍCÍCH

Účelem zákona je zajištění řádného výkonu znalecké a tlumočnické činnosti v řízení před orgány veřejné moci, jakož i znalecké a tlumočnické činnosti prováděné v souvislosti s právními úkony fyzických nebo právnických osob.

Tento zákon upravuje: podmínky výkonu znalecké a tlumočnické činnosti, práva a povinnosti znalců a tlumočnicků, podmínky činnosti znaleckých ústavů, působnost ministerstva spravedlnosti a krajských soudů při výkonu státní správy znalecké a tlumočnické činnosti, a odpovědnost za přestupky při výkonu znalecké a tlumočnické činnosti. [25]

3.2 VYHLÁŠKA Č. 37/1967 SB., K PROVEDENÍ ZÁKONA O ZNALCÍCH A TLUMOČNÍCÍCH

Vyhláška stanovuje zásady pro řízení znalecké a tlumočnické činnosti, výkon znalecké a tlumočnické činnosti, odměňování ústavů, odměny a náhrady nákladů za znalecké posudky a tlumočnické úkony. [26]

3.3 ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. [5]

3.4 VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB., K PROVEDENÍ ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot. [4]

4 METODY OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM

4.1 OBECNĚ K OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. [22]

Oceňovanou věc porovnáваме s obdobnou věcí, která se v době ocenění prodává na trhu. Přičemž bereme v potaz řadu hledisek. Například: druh a účel věci, koncepce a technické parametry, použitý materiál, kvalita provedení, technický stav, opravitelnost, dostupnost náhradních dílů, velikost, využitelnost atd.

U nemovitých věcí je cenové porovnání značně složitější než u věcí movitých. Nemovité věci nejsou vyráběny sériově, tak aby se vzájemně nelišily a ani nejsou vyráběny ve velkém počtu. Ve značné míře je většina nemovitostí originál. Blízké podobnosti můžeme dosáhnout u bytových jednotek stejné kategorie a velikosti. U rodinných domů je odlišností více. Mohou se lišit velikostí, možnostmi garážového stání, využití sklepu v neposlední řadě velikostí zahrady. Vliv bude mít i technický stav domu, kde se cena bude lišit u novostavby a u opotřeбенé nemovitosti, kde bude potřeba údržba nebo rekonstrukce.

Je tedy třeba brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné a jejich odlišnosti vyjádřit v ceně.

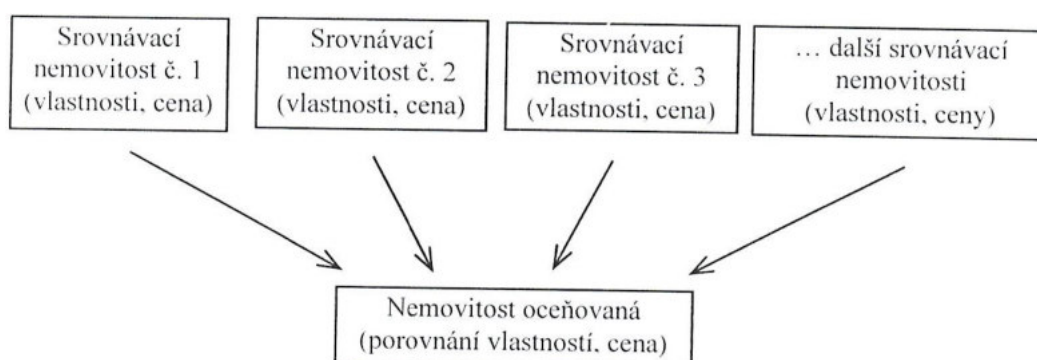
Jako podklad pro cenové porovnání můžeme využít několika možností:

- **Realizované ceny nemovitostí** – Jsou to údaje o cenách nemovitostí, které jsou často zkreslené. Skutečně realizované ceny na realitním trhu jsou prakticky nedostupné. Do cen se promítá řada faktorů, jako jsou příbuzenské vztahy, prodeje mezi spřízněnými právníckými osobami, spekulativní prodeje pro „praní špinavých peněz“ atd.
- **Realitní inzerce** – Je jedním z nejdůležitějších podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny nemovitosti. Ceny inzerované, ale nejsou úplně přesné. Požadovaná prodejní cena nemovitosti je ve výsledku vyšší než v inzerci a to například o provizi realitní kanceláři.

- **Cenové mapy pozemků** – Cenové mapy tvoří jedno z nejlepších vodítek pro stanovení ceny pozemku. Cenové mapy pozemků by měly být zpracovány pouze podle skutečně dosahovaných cen.
- **Vlastní databáze znalce** – Pro objektivní stanovení ceny nemovitostí je nezbytné, aby si odhadce vedl vlastní databázi cen prodejů a nájemného. [22]

4.1.1 Metoda přímého porovnání

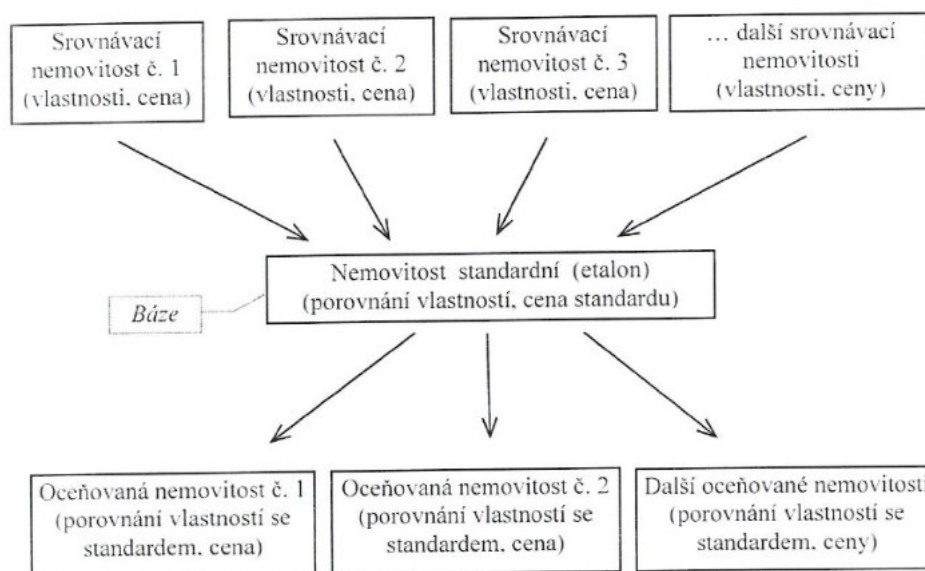
Metoda porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou.



Obr. č. 1 Metoda přímého cenového porovnání [22]

4.1.2 Metoda nepřímého porovnání

Metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen). [22]



Obr. č. 2 Metoda nepřímého porovnání [22]

4.1.3 Porovnání odbornou rozvahou

Porovnáním odbornou rozvahou dostáváme odhadnutou cenu nebo rozmezí, ve kterém se cena nemovitosti bude pohybovat. Porovnání se provádí na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými respektive skutečně realizovanými cenami. Tuto metodu lze však v současné době považovat za méně přesnou a raději se využívá metody porovnání pomocí indexu odlišnosti.

4.1.4 Porovnání pomocí indexu odlišnosti

Porovnáním pomocí indexu odlišnosti dostáváme odhadnutou cenu nebo rozmezí, ve kterém se cena nemovitosti bude pohybovat. Porovnání se provádí na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými respektive skutečně realizovanými cenami.

Srovnání se provádí minimálně se třemi obdobnými objekty shodných, vnějších i vnitřních charakteristických znaků. Rozdíly mezi objekty se upravují pomocí znalcem stanovených kritérií. Kritéria nejsou pevně daná a znalec si je může přizpůsobit dle své potřeby (např. poloha, velikost, garáž). Tato kritéria mohou být využita pro určení koeficientů, které vytvoří index odlišnosti.

Koeficient odlišnosti

Koeficient vyjadřující vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti.

Jeli hodnota srovnávací nemovitosti vlivem tohoto koeficientu vyšší než nemovitosti oceňované, je koeficient vyšší než 1. Kombinace více koeficientů se využívá pro zjištění indexu odlišnosti. [22]

Index odlišnosti

Index vyjadřující vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než nemovitosti oceňované, je index vyšší než 1.

Pokud by bylo třeba zpracovat databázi srovnávacích objektů pro opakované použití k ocenění více objektů daného druhu, pak je možno definovat objekt daného druhu průměrný (standardní) a ze srovnávacích objektů vypočítat jeho cenu. Tato cena se potom využije tak, že pro následně oceňovaný objekt se vypočte koeficient KC porovnáním s výše definovaným standardním objektem. [22]

5 CHRUDIM

Chrudim je dřívější okresní město, nyní obec s rozšířenou působností, druhé největší město v Pardubickém kraji. Leží 110 km východně od Prahy, asi 11 km jižně od Pardubic a 120 km severozápadně od Brna. Žije zde 23 tisíc obyvatel a je součástí hradecko-pardubické aglomerace.

Geomorfologicky leží město v Chrudimské pánvi (240 m n. m.), která je součástí České křídové tabule. Jihozápadně (10 km) se zvedá pohoří Železné hory, patřící do kategorie hornatin, s nejvyšší horou 668 m n. m. (Vestec). Městem protéká řeka Chrudimka, která pramení v chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. [21]



Obr. č. 3 Okres Chrudim [21]

Geomorfologicky leží město ve Svitavské tabuli, která je součástí rovinaté České tabule. Jižně od Chrudimi se zvedají Železné hory s nejvyšší horou Vestec (668 m n. m.). Městem protéká řeka Chrudimka, která pramení v chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy (20 km jihovýchodně) a po 108 km toku se vlévá do Labe v Pardubicích. V ústí je průměrný průtok 6,01 m³/s. U obce Seč je na ní postavena údolní přehradní nádrž, která je velmi intenzivně využívána pro rekreaci a vodní sporty. Podnebí v Chrudimi lze v rámci ČR charakterizovat jako nadprůměrně teplé s průměrnými srážkovými úhrny. Průměrná teplota ve městě je 7 °C. Nejteplejší měsíc červenec má teplotu 17,5 °C. Díky poloze na jižním okraji České tabule patří město k oblastem s vydatnými zásobami podzemních vod. Město leží ve výšce 243-300 m n. m. [21]

Polohu města Chrudim v rámci Pardubického kraje lze hodnotit jako velmi exponovanou, což je dáno blízkostí a dostupností krajského města, které je populačním i ekonomickým centrem kraje. Význam polohy jako rozvojového faktoru umocňuje fakt, že se

Chrudim nachází v těsném zázemí metropolitního areálu hradecko-pardubické aglomerace, který je podle počtu obyvatel (necelých 300 tis.) pátým nejlidnatějším urbanizovaným prostorem v ČR (po Praze, Brnu, Ostravě a severočeské konurbaci). [21]

Školství rok 2014

Mateřská škola	7
Zákl.škola-nižší stup. (1.- 5.roč.)	2
Základní škola-vyšší stup. (1.-9.roč.)	5
Počet škol v oboru gymnázií	1
Počet škol v oboru středních odborných škol a praktických škol	7
Počet škol v oboru středních odborných učilišť	3
Počet škol v oboru nástavbového studia	
Vyšší odborná škola	1
Počet veřejných vysokých škol	
Počet soukromých vysokých škol	
Jazyková škola	0
Základní umělecká škola	1
Počet zařízení ústavní ochranné výchovy	1

Obr. č. 4 Počet škol ve městě Chrudim [23]

Město Chrudim je administrativně členěno na 8 částí:

Chrudim I
Chrudim II
Chrudim III
Chrudim IV
Topol
Medlešice



Nejlidnatější je část Chrudim IV (8 995 obyvatel), dále Chrudim III (6535 obyvatel) a Chrudim II (5 038 obyvatel).

Obr. č. 5 Místní části

Nedostatek nabídky na realitním trhu a neuspokojení poptávky zapříčinilo silný developerský boom na bytovou výstavbu. V diplomové práci se zabývám třemi lokalitami, ve kterých byly vystavěny bytové domy. Lokality se nacházejí v místních částech Chrudim II, Chrudim III, Chrudim IV.

Výstavbu bytových a řadových domů v Chrudimi započala řada developerských firem. Do diplomové práce byly zařazeny dvě z nich, které poskytly interní informace pro vypracování databáze bytových jednotek a jejich realizovaných popřípadě nabízených cen.

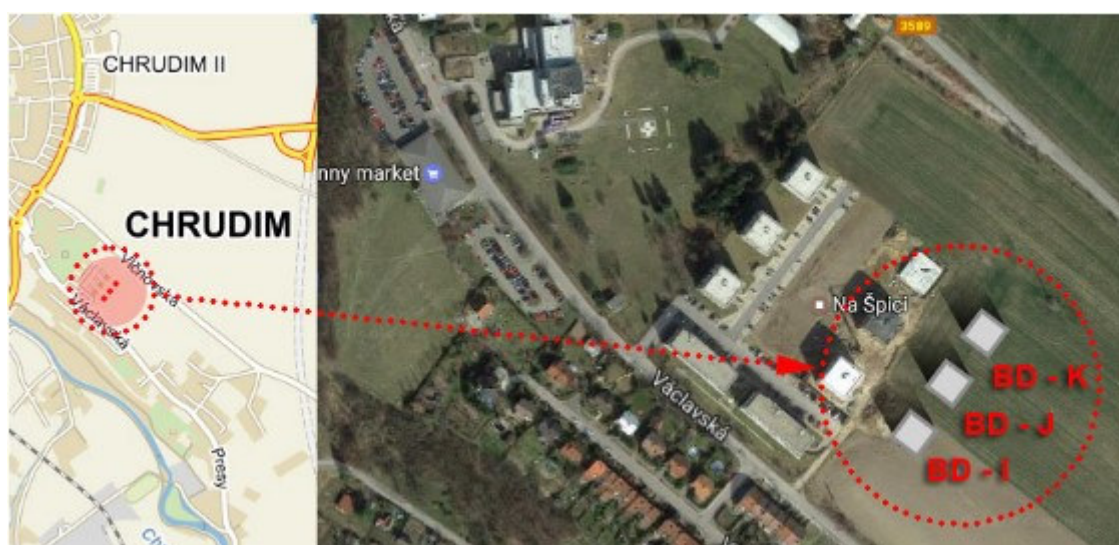


Obr. č. 7 Řešené lokality v Chrudimi

5.1 BYTOVÝ DŮM NA ŠPICI

Bytové domy v Chrudimi "Na Špici" jsou koncipovány jako moderní bytové objekty zaměřené především na velmi kvalitní, ale dostupné bydlení v klidné části obce s dobrou dopravní obslužností a nákupními možnostmi.

Umístění bytových domů skýtá bydlení v klidné části města. Jeden bytový dům obsahuje 23 bytových jednotek o velikosti 33 až 103 m² včetně lodžie, 8 parkovacích míst a sklepy v suterénu budovy pro každou bytovou jednotku a dostatečný prostor pro parking v okolí domu. Všechny byty disponují lodžii nebo terasou. Pro výstavbu jsou použity kvalitní materiály, domy jsou zděné. [11]



Obr. č. 8 Lokalita „Na Špici“ [11]

Bytové domy s označením I, J, K se dostavují v rámci čtvrté etapy výstavby developerského projektu firmy K2 invest s.r.o. s názvem "Bytové domy Na Špici". Celková koncepce zahrnuje jedenáct bytových domů, které zde mají tvořit jednotný harmonizující celek. Po dokončení zástavby má na území vzniknout veřejný prostor mezi BD s klidovou zónou, zelení popřípadě s možností amatérského sportu a oddychu pro obyvatele.

Bytové domy "Na Špici" se nachází v místní části Chrudim II. Je zde vybudována obchodní zóna na okraji města směr Vysoké Mýto. Nově vybudované "Family centrum" zaručuje nepřeberné možnosti pro nákup jakéhokoli zboží. Také se zde nachází okresní nemocnice, která s výstavbou bytových domů "Na Špici" přímo sousedí. Tomuto faktu, ať se zdá, jako výhodou, příkládám spíše negativní vliv na cenu bytových jednotek. S každodenními výjezdy místní záchranné služby se zde musí počítat s častějším výskytem

hluku ze záchranných sirén. I přes tento fakt jsou bytové jednotky "Na Špici" velmi žádané. V bytovém domě K, který se právě dostavuje a bude zkolaudován až na začátku roku 2019, jsou již všechny byty prodané.

Velké plus tomuto developerskému projektu přikládám za vypracovanou studii na údržbu veřejných ploch mezi vystavenými bytovými domy. O veřejné plochy a zeleň se v rámci poslední etapy výstavby bytových domů "Na Špici" postará developerská firma, která je vlastníkem pozemků pod bytovými domy a plochy mezi bytovými domy bude dále udržovat. Nejen, že zde bude vysázena zeleň a vysetý trávník, ale přibude zde i multifunkční hřiště, hřiště pro nejmenší a lavičky pro oddych obyvatel.



Obr. č. 9 Bytový komplex „Na Špici“ [11]

Výhody bytového domu "Na Špici":

- Obchodní obslužnost
- Studie veřejných ploch
- Klidová lokalita

Nevýhody bytového domu "Na Špici"::

- Značná vzdálenost od centra města
- Okresní nemocnice Chrudim v těsné blízkosti

5.2 BYTOVÝ DŮM KOPANICKÝ MLÝN

Bytový dům Kopanický Mlýn v ulici Koželužská je zasazen do jižního svahu. Je situován v klidné části města Chrudim v blízkosti centra s výbornou dostupností potřebné infrastruktury pro příjemné bydlení (v blízkosti škola, školka, sportoviště, zdravotní zařízení).

V současné době je v prodeji první etapa domu obsahující 66 nadstandardních bytových jednotek o velikosti 28 až 115 m², 101 parkovacích míst v suterénu budovy. Téměř všechny byty disponují lodžii nebo terasou. Pro výstavbu jsou použity kvalitní materiály, značkové obklady, dlažby a sanitární keramika, moderní kuchyňská linka se základními spotřebiči. Dům je zděný s masivním zateplením a všechny okenní výplně budou s trojsklem.

[12]



Obr. č. 10 Lokalita „Kopanický mlýn“ [12]

Výstavba bytových domů s názvem "Kopanický mlýn" je plánovaná na dvě etapy. V rámci druhé etapy zde bude dalších 60 nových bytových jednotek. Poté bude developerský projekt "Kopanický mlýn" ukončen, takže nebude dosahovat takového rozsahu jako projekt "Na Špici".



Obr. č. 11 Bytový dům „Kopanický mlýn“ [12]

Bytový dům "Kopanický mlýn" je situován na velmi strategickém místě. V doposud klidné části města s rodinnými popřípadě řadovými domy. Relativně v centru města s veškerou občanskou vybaveností. Koncept bytových domů se do této části města neměl promítnout. Po výstavbě bytových domů, bych lokalitu za klidné místo neoznačila.



Obr. č. 12 Bytový komplex „Kopanický mlýn“ [12]

Při navrhování bytového domu projektant nezapomněl na dostatečný počet parkovacích míst, čemuž příkládám velké plus. V přilehlých ulicích je totiž situace s parkovacími místy pomalu kritická. Na co však nebyl kladen takový důraz, je celková dopravní situace. Při navýšení počtu projíždějících aut a to přibližně dvou set aut navíc, vycházím s předpokládanou výstavbou 66 bytových jednotek v první etapě a 60 v druhé a počtem parkovacích míst 110 na jeden BD, bude lokalita dopravně velmi zatížená. V blízké budoucnosti město bude muset řešit nedaleký most přes řeku Chrudimku, který tvoří hlavní dopravní spojení do této části města. Most je také jedinou přístupovou cestou k sportovním areálům (Stadion Emila Zátopka, plavecký bazén a zimní stadion).

Výhody bytového domu "Kopanický mlýn":

- Veškerá občanská vybavenost
- Nedaleko do centra města
- Dostatečný počet parkovacích míst

Nevýhody bytového domu "Kopanický mlýn":

- Dopravní situace
- Výstavba ve svahu

5.3 BYTOVÝ DŮM RADOUŠOVA ULICE

Bytový dům v ulici Radoušova v Chrudimi je koncipován jako moderní nadstandardní rezidenční bytový dům v historické, avšak klidné části města s 23 tisíci obyvatel. Bytový dům je zaměřený na kvalitní a pohodlné bydlení.

Bytový dům obsahuje 18 bytových jednotek o velikosti 31 až 147 m², navíc ke každé bytové jednotce náleží sklep a téměř každý byt disponuje lodžii a nebo terasou.

V INP objektu je umístěno celkem 14 parkovacích stání, sklepy a dva nebytové prostory. Dalších 18 parkovacích míst se nachází kolem bytového domu. [13]



Obr. č. 13 Bytový dům „Radoušovka“ [13]

Bytový dům v Radoušově ulici se nachází na okraji historické části města. Je to jediný bytový dům z porovnávaných BD v Chrudimi, který je v samotném centru města. Radoušova ulice je klidnou vedlejší ulicí v centru. Za velkou výhodu považují kulturní dostupnost. V blízkosti desítek metrů se zde nachází jak divadlo Karla Pipicha, tak i Regionální muzeum, které nabízí nesčetně kulturních akcí od plesů, výstav až po hudební koncerty.

Jedinečné místo v centru, však má i řadu nevýhod. Jednou z nich je nedostatečná zeleň v okolí a značná vzdálenost větších obchodů, které se v centru nenachází.

Výhody bytového domu "Radoušova ulice":

- Centrum města
- Kulturní vyžití

Nevýhody bytového domu "Radoušova ulice"::

- Nedostatek vegetace
- Nedostupnost větších obchodů

6 KOLÍN

Kolín je okresní město na východě Středočeského kraje na řece Labi. Má přes 30 000 obyvatel a rozlohu 35 km² s průměrnou nadmořskou výškou 220 metrů. Je důležitou železniční křižovatkou. Je zde průmysl chemický, automobilový, strojírenský, potravinářský a polygrafický. [14]



Obr. č. 14 Město Kolín

Kolín se nachází ve Středočeském kraji, asi 60 km východně od Prahy. Město se rozprostírá na obou březích Labe v místě, kde řeka velkým obloukem mění svůj směr ze západního na severní. Leží na okraji Polabské nížiny, která se rozprostírá severně a východně od města a náleží ke Středolabské tabuli. Od jihu a západu se do města svažují výběžky českomoravské vrchoviny. Samé centrum města leží na skále na levém břehu Labe. [15]

Město Kolín se administrativně člení na 10 místních částí:

Kolín I - Nachází se na levém břehu řeky Labe a zahrnuje historické centrum města.

Kolín II - Leží západně od centra města a je to nejlidnatější část města, neboť se zde nachází největší kolínské sídliště.

Kolín III - Nachází se jižně od centra a leží na levém břehu řeky Labe. Dominantou této části je místní gymnázium.

Kolín IV - Leží východně od centra a je důležitou součástí místní dopravy. Nachází se zde vlakové a autobusové nádraží.

Kolín V - Největší kolínské předměstí, které leží na pravém břehu Labe. Vyznačuje se vějířovitým rozvržením ulic. Nachází se zde hlavní městský hřbitov.

Kolín VI - V této části města se nachází vilová čtvrť.

Štítary - Původně samostatná obec, dnes část Kolína ležící jihozápadně od centra města.

Zibohlavy - Původně samostatná obec, dnes část Kolína ležící jihozápadně od centra města.

Štáralka - Původně samostatná obec, dnes část Kolína ležící na východním okraji města.

Sedražice - Původně samostatná obec, dnes část Kolína ležící severně od města směrem na Ovčáry. [15]

Školství

rok 2014

Mateřská škola	12
Zákl.škola-nižší stup. (1.- 5.roč.)	0
Základní škola-vyšší stup. (1.-9.roč.)	8
Počet škol v oboru gymnázií	1
Počet škol v oboru středních odborných škol a praktických škol	10
Počet škol v oboru středních odborných učilišť	6
Počet škol v oboru nástavbového studia	
Vyšší odborná škola	2
Počet veřejných vysokých škol	
Počet soukromých vysokých škol	
Jazyková škola	0
Základní umělecká škola	1
Počet zařízení ústavní ochranné výchovy	0

Obr. č. 15 Počet škol ve městě Kolín [24]

6.1 POPIS LOKALITY KOLÍN

Bytový dům na rohu málo dopravně vytížených ulic Kmochova a Václavská v části města Kolíně II je koncipován jako moderní bytový objekt zaměřený především na velmi kvalitní bydlení.

Umístění bytového domu skýtá bydlení v klidné části města s 30 tisíci obyvatel s dobrou dopravní obslužností, s výbornou občanskou vybaveností, historické centrum města cca 2 minuty chůze. [16]



Obr. č. 16 Lokalita „RESIDENCE STREET“ Kolín [16]

Bytový dům s názvem "Resinedce street Kolín" se nachází v samotném centru města. Jeho poloha je ideálním místem pro obyvatele, kteří chtějí mít v blízkosti svého bydlení veškerou občanskou vybavenost. Je zde možnost výběru mezi několika školami i obchody.

Bytový dům je jedinečný svojí polohou i nadstandardní kvalitou a to zejména z hlediska energetických nároků, ale i použitých materiálů a dispozic.

Komplex je tvořen dvěma samostatnými pětipatrovými domy. Bytové domy jsou postaveny netradičně na okraji pozemku, tak aby mezi sebou tvořily vnitroblok, ve kterém jsou umístěna venkovní parkovací stání. V projektu nebylo opomenuto ani dostatečné množství zeleně. Vstupní dominantní brána, která je tvořená kovovou konstrukcí porostlou břečťanem a různými druhy plazivých dřevin, celý projekt podtrhává a dostává ho o třídu výš než projekty předchozí.



Obr. č. 17 Bytový komplex „RESIDENCE STREET“

Ikdyž se úplné centrum města může zdát jako výhodná poloha, považuji ho za pravý opak a to převážně pro obyvatele, kteří za prací dojíždějí mimo město nebo na jeho okrajové části. Dojíždět každý den přes rušné město není zcela ideální.

Výhody bytového domu "Residence street Kolín":

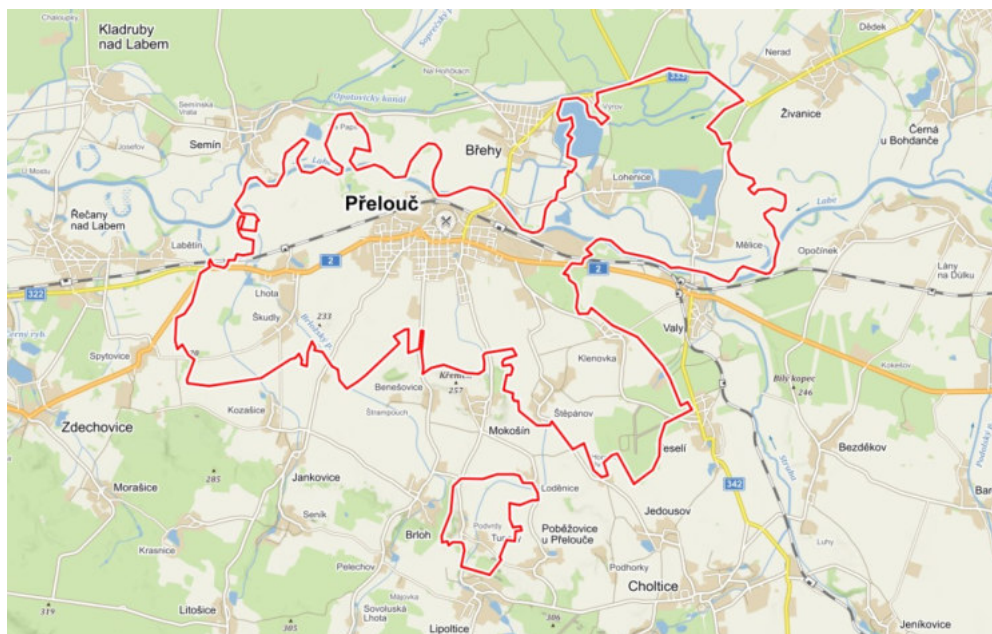
- Centrum města
- Nadstandardní řešení projektu

Nevýhody bytového domu "Residence street Kolín":

- Dopravní zatíženost

7 PŘELOUČ

Město Přelouč se nachází ve východním Polabí. Je součástí Pardubického kraje. Přelouč leží na řece Labi v nadmořské výšce 220 m. Má 8 725 obyvatel (k 31.12.2016) a katastrální rozlohu 30,5 km² (včetně integrovaných obcí). Převážná část obyvatel Přelouče žije v lokalitě městského typu, asi 1000 obyvatel žije v 7 místních částech, kde převládá bydlení venkovského typu. [17]



Obr. č. 18 Město Přelouč

Město Přelouč se administrativně člení na 10 místních částí:

Klenovka – Přílehlá vesnice k městu Přelouč. Nachází se cca tři kilometry jihovýchodně od města Přelouč.

Lhota - Přílehlá vesnice k městu Přelouč. Jedna z místních částí Přelouče. Nachází se asi 2,5 km západně od Přelouče.

Lohenice - - Přílehlá vesnice k městu Přelouč. Jedna z místních částí Přelouče. Nachází se asi 2,5 km na východ od Přelouče.

Mělice – Vesnice, která je jednou z částí města Přelouč. Nachází se asi 4 km na východ od Přelouče.

Škudly - Malá vesnice nedaleko Přelouče. Nachází se cca tři kilometry jihozápadně od města Přelouč.

Štěpánov - Je to malá vesnice, část města Přelouč v okrese Pardubice. Nachází se asi 3 km na jihovýchod od Přelouče.

Tupesy - Je to malá vesnice, část města Přelouč v okrese Pardubice. Nachází se asi 6 km na jih od Přelouče.

Školství rok 2014

Mateřská škola	2
Zákl.škola-nižší stup. (1.- 5.roč.)	0
Základní škola-vyšší stup. (1.-9.roč.)	2
Počet škol v oboru gymnázií	1
Počet škol v oboru středních odborných škol a praktických škol	0
Počet škol v oboru středních odborných učilišť	1
Počet škol v oboru nástavbového studia	
Vyšší odborná škola	0
Počet veřejných vysokých škol	
Počet soukromých vysokých škol	
Jazyková škola	0
Základní umělecká škola	1
Počet zařízení ústavní ochranné výchovy	0

Obr. č. 19 Počet škol ve městě Přelouč [25]

7.1 POPIS LOKALITY PŘELOUČ

Bytové domy v lokalitě Na Hodinářce v Přelouči jsou koncipovány jako moderní bytové objekty zaměřené především na velmi kvalitní bydlení v klidné části obce.

Umístění bytových domů skýtá bydlení v klidné části města s 9 tisíci obyvatel.

Bytové domy budou vystavěny postupně, každý čtyřpatrový bytový dům obsahuje 38 nadstandardních bytových jednotek o velikosti 23 až 107 m², 14 parkovacích míst a sklep pro každou bytovou jednotku v suterénu budovy a dostatečný prostor pro parking v okolí domu. Většina bytů disponuje balkonem nebo terasou. Pro výstavbu a rekonstrukci jsou použity kvalitní materiály a domy jsou zděné. [18]



Obr. č. 20 Lokalita „Na Hodinářce“ Přelouč

Výhody bytového domu "Na Hodinářce":

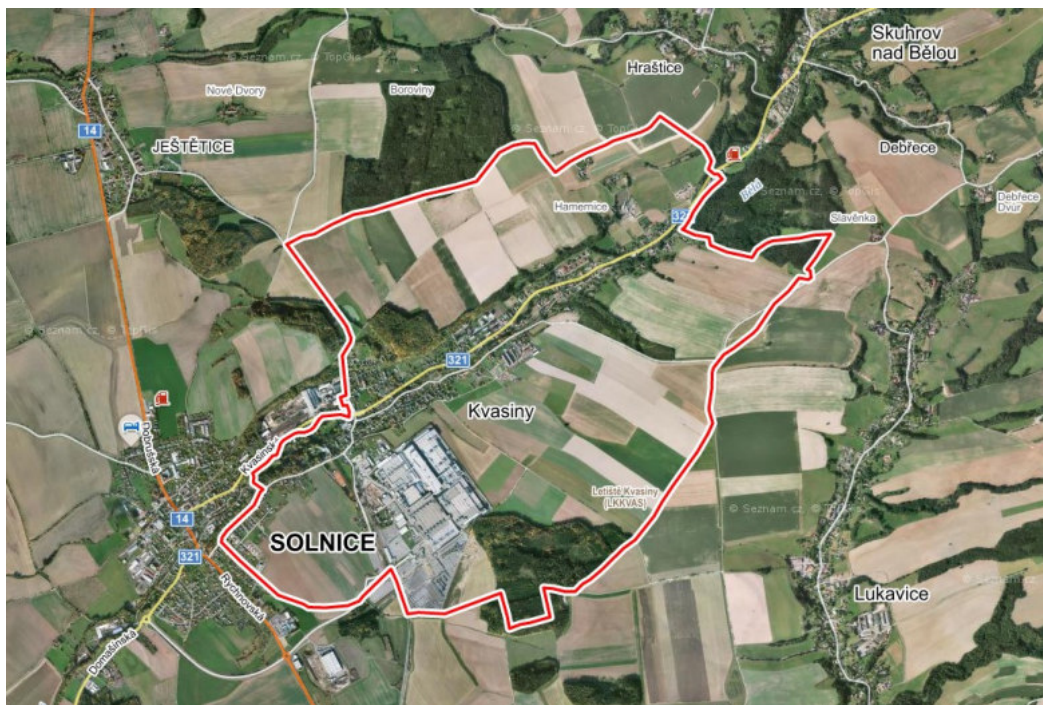
- Klidné místo na okraji města
- Dostatek zeleně

Nevýhody bytového domu "Na Hodinářce":

- Dopravní obslužnost
- Kulturní vyžití

8 KVASINY

Obec se nachází na Rychnovsku ve východních Čechách a čítá na dva a půl tisíce obyvatel. Dostupné je zde veškeré potřebné zázemí, jako autobusová a železniční zastávka, pošta, praktický lékař, mateřská a základní škola, obecní knihovna, restaurace, ubytovna a mnoho dalšího. [19]



Obr. č. 21 Obec Kvasiny

Jednou z nejvýznamnějších částí Kvasin je areál závodu automobilky Škoda Auto, který zde zabírá plochu 50 hektarů a je největším zaměstnavatelem v Královéhradeckém kraji.

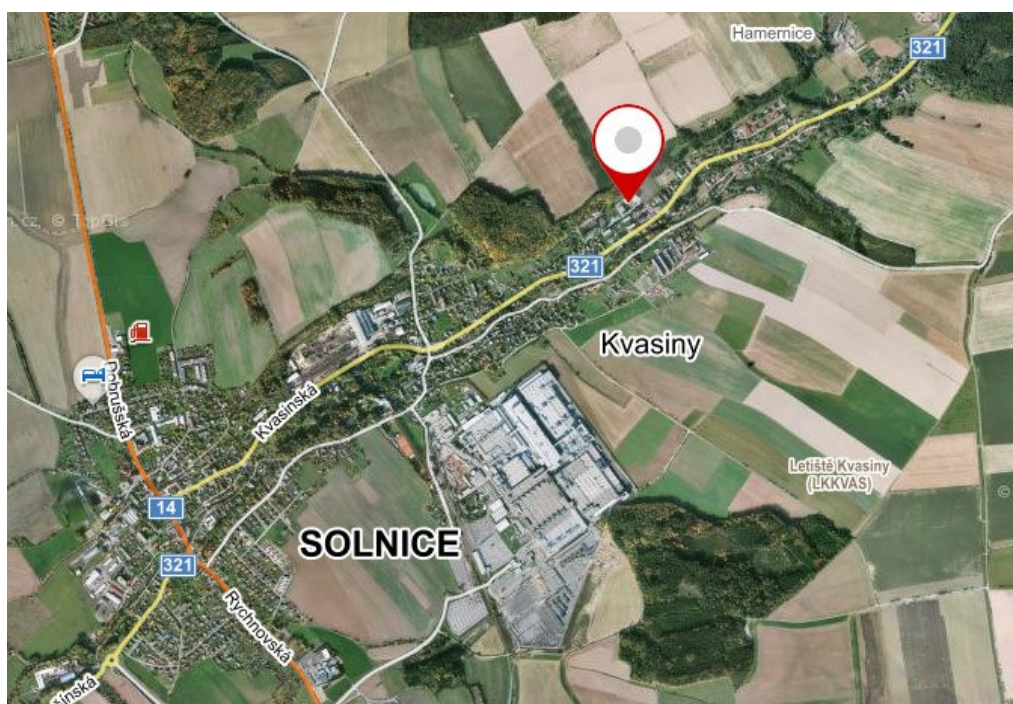
Automobilka zaměstnává přes 8500 lidí a jen v letech 2015 až 2018 zvýšila počet pracovníků přibližně o 3500 lidí. Díky rozvoji Kvasin se Rychnovsko stalo regionem s nejnižší nezaměstnaností v Česku.

S přibývajícím počtem zaměstnanců v Kvasinách roste i poptávka po bydlení v místě výkonu práce. Příležitosti nové výstavby bytů v Kvasinách se ujala developerská firma K2 invest s.r.o. Všechny byty v této lokalitě, vzhledem k vysoké poptávce, byly poměrně rychle prodané.

8.1 POPIS LOKALITY KVASINY

Bytové domy B a C v Kvasínách jsou koncipovány jako moderní bytové objekty zaměřené především na velmi kvalitní bydlení. Umístění bytových domů skýtá bydlení v klidné části města.

Bytové domy budou vystavěny postupně, oba pětipodlažní bytové domy obsahují 19 nadstandardních bytových jednotek o velikosti 41 až 97 m², 10 parkovacích míst v prvním nadzemním podlaží budovy a dostatečný prostor pro parking v okolí domů. Téměř všechny byty disponují lodžii nebo terasou. Pro výstavbu jsou použity kvalitní materiály a domy jsou zděné. [20]



Obr. č. 22 Lokalita Kvasiny

Bytové domy v Kvasínách byly stavěny ve dvou etapách. V druhé etapě se dostavěly dva bytové domy s označením B, C a s předchozím bytovým domem zde tvoří harmonizující celek. Je zde vybudována i silniční síť se stromořadím v kombinaci s plochami pro parkování.



Obr. č. 23 Bytový komplex v Kvasinách [20]

Výhody bytového domu "Kvasiny":

- Vysoká poptávka po bytových jednotkách
- Dostatečný počet pracovních míst

Nevýhody bytového domu "Kvasiny":

- Narůstající počet cizinců
- Dopravní situace

9 VÝPOČET CENOVÉHO POROVNÁNÍ

9.1 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK V DANÉ LOKALITĚ

Pro stanovení obvyklé ceny bytových jednotek v BD bylo využito přímého porovnání za pomoci indexu odlišnosti. Jelikož je databáze tvořena značným počtem bytů, tak byl stanoven objekt průměrný (standardní). Objekt průměrný se používá pro opakované použití k ocenění více objektů daného druhu.

9.1.1 Databáze

Databáze bytových jednotek byla vytvořena z poskytnutých informací od developerských firem. Databáze je tvořena 123 bytovými jednotkami v městě Chrudimi a 249 bytovými jednotkami v městech Kolín, Přelouč a Kvasiny. Tvoří ji byty s dispozicí 1+kk až 4+kk. Ceny uvedené v tabulkách databáze jsou ceny realizované, až na jednu z lokalit „Kopanický mlýn“, kde se jedná o ceny nabízené (inzerované).

9.1.2 Stanovení koeficientů odlišnosti

Koeficient odlišnosti vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Pro stanovení koeficientů odlišnosti byly vybrány kritéria, která se dala použít u všech porovnávaných lokalit.

Použitá kritéria:

- **Výměra bytu (m²)**
- **Výměra sklepu (m²)**
- **Výměra terasy (m²)**
- **Výtah**
- **Dostupnost podlaží**
- **Vybavení bytu**
- **Parkování venkovní**
- **Parkování vnitřní**

Pro každé kritérium byl stanoven koeficient odlišnosti. Jeho stupnice vychází ze standardního objektu. Je – li hodnota srovnávací nemovitosti vlivem koeficientu odlišnosti vyšší než standardní nemovitosti oceňované, je koeficient vyšší než 1 a naopak.

Tab. č. 1 Tabulka vybraných kritérií pro porovnání BD

Vlivy - porovnání jednotlivé byty								
Lokalita	Výměra bytů (m ²)	Sklep (m ²)	Terasa (m ²)	Výtah	Dostupnost podlaží	Vybavení bytu	Parkování venkovní	Parkování (počet míst na byt)
Na Špici	32 - 98	1.5	0 - 21,3	Výtah nadstandard	1 NP - 5NP	standard	ano	0.35
Kopanice	28 - 115	1.5	0 - 29,3	Výtah nadstandard	1 NP - 5NP	nadstandard	ne	1.53
Radoušovka	31 - 147	1,6 - 3,6	0 - 9,7	Bez výtahu	1NP - 4NP	standard	ne	0.78
Chrudim park	43 - 73,1	0	3,6 - 178	Výtah standard	1 NP - 6NP	standard	ano	0
Kolín	28 - 98	0	0 - 98,8	Výtah standard	4 NP + podkrovní	nadstandard	ne	1.05
Přelouč	23,1-103	0	0 - 4,7	Výtah standard	4 NP	standard	ano	0.37
Kvasiny	41 - 97	1.6	3 - 21,4	Výtah standard	5 NP	standard	ano	0.53

Výměra bytu (m²)

K vytvoření stupnice koeficientu na úpravu odlišnosti na výměru bytu bylo potřeba: Nejprve zjistit v jakém rozmezí se porovnávají byty nachází. Z databáze vyhledat minimální a maximální dosaženou výměru v každé lokalitě a poté z těchto výměr udělat průměr. Průměr dal výměru pro standardní objekt.

Tab. č. 2 Rozsah výměr bytů

Výměra bytů (m ²)						
Lokalita		1+kk	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk
Na Špici	min.		32.00	40.10	64.60	98.30
	max.		41.30	60.40	81.00	98.30
Kopanice	min.		27.00	49.20	78.60	106.60
	max.		29.30	51.60	101.20	108.50
Radoušovka	min.		26.00	39.00	71.00	89.00
	max.		31.00	62.00	89.00	101.00
Kolín	min.		25.70	38.40	57.50	95.20
	max.		44.00	62.50	93.90	110.00
Přelouč	min.		23.10	46.90	79.00	103.00
	max.		29.20	49.20	87.60	103.00
Kvasiny	min.		37.70	42.60	70.60	-
	max.		41.30	60.40	78.00	-
celkem	min.		23.10	38.40	57.50	89.00
	max.		44.00	62.50	101.20	110.00
	průměr		32.30	50.19	79.33	101.29

Poté byl výměře standardního objektu přiřazen koeficient odlišnosti 1. Dále se hodnota koeficientu přiřazovala dle tabulky níže.

Tab. č. 3 *Stupnice koeficientu odlišnosti na výměru*

Koeficient úpravy na výměru objektu												
1+kk	výměra (m ²)	22,5 - 25	25 - 27,5	27,5 - 30	30 - 32,5	32,5 - 35	35-37,5	37,5 - 40	40 - 42,5	42,5 - 45		
	koeficient	0.94	0.96	0.98	1	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10		
2+kk	výměra (m ²)	37,5 - 40	40 - 42,5	42,5 - 45	45 - 47,5	47,5 - 50	50 - 52,5	52,5	55 - 57,5	57,5 - 60	60 - 62,5	62,5 - 65
	koeficient	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1	1.02	1.04	1.06	1.08	1.1
3+kk	výměra (m ²)	60 - 55	65 - 70	70-75	75-80	80 - 85	85 - 90	95 - 100	100 - 105			
	koeficient	0.94	0.96	0.98	1	1.02	1.04	1.06	1.08			
4+kk	výměra (m ²)	87,5 - 90	90 - 92,5	92,5 - 95	95 - 97,5	97,5 - 100	100 - 102,5	102,5 - 105	105 - 107,5	107,5 - 110		
	koeficient	0.9	0.92	0.94	0.96	0.98	1	1.02	1.04	1.06		

Výměra sklepu (m²)

Obdobně jako se postupovalo u výměry bytu, se určila stupnice pro výměru sklepu. K vytvoření stupnice koeficientu na úpravu odlišnosti výměry sklepu se nejprve zjistilo, v jakém rozmezí se porovnávají byty nachází. Z databáze byla vyhledána minimální a maximální dosažená výměra. Průměr dal výměru pro standardní objekt.

Tab. č. 4 *Rozsah výměr sklepů*

Výměra sklepů (m ²)		
Lokalita		Sklepy
Na Špici	min.	1.50
	max.	1.50
Kopanice	min.	1.50
	max.	1.50
Radoušovka	min.	1.60
	max.	3.60
Kolín	min.	0.00
	max.	0.00
Přelouč	min.	0.00
	max.	0.00
Kvasiny	min.	1.60
	max.	1.60
celkem	min.	0.00
	max.	3.60
	průměr	1.20

Poté byl výměře standardního objektu přiřazen koeficient odlišnosti 1. Dále se hodnota koeficientu přiřazovala dle tabulky níže.

Tab. č. 5 Stupnice koeficientu odlišnosti na výměru sklepu

Koeficient úpravy na výměru sklepu								
výměra (m ²)	0	<0,5	<1	<1,5	<2	<2,5	<3	<3,5
koeficient	0.96	0.98	1	1.02	1.04	1.06	1.08	1.1

Výměra terasy (m²)

Obdobně jako se postupovalo u výměry bytu, se určila stupnice pro výměru terasy. K vytvoření stupnice koeficientu na úpravu odlišnosti výměry terasy se nejprve zjistilo, v jakém rozmezí se porovnáváné byty nachází. Z databáze byla vyhledána minimální a maximální dosažená výměra terasy. Průměr určil výměru pro standardní objekt.

Tab. č. 6 Rozsah výměr teras

Výměra terasy (m ²)		
Lokalita		Terasy
Na Špici	min.	0.00
	max.	21.30
Kopanice	min.	0.00
	max.	29.30
Radoušovka	min.	0.00
	max.	9.70
Kolín	min.	0.00
	max.	98.80
Přelouč	min.	0.00
	max.	4.70
Kvasiny	min.	3.00
	max.	21.40
celkem	min.	0.00
	max.	98.80
	průměr	15.68

Poté byl výměře standardního objektu přiřazen koeficient odlišnosti 1. Dále se hodnota koeficientu přiřazovala dle tabulky níže.

Tab. č. 7 Stupnice koeficientu odlišnosti na výměru sklepu

Koeficient úpravy na výměru terasy										
výměra (m ²)	0	<5	<10	<15	<20	<25	<35	<45	<55	<50
koeficient	0.94	0.96	0.98	1	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.12

Dostupnost podlaží

U stanovení koeficientu odlišnosti u nadzemního podlaží byl postup odlišný od stanovení předchozích koeficientů. Jako ideální nadzemní podlaží, které není ani nadprůměrné a ani podprůměrné je považováno 3NP. Nejideálnějším podlažím je 2. NP. Do druhého nadzemního podlaží se majitel bytu bez větších obtíží dostane i po schodech bez pomoci výtahu i v případě jeho nefunkčnosti. Dále se zde oproti prvnímu nadzemnímu podlaží cítí bezpečně a ochráněn před vlivy okolí (vandalismus, zloději atd.). Poté se s vyšším nadzemním podlažím koeficient úměrně snižuje.

Tab. č. 8 Stupnice koeficientu odlišnosti na dostupnost NP

Koeficient úpravy na dostupnost podlaží						
NP	1	6	5	4	3	2
koeficient	0.92	0.94	0.96	0.98	1	1.02

Vybavení bytu

Koeficient odlišnosti vybavení byl určen jen dvěma měřítky. Byty jsou vybavené stejným standardním vybavením. V každém je v ceně vana/sprchový kout, plovoucí podlaha, obložkové zárubně a kuchyňská linka. V bytech s označením nadstandard jsou použité značkové materiály v jiné cenové relaci.

Tab. č. 9 Koeficient úpravy na vybavení bytu

Koeficient úpravy na vybavení bytové jednotky	
Kritérium	Koeficient
Nadstandard	1.04
Standard	1
Bez vybavení	0.94

Parkování

U koeficientu na odlišnost možnosti parkování byla rozdělena stupnice zvlášť na vnitřní parkování a venkovní. V některých případech jsou bytové domy vystaveny v centru města, kde není možnost parkování v ulici. Naopak je v BD situovaných do centra kladen důraz na možnost vnitřního parkování, proto zde bylo potřeba tyto dvě kritéria oddělit. Pro venkovní stání byly vyhodnoceny jen dvě možnosti, zda se zde venkovní stání nachází či nikoli. Konkrétní počet míst v ulicích stanovit nelze.

Tab. č. 10 Koeficient úpravy na venkovní parkování

Koeficient úpravy na venkovního parkování	
Kritérium	Koeficient
Ano	1.04
ne	0.96

U vnitřních parkovacích míst byl počet jasně daný. Stupnice tedy byla stanovena podle poměru počet parkovacích míst na jeden byt v bytovém domě (podíl počtu parkovacích míst počtem bytů).

Tab. č. 11 Koeficient úpravy na vnitřní parkování

Koeficient úpravy na dostupnost vnitřního parkování										
Počet parkovacích míst na byt	0	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	1
koeficient	0.88	0.9	0.92	0.94	0.96	0.98	1	1.02	1.04	1.08

Po stanovení stupnice koeficientů odlišnosti se mohlo přejít k samotnému výpočtu.

9.1.3 Postup výpočtu

Pro výpočet samotného přímého porovnání byly použity koeficienty stanovené viz tabulky výše. Koeficient redukce na pramen ceny byl stanoven jako 1, protože se jedná o ceny realizované a nedochází zde k žádnému snížení ceny o případné provize ani poplatky realitní kanceláři. Koeficienty označené K1 – K8 byly následně mezi sebou vynásobeny a tím vznikl index odlišnosti IO. Indexem odlišnosti je poté vydělena cena po redukcii na pramen ceny. Takto vypočtená cena je výsledná cena možného prodeje. Poté se ceny možného prodeje zprůměrují a určí se odhadovaná obvyklá cena pro oceňovanou jednotku.

Při porovnání jednotlivých bytů v BD byla vyhledána cena, která by vystihovala všechny vzorky v dané dispozici a lokalitě. Výsledkem je tedy cena standardního bytu pro danou dispozici a lokalitu. Oceňovaným objektem je pro mne tedy standardní byt dané lokality.

Všechny ceny realizované, které jsou vyšší než standard, jsou u bytů nadstandardních a naopak.

Objekt (cena)		Cena objektu srovnávacího:	Index odlišnosti
srovnávací	oceňovaný		
		větší než objektu oceňovaného	$I > 1$
		stejná jako u objektu oceňovaného	$I = 1$
		menší než objektu oceňovaného	$I < 1$

Obr. č. 24 Index odlišnosti [22]

Výsledkem je tedy pro každou lokalitu a každou dispozici cena standardního bytu, tak aby se byty daly mezi sebou poté porovnat a vstupoval do porovnání jen vliv lokality. Bez faktorů týkajících se vlivu samotného bytu (výměra, sklep, vybavení atd.). Byty budou tímto porovnáním prakticky stejné (srovnatelné).

Výpočet bude ukázán na dispozici 1+kk a zde podrobněji vysvětlen. Zbylé dispozice jsou vloženy jako přílohy a výsledné ceny standardních bytů jsou využity u porovnání lokalit a měst mezi sebou.

9.1.4 Výpočet porovnání bytů v BD „Na Špici“

Do výpočtu porovnání bytů s dispozicí 1+kk v lokalitě „Na Špici“ vstupuje 9 bytů. Průměrná cena bytu se zde pohybuje okolo 1 425 000 Kč. V této ceně však nejsou zohledněny odlišnosti výměry sklepů, teras a výměra samotného bytu, která cenu zkresluje. Z toho důvodu následoval výpočet obvyklé ceny přímým porovnáním.

Tab. č. 12 Databáze bytů 1+kk „Na Špici“

"NA ŠPICI" 1+KK							
Označení	Dispozice	Výměra bytu	Výměra sklepu	Výměra terasy	Výměra celkem	Cena celkem (Kč)	Cena za (Kč/m ²)
3	1+kk	33.80	1.50	3.50	38.80	1 401 500	41 464
4	1+kk	32.00	1.50	0.00	33.50	1 220 300	38 134
23	1+kk	41.30	1.50	16.30	59.10	1 614 000	39 080
26	1+kk	33.80	1.50	3.50	38.80	1 425 700	42 180
27	1+kk	32.00	1.50	0.00	33.50	1 232 400	38 513
46	1+kk	41.30	1.50	16.30	59.10	1 626 000	39 370
49	1+kk	33.80	1.50	3.50	38.80	1 437 700	42 536
50	1+kk	32.00	1.50	0.00	33.50	1 244 400	38 888
69	1+kk	41.30	1.50	16.30	59.10	1 638 100	39 663
					min.	1 220 300	38 134
					max.	1 638 100	42 536
Průměrná cena za m ²						1 426 678	39 981

Výpočtem dostaneme cenu, jakou by měl dosahovat standardní byt 1+kk v BD „Na Špici“ se zohledněním všech kritérií.

Tab. č. 13 Přímé porovnání bytů 1+kk „Na Špici“ – část 1

Přímé porovnání - část 1			
"NA ŠPICI" 1+KK			
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)
3	Na Špici	1+kk	33.8
4	Na Špici	1+kk	32
23	Na Špici	1+kk	41.3
26	Na Špici	1+kk	33.8
27	Na Špici	1+kk	32
46	Na Špici	1+kk	41.3
49	Na Špici	1+kk	33.8
50	Na Špici	1+kk	32
69	Na Špici	1+kk	41.3

Tab. č. 14 Přímé porovnání bytů 1+kk „Na Špici“ – část 2

římé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	K1 - výměra jednotky	K2 - výměra sklepu	K3 - výměra terasy	K4 - nadzemní podlaží	K5 - výtah	K6 - vybavení bytové jednotky	K7 - dostupnost vnitřního parkování	K8 - dostupnost venkovního parkování	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²										$K1 \times \dots \times K8$	Kč
3	1 401 500	41 464	1.00	1.02	1.02	0.90	0.92	1.04	1.00	0.94	1.04	0.88	1 600 177
4	1 220 300	38 134	1.00	1.00	1.02	0.90	0.92	1.04	1.00	0.94	1.04	0.86	1 421 155
23	1 614 000	39 080	1.00	1.08	1.02	0.96	0.96	0.96	1.00	0.94	1.04	0.95	1 693 966
26	1 425 700	42 180	1.00	1.02	1.02	0.90	0.92	1.04	1.00	0.94	1.04	0.88	1 627 807
27	1 232 400	38 513	1.00	1.00	1.02	0.90	0.92	1.04	1.00	0.94	1.04	0.86	1 435 247
46	1 626 000	39 370	1.00	1.08	1.02	0.96	0.96	0.96	1.00	0.94	1.04	0.95	1 706 561
49	1 437 700	42 536	1.00	1.02	1.02	0.90	0.92	1.04	1.00	0.94	1.04	0.88	1 641 508
50	1 244 400	38 888	1.00	1.00	1.02	0.90	0.92	1.04	1.00	0.94	1.04	0.86	1 449 222
69	1 638 100	39 663	1.00	1.08	1.02	0.96	0.96	0.96	1.00	0.94	1.04	0.95	1 719 260
Celkem průměr												Kč/m ²	1 588 323
Minimum												Kč/m ²	1 421 155
Maximum												Kč/m ²	1 719 260
Směrodatná výběrová odchylka													121 212
Variační koeficient													0.08
Pravděpodobná spodní hranice													1 467 110
Pravděpodobná horní hranice													1 709 535
Cena bytové jednotky stanovená přímým porovnáním												Kč	1 588 323
Odborný odhad znalce													1 550 000
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na výměru bytové jednotky												
K2	Koeficient úpravy na výměru sklepu												
K3	Koeficient úpravy na výměru terasy												
K4	Koeficient úpravy na dostupnost nadzemního podlaží												
K5	Koeficient úpravy na existenci výtahu												
K6	Koeficient úpravy na vybavenost bytové jednotky												
K7	Koeficient úpravy na dostupnost vnitřního parkování												
K8	Koeficient úpravy na dostupnost venkovního parkování												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovný 1,00													

Odhad ceny standardního bytu s dispozicí 1+kk „Na Špici“ je 1 550 000 Kč. Byty, které mají realizovanou cenu vyšší než standardní byt, jsou považovány za nadprůměrné. Většina nadprůměrných bytů „Na Špici“ se stala nadstandardním vlivem větší výměry bytu 1+kk a větší výměry sklepu. Z devíti bytů jsou tři řazeny do nadstandardních a zbylých šest je považováno spíše za podstandardní. Zde hraje roli kritérium výměry terasy, která u většiny bytů zcela chybí.

9.1.5 Výpočet porovnání bytů BD „Kopanický mlýn“

Do výpočtu porovnání bytů s dispozicí 1+kk v lokalitě „Kopanický mlýn“ nám vstupuje 15 bytů. Průměrná cena bytu se zde pohybuje okolo 1 395 000 Kč.

Tab. č. 15 Databáze bytů 1+kk „Kopanický mlýn“

"KOPANICE" 1+KK							
Označení	Dispozice	Výměra bytu	Výměra sklepu	Výměra terasy	Výměra celkem	Cena celkem (Kč)	Cena za (Kč/m ²)
111	1+kk	29.30	1.50	0.00	30.80	1 398 900	47 744.03
116	1+kk	28.00	1.50	0.00	29.50	1 339 400	47 835.71
121	1+kk	29.20	1.50	0.00	30.70	1 405 600	48 136.99
136	1+kk	28.00	1.50	29.50	59.00	1 361 100	48 610.71
141	1+kk	29.30	1.50	30.80	61.60	1 478 400	50 457.34
143	1+kk	27.00	1.50	32.10	60.60	1 541 500	57 092.59
211	1+kk	28.00	1.50	0.00	29.50	1 339 400	47 835.71
221	1+kk	28.00	1.50	0.00	29.50	1 350 200	48 221.43
231	1+kk	28.00	1.50	0.00	29.50	1 361 100	48 610.71
241	1+kk	28.00	1.50	29.50	59.00	1 415 400	50 550.00
311	1+kk	28.00	1.50	0.00	29.50	1 339 400	47 835.71
316	1+kk	29.30	1.50	0.00	30.80	1 398 900	47 744.03
325	1+kk	29.20	1.50	0.00	30.70	1 405 600	48 136.99
331	1+kk	28.00	1.50	0.00	29.50	1 361 100	48 610.71
336	1+kk	29.20	1.50	0.00	30.70	1 416 900	48 523.97
					min.	1 339 400	47 744
					max.	1 541 500	57 093
Průměrná cena za m ²						1 394 193	49 063

Výpočtem dostaneme cenu, jakou by měl dosahovat standardní byt 1+kk v BD „Kopanický mlýn“ se zohledněním všech kritérií.

Tab. č. 16 Přímé porovnání bytů 1+kk „Kopanický mlýn“ – část 1

Přímé porovnání - část 1			
"KOPANICE" 1+KK			
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)
111	Kopanice	1+kk	29.3
116	Kopanice	1+kk	28
121	Kopanice	1+kk	29.2
136	Kopanice	1+kk	28
141	Kopanice	1+kk	29.3
143	Kopanice	1+kk	27
211	Kopanice	1+kk	28
221	Kopanice	1+kk	28
231	Kopanice	1+kk	28
241	Kopanice	1+kk	28
311	Kopanice	1+kk	28
316	Kopanice	1+kk	29.3
325	Kopanice	1+kk	29.2
331	Kopanice	1+kk	28
336	Kopanice	1+kk	29.2

Odborný odhad ceny standardního bytu s dispozicí 1+kk je 1 400 000 Kč v lokalitě „Kopanický mlýn“. Byty v této lokalitě dosahují převážně průměrné ceny. Z 15 bytů z databáze se jich 10 nachází v rozmezí padesáti tisíc korun od standardu. Byty, které mají realizovanou cenu vyšší než standardní byt, jsou považovány za nadprůměrné. Většina nadprůměrných bytů v lokalitě „Kopanický mlýn“ se odlišuje výměrou terasy. Z patnácti bytů jsou dva řazeny do nadstandardních a zbylé tři jsou považovány spíše za podstandardní. Zde hraje roli kritérium výměry terasy, které u podprůměrných bytů zcela chybí.

Tab. č. 17 Přímé porovnání bytů 1+kk „Kopanický mlýn“ – část 2

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	K1 - výměra jednotky	K2 - výměra sklepu	K3 - výměra terasy	K4 - nadzemní podlaží	K5 - výtah	K6 - vybavení bytové jednotky	K7 - dostupnost vnitřního parkování	K8 - dostupnost venkovního parkování	IO K1 × ... × K8	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m²											Kč
	111	1 398 900	47 744										0.98
116	1 339 400	47 836	0.98	0.98	1.02	0.90	0.92	1.04	1.04	1.08	0.96	0.93	1 443 085
121	1 405 600	48 137	0.98	0.98	1.02	0.90	1.02	1.02	1.04	1.08	0.96	1.01	1 392 722
136	1 361 100	48 611	0.98	0.98	1.02	1.00	1.00	1.00	1.04	1.08	0.96	1.08	1 262 803
141	1 478 400	50 457	0.98	0.98	1.02	1.00	0.98	0.98	1.04	1.08	0.96	1.04	1 428 187
143	1 541 500	57 093	0.98	0.96	1.02	1.00	0.98	0.98	1.04	1.08	0.96	1.01	1 520 168
211	1 339 400	47 836	0.98	0.98	1.02	0.90	0.92	1.04	1.04	1.08	0.96	0.93	1 443 085
221	1 350 200	48 221	0.98	0.98	1.02	0.90	1.02	1.02	1.04	1.08	0.96	1.01	1 337 829
231	1 361 100	48 611	0.98	0.98	1.02	0.90	1.00	1.00	1.04	1.08	0.96	0.97	1 403 114
241	1 415 400	50 550	0.98	0.98	1.02	1.00	0.98	0.98	1.04	1.08	0.96	1.04	1 367 327
311	1 339 400	47 836	0.98	0.98	1.02	0.90	0.92	1.04	1.04	1.08	0.96	0.93	1 443 085
316	1 398 900	47 744	0.98	0.98	1.02	0.90	0.92	1.04	1.04	1.08	0.96	0.93	1 507 191
325	1 405 600	48 137	0.98	0.98	1.02	0.90	1.02	1.02	1.04	1.08	0.96	1.01	1 392 722
331	1 361 100	48 611	0.98	0.98	1.02	0.90	1.00	1.00	1.04	1.08	0.96	0.97	1 403 114
336	1 416 900	48 524	0.98	0.98	1.02	0.90	1.00	1.00	1.04	1.08	0.96	0.97	1 460 636
Celkem průměr												Kč/m²	1 420 817
Minimum												Kč/m²	1 262 803
Maximum												Kč/m²	1 520 168
Směrodatná výběrová odchylka													68 055
Variační koeficient													0.05
Pravděpodobná spodní hranice													1 352 762
Pravděpodobná horní hranice													1 488 873
Cena bytové jednotky stanovená přímým porovnáním												Kč	1 420 817
Odborný odhad znalce													1 400 000
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na výměru bytové jednotky												
K2	Koeficient úpravy na výměru sklepu												
K3	Koeficient úpravy na výměru terasy												
K4	Koeficient úpravy na dostupnost nadzemního podlaží												
K5	Koeficient úpravy na existenci výtahu												
K6	Koeficient úpravy na vybavenost bytové jednotky												
K7	Koeficient úpravy na dostupnost vnitřního parkování												
K8	Koeficient úpravy na dostupnost venkovního parkování												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce průměrně nižší													
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

9.1.6 Výpočet porovnání bytů v BD „Radoušovka“

Do výpočtu porovnání bytů s dispozicí 1+kk v lokalitě „Radoušovka“ nám vstupují 3 byty. Průměrná cena bytu se zde pohybuje okolo 1 230 000 Kč.

Tab. č. 18 Databáze bytů 1+kk „Radoušovka“

"RADOUŠOVKA" 1+KK							
Označení	Dispozice	Výměra bytu	Výměra sklepu	Výměra terasy	Výměra celkem	Cena celkem (Kč)	Cena za (Kč/m ²)
25	1+kk	26.00	1.70	2.80	30.50	1 140 000	43 846
26	1+kk	28.00	1.70	2.80	32.50	1 220 000	43 571
28	1+kk	31.00	1.70	2.80	35.50	1 334 000	43 032
					min.	1 140 000	43 032
					max.	1 334 000	43 846
Průměrná cena za m²						1 231 333	43 483

Výpočtem dostaneme cenu, jakou by měl dosahovat standardní byt 1+kk v BD „Radoušovka“ se zohledněním všech kritérií.

Tab. č. 19 Přímé porovnání bytů 1+kk „Radoušovka“ – část 1

Přímé porovnání - část 1			
"RADOUŠOVKA" 1+KK			
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)
25	Radoušovka	1+kk	26.00
26	Radoušovka	1+kk	28.00
28	Radoušovka	1+kk	31.00

Odborný odhad ceny standardního bytu s dispozicí 1+kk je 1 400 000 Kč v lokalitě „Radoušovka“. Byty v této lokalitě dosahují převážně podstandardní ceny. Ze tří bytů z databáze se všechny považují za podstandardní. Na cenu bytů má velký vliv výměra bytů a zcela chybějící výtah.

Tab. č. 20 Přímé porovnání bytů 1+kk „Radoušovka“ – část 2

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	K1 - výměra jednotky	K2 - výměra sklepu	K3 - výměra terasy	K4 - nadzemní podlaží	K5 - výtah	K6 - vybavení bytové jednotky	K7 - dostupnost vnitřního parkování	K8 - dostupnost venkovního parkování	IO K1 × ... × K8	Cena oceňovan ého objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²											Kč
25	1 140 000	43 846	1.00	0.96	1.02	0.90	1.02	0.90	1.00	1.08	0.96	0.84	1 359 106
26	1 220 000	43 571	1.00	0.98	1.02	0.90	1.02	0.90	1.00	1.08	0.96	0.86	1 424 798
28	1 334 000	43 032	1.00	1.00	1.02	0.90	1.02	0.90	1.00	1.08	0.96	0.87	1 526 777
Celkem průměr												Kč/m ₂	1 436 894
Minimum												Kč/m ²	1 359 106
Maximum												Kč/m ²	1 526 777
Směrodatná výběrová odchylka													84 487
Variační koeficient													0.06
Pravděpodobná spodní hranice													1 352 406
Pravděpodobná horní hranice													1 521 381
Cena bytové jednotky stanovená přímým porovnáním												Kč	1 436 894
Odborný odhad znalce													1 400 000
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na výměru bytové jednotky												
K2	Koeficient úpravy na výměru sklepu												
K3	Koeficient úpravy na výměru terasy												
K4	Koeficient úpravy na dostupnost nadzemního podlaží												
K5	Koeficient úpravy na existenci výtahu												
K6	Koeficient úpravy na vybavenost bytové jednotky												
K7	Koeficient úpravy na dostupnost vnitřního parkování												
K8	Koeficient úpravy na dostupnost venkovního parkování												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

9.1.7 Výpočet porovnání bytů v BD „RESIDENCE STREET“ Kolín

Tab. č. 21 Databáze bytů 1+kk „RESIDENCE STREET“

"KOLÍN" 1+KK							
Označení	Dispozice	Výměra bytu	Výměra sklepu	Výměra terasy	Výměra celkem	Cena celkem (Kč)	Cena za (Kč/m ²)
1	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	1 111 300	39 689
2	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	1 143 700	40 846
3	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 104 200	37 815
4	1+kk	25.70	0.00	3.60	29.30	1 129 200	43 938
5	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 125 500	38 545
6	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 136 300	38 914
7	1+kk	25.70	0.00	3.60	29.20	1 150 900	44 782
8	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 147 200	39 288
9	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	1 061 100	37 896
10	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	1 081 600	38 629
11	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	1 092 000	39 000
12	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	1 102 400	39 371
13	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 104 200	37 815
14	1+kk	27.70	0.00	4.00	31.70	1 217 000	43 935
15	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 125 500	38 545
16	1+kk	27.70	0.00	4.00	31.70	1 240 500	44 783
17	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 147 200	39 288
18	1+kk	44.00	0.00	3.00	47.00	1 742 200	39 595
19	1+kk	30.30	0.00	0.00	30.30	1 143 600	37 743
20	1+kk	43.80	0.00	3.70	47.50	1 794 900	40 979
21	1+kk	30.30	0.00	0.00	30.30	1 165 800	38 475
22	1+kk	44.00	0.00	3.00	47.00	1 793 900	40 770
23	1+kk	30.30	0.00	0.00	30.30	1 177 000	38 845
24	1+kk	43.80	0.00	3.70	47.50	1 830 100	41 783
25	1+kk	30.30	0.00	0.00	30.30	1 188 300	39 218
26	1+kk	36.80	0.00	23.10	59.90	1 880 100	51 090
27	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 104 200	37 815
28	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 125 500	38 545
29	1+kk	29.10	0.00	0.00	29.10	1 121 900	38 553
30	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 136 300	38 914
31	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 147 200	39 288
32	1+kk	29.10	0.00	0.00	29.10	1 143 500	39 296
33	1+kk	28.60	0.00	0.00	28.60	1 133 900	39 647
34	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 104 200	37 815
35	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 125 500	38 545
36	1+kk	25.70	0.00	3.60	29.30	1 129 200	43 938
37	1+kk	28.60	0.00	0.00	28.60	1 167 000	40 804
38	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 136 300	38 914
39	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 147 200	39 288
					min.	1 061 100	37 743
					max.	1 880 100	51 090
Průměrná cena za m ²						1 220 213	40 193

Tab. č. 22 Přímé porovnání bytů 1+kk „RESIDENCE STREET“ – část 1

Přímé porovnání - část 1			
"KOLÍN" 1+KK			
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)
1	Kolín	1+kk	28
2	Kolín	1+kk	28
3	Kolín	1+kk	29.2
4	Kolín	1+kk	25.7
5	Kolín	1+kk	29.2
6	Kolín	1+kk	29.2
7	Kolín	1+kk	25.7
8	Kolín	1+kk	29.2
9	Kolín	1+kk	28
10	Kolín	1+kk	28
11	Kolín	1+kk	28
12	Kolín	1+kk	28
13	Kolín	1+kk	29.2
14	Kolín	1+kk	27.7
15	Kolín	1+kk	29.2
16	Kolín	1+kk	27.7
17	Kolín	1+kk	29.2
18	Kolín	1+kk	44
19	Kolín	1+kk	30.3
20	Kolín	1+kk	43.8
21	Kolín	1+kk	30.3
22	Kolín	1+kk	44
23	Kolín	1+kk	30.3
24	Kolín	1+kk	43.8
25	Kolín	1+kk	30.3
26	Kolín	1+kk	36.8
27	Kolín	1+kk	29.2
28	Kolín	1+kk	29.2
29	Kolín	1+kk	29.1
30	Kolín	1+kk	29.2
31	Kolín	1+kk	29.2
32	Kolín	1+kk	29.1
33	Kolín	1+kk	28.6
34	Kolín	1+kk	29.2
35	Kolín	1+kk	29.2
36	Kolín	1+kk	25.7
37	Kolín	1+kk	28.6
38	Kolín	1+kk	29.2
39	Kolín	1+kk	29.2

Tab. č. 23 Přímé porovnání bytů 1+kk „RESIDENCE STREET“ – část 2

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	K1 - výměra jednotky	K2 - výměra sklepu	K3 - výměra terasy	K4 - nadzemní podlaží	K5 - výtah	K6 - vybavení bytové jednotky	K7 - dostupnost vnitřního parkování	K8 - dostupnost venkovního parkování	IO $K1 \times \dots \times K8$	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²											Kč
1	1 111 300	39 689	1.00	0.98	0.96	0.90	0.92	1.00	1.04	1.08	0.96	0.84	1 323 047
2	1 143 700	40 846	1.00	0.98	0.96	0.90	1.00	0.96	1.04	1.08	0.96	0.88	1 304 887
3	1 104 200	37 815	1.00	0.98	0.96	0.90	0.92	1.00	1.04	1.08	0.96	0.84	1 314 594
4	1 129 200	43 938	1.00	0.96	0.96	0.90	1.02	0.98	1.04	1.08	0.96	0.89	1 263 081
5	1 125 500	38 545	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.04	1.08	0.96	0.91	1 233 250
6	1 136 300	38 914	1.00	0.98	0.96	0.90	1.00	0.96	1.04	1.08	0.96	0.88	1 296 444
7	1 150 900	44 782	1.00	0.96	0.96	0.90	0.98	0.94	1.04	1.08	0.96	0.82	1 396 916
8	1 147 200	39 288	1.00	0.98	0.96	0.90	0.98	0.94	1.04	1.08	0.96	0.84	1 364 008
9	1 061 100	37 896	1.00	0.98	0.96	0.90	0.92	1.00	1.04	1.08	0.96	0.84	1 263 282
10	1 081 600	38 629	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.04	1.08	0.96	0.91	1 185 147
11	1 092 000	39 000	1.00	0.98	0.96	0.90	1.00	0.96	1.04	1.08	0.96	0.88	1 245 900
12	1 102 400	39 371	1.00	0.98	0.96	0.90	0.96	0.92	1.04	1.08	0.96	0.81	1 367 137
13	1 104 200	37 815	1.00	0.98	0.96	0.90	0.92	1.00	1.04	1.08	0.96	0.84	1 314 594
14	1 217 000	43 935	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.04	1.08	0.96	0.91	1 333 510
15	1 125 500	38 545	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.04	1.08	0.96	0.91	1 233 250
16	1 240 500	44 783	1.00	0.98	0.96	0.90	1.00	0.96	1.04	1.08	0.96	0.88	1 415 329
17	1 147 200	39 288	1.00	0.98	0.96	0.90	0.98	0.94	1.04	1.08	0.96	0.84	1 364 008
18	1 742 200	39 595	1.00	1.10	0.96	0.90	0.98	0.94	1.04	1.08	0.96	0.94	1 845 480
19	1 143 600	37 743	1.00	1.00	0.96	0.90	0.92	1.00	1.04	1.08	0.96	0.86	1 334 272
20	1 794 900	40 979	1.00	1.10	0.96	0.90	0.92	1.00	1.04	1.08	0.96	0.94	1 903 784
21	1 165 800	38 475	1.00	1.00	0.96	0.90	1.02	0.98	1.04	1.08	0.96	0.93	1 251 860
22	1 793 900	40 770	1.00	1.10	0.96	0.90	1.02	0.98	1.04	1.08	0.96	1.02	1 751 206
23	1 177 000	38 845	1.00	1.00	0.96	0.90	1.00	0.96	1.04	1.08	0.96	0.89	1 316 022
24	1 830 100	41 783	1.00	1.10	0.96	0.90	1.00	0.96	1.04	1.08	0.96	0.98	1 860 239
25	1 188 300	39 218	1.00	1.00	0.96	0.90	0.98	0.94	1.04	1.08	0.96	0.86	1 384 618
26	1 880 100	51 090	1.00	1.04	0.96	0.98	0.98	0.94	1.04	1.08	0.96	0.97	1 934 497
27	1 104 200	37 815	1.00	0.98	0.96	0.90	0.96	0.92	1.04	1.08	0.96	0.81	1 369 369
28	1 125 500	38 545	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.04	1.08	0.96	0.91	1 233 250
29	1 121 900	38 553	1.00	0.98	0.96	0.90	0.92	1.00	1.04	1.08	0.96	0.84	1 335 667
30	1 136 300	38 914	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.04	1.08	0.96	0.91	1 245 084
31	1 147 200	39 288	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.04	1.08	0.96	0.91	1 257 027
32	1 143 500	39 296	1.00	0.98	0.96	0.90	1.00	0.96	1.04	1.08	0.96	0.88	1 304 658
33	1 133 900	39 647	1.00	0.98	0.96	0.90	0.98	0.94	1.04	1.08	0.96	0.84	1 348 195
34	1 104 200	37 815	1.00	0.98	0.96	0.90	0.98	0.94	1.04	1.08	0.96	0.84	1 312 882
35	1 125 500	38 545	1.00	0.98	0.96	0.90	0.92	1.00	1.04	1.08	0.96	0.84	1 339 953
36	1 129 200	43 938	1.00	0.96	0.96	0.90	0.92	1.00	1.04	1.08	0.96	0.82	1 372 365

37	1 167 000	40 804	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.04	1.08	0.96	0.91	1 278 723
38	1 136 300	38 914	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.04	1.08	0.96	0.91	1 245 084
39	1 147 200	39 288	1.00	0.98	0.96	0.90	1.00	0.96	1.04	1.08	0.96	0.88	1 308 880
Celkem průměr												Kč/m ²	1 377 299
Minimum												Kč/m ²	1 185 147
Maximum												Kč/m ²	1 934 497
Směrodatná výběrová odchylka													192 769
Variační koeficient													0.14
Pravděpodobná spodní hranice													1 184 530
Pravděpodobná horní hranice													1 570 068
Cena bytové jednotky stanovená přímým porovnáním												Kč	1 377 299
Odborný odhad znalce													1 350 000
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na výměru bytové jednotky												
K2	Koeficient úpravy na výměru sklepu												
K3	Koeficient úpravy na výměru terasy												
K4	Koeficient úpravy na dostupnost nadzemního podlaží												
K5	Koeficient úpravy na existenci výtahu												
K6	Koeficient úpravy na vybavenost bytové jednotky												
K7	Koeficient úpravy na dostupnost vnitřního parkování												
K8	Koeficient úpravy na dostupnost venkovního parkování												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce průměrně nižší													
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1.00													

Do výpočtu porovnání bytů s dispozicí 1+kk v lokalitě „Residence street Kolín“ vstupuje 40 bytů. Průměrná cena bytu se zde pohybuje okolo 1 220 000 Kč. V této ceně však nejsou zohledněny odlišnosti výměry sklepů, teras a výměra samotného bytu, které nám cenu zkreslují. Z toho důvodu následoval výpočet obvyklé ceny přímým porovnáním.

Výpočtem dostaneme cenu, jakou by měl dosahovat standardní byt 1+kk v BD „Residence street Kolín“ se zohledněním všech kritérií.

Odborný odhad ceny standardního bytu s dispozicí 1+kk je 1 350 000 Kč v lokalitě „Residence street Kolín“. Byty v této lokalitě dosahují převážně podprůměrných cen. Je to zapříčiněno nulovými výměrami sklepů a nulovými výměrami teras. Ze čtyřiceti bytů jich je pět nadstandardních. Tyto byty mají dvojnásobnou výměru oproti ostatním bytům a jsou k nim k dispozici terasy.

9.1.8 Výpočet porovnání bytů v BD „Na Hodinářce“ Přelouč

Tab. č. 24 Databáze bytů 1+kk „Na Hodinářce“ Přelouč

"PŘELOUČ" 1+KK							
Označení	Dispozice	Výměra bytu	Výměra sklepu	Výměra terasy	Výměra celkem	Cena celkem (Kč)	Cena za (Kč/m²)
5	1+kk	23.10	0.00	0.00	23.10	759 000	32 857
6	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	908 500	32 446
10	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	908 500	32 446
15	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	977 500	33 476
19	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	931 500	33 268
24	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 000 500	34 264
25	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	966 000	34 500
29	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	966 000	34 500
31	1+kk	25.70	0.00	3.60	29.30	1 035 000	40 272
34	1+kk	23.10	0.00	0.00	23.10	828 000	35 844
38	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	989 000	35 321
43	1+kk	23.10	0.00	0.00	23.10	770 500	33 355
44	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	920 000	32 857
48	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	920 000	32 857
50	1+kk	25.70	0.00	3.60	29.30	989 000	38 482
53	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	977 500	33 476
57	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	943 000	33 679
62	1+kk	29.20	0.00	0.00	29.20	1 012 000	34 658
63	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	977 500	34 911
67	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	977 500	34 911
69	1+kk	25.70	0.00	3.60	29.30	1 046 500	40 720
72	1+kk	23.10	0.00	0.00	23.10	839 500	36 342
76	1+kk	28.00	0.00	0.00	28.00	1 000 500	35 732
					min.	759 000	32 446
					max.	1 046 500	40 720
Průměrná cena za m²						941 000	34 834

Do výpočtu porovnání bytů s dispozicí 1+kk v lokalitě „Na Hodinářce Přelouč“ nám vstupuje 23 bytů. Průměrná cena bytu se zde pohybuje okolo 940 000 Kč. V této ceně však nejsou zohledněny odlišnosti výměry sklepů, teras a výměra samotného bytu, které nám cenu zkreslují. Z toho důvodu následoval výpočet obvyklé ceny přímým porovnáním.

Tab. č. 25 Přímé porovnání bytů 1+kk „Na Hodinářce“ – část 1

Přímé porovnání - část 1			
"PŘELOUČ" 1+KK			
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)
5	Přelouč	1+kk	23.1
6	Přelouč	1+kk	28
10	Přelouč	1+kk	28
15	Přelouč	1+kk	29.2
19	Přelouč	1+kk	28
24	Přelouč	1+kk	29.2
25	Přelouč	1+kk	28
29	Přelouč	1+kk	28
31	Přelouč	1+kk	25.7
34	Přelouč	1+kk	23.1
38	Přelouč	1+kk	28
43	Přelouč	1+kk	23.1
44	Přelouč	1+kk	28
48	Přelouč	1+kk	28
50	Přelouč	1+kk	25.7
53	Přelouč	1+kk	29.2
57	Přelouč	1+kk	28
62	Přelouč	1+kk	29.2
63	Přelouč	1+kk	28
67	Přelouč	1+kk	28
69	Přelouč	1+kk	25.7
72	Přelouč	1+kk	23.1
76	Přelouč	1+kk	28

Výpočtem dostaneme cenu, jakou by měl dosahovat standardní byt 1+kk v BD „Na Hodinářce Přelouč“ se zohledněním všech kritérií.

Odborný odhad ceny standardního bytu s dispozicí 1+kk je 1 300 000 Kč v lokalitě „Na Hodinářce Přelouč“. Byty v této lokalitě dosahují převážně podprůměrných cen. Je to zapříčiněno lokalitou, ve které se byty nacházejí. Standard je počítán z dat i ostatních měst, převážně pak do něho vstupuje nejvíce vliv města Chrudimi. Zde je vidět rozdíl mezi cenou ve městech, kdy se obdobný byt ve městě Chrudimi liší o 300 tisíc oproti cenám v Přelouči. I když velký vliv na cenu má také fakt, že zde nelze využít sklep ani terasu.

Tab. č. 26 Přímé porovnání bytů 1+kk „Na Hodinářce“ – část 2

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	K1 - výměra jednotky	K2 - výměra sklepu	K3 - výměra terasy	K4 - nadzemní podlaží	K5 - výtah	K6 - vybavení bytové jednotky	K7 - dostupnost vnitřního parkování	K8 - dostupnost venkovního parkování	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m²										K1 × ... × K8	Kč
5	759 000	32 857	1.00	0.94	0.96	0.90	0.92	1.00	1.00	0.94	0.96	0.67	1 125 676
6	908 500	32 446	1.00	0.98	0.96	0.90	0.92	1.00	1.00	0.94	0.96	0.70	1 292 404
10	908 500	32 446	1.00	0.98	0.96	0.90	0.92	1.00	1.00	0.94	0.96	0.70	1 292 404
15	977 500	33 476	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.00	0.94	0.96	0.76	1 279 828
19	931 500	33 268	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.00	0.94	0.96	0.76	1 219 601
24	1 000 500	34 264	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.00	0.94	0.96	0.76	1 309 942
25	966 000	34 500	1.00	0.98	0.96	0.90	1.00	0.96	1.00	0.94	0.96	0.73	1 316 943
29	966 000	34 500	1.00	0.98	0.96	0.90	1.00	0.96	1.00	0.94	0.96	0.73	1 316 943
31	1 035 000	40 272	1.00	0.96	0.96	0.92	1.00	0.96	1.00	0.94	0.96	0.73	1 409 093
34	828 000	35 844	1.00	0.94	0.96	0.90	0.98	0.94	1.00	0.94	0.96	0.68	1 226 410
38	989 000	35 321	1.00	0.98	0.96	0.90	0.98	0.94	1.00	0.94	0.96	0.70	1 405 088
43	770 500	33 355	1.00	0.94	0.96	0.90	0.98	0.94	1.00	0.94	0.96	0.68	1 141 243
44	920 000	32 857	1.00	0.98	0.96	0.90	0.92	1.00	1.00	0.94	0.96	0.70	1 308 763
48	920 000	32 857	1.00	0.98	0.96	0.90	0.92	1.00	1.00	0.94	0.96	0.70	1 308 763
50	989 000	38 482	1.00	0.96	0.96	0.92	0.92	1.00	1.00	0.94	0.96	0.70	1 405 009
53	977 500	33 476	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.00	0.94	0.96	0.76	1 279 828
57	943 000	33 679	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.00	0.94	0.96	0.76	1 234 658
62	1 012 000	34 658	1.00	0.98	0.96	0.90	1.02	0.98	1.00	0.94	0.96	0.76	1 324 998
63	977 500	34 911	1.00	0.98	0.96	0.90	1.00	0.96	1.00	0.94	0.96	0.73	1 332 621
67	977 500	34 911	1.00	0.98	0.96	0.90	1.00	0.96	1.00	0.94	0.96	0.73	1 332 621
69	1 046 500	40 720	1.00	0.96	0.96	0.92	1.00	0.96	1.00	0.94	0.96	0.73	1 424 750
72	839 500	36 342	1.00	0.94	0.96	0.90	0.98	0.94	1.00	0.94	0.96	0.68	1 243 444
76	1 000 500	35 732	1.00	0.98	0.96	0.90	0.98	0.94	1.00	0.94	0.96	0.70	1 421 426
Celkem průměr												Kč/m²	1 302 281
Minimum												Kč/m²	1 125 676
Maximum												Kč/m²	1 424 750
Směrodatná výběrová odchylka													80 794
Variační koeficient													0.06
Pravděpodobná spodní hranice													1 221 487
Pravděpodobná horní hranice													1 383 075
Cena bytové jednotky stanovená přímým porovnáním												Kč	1 302 281
Odborný odhad znalce													1 300 000

K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny
K1	Koeficient úpravy na výměru bytové jednotky
K2	Koeficient úpravy na výměru sklepu
K3	Koeficient úpravy na výměru terasy
K4	Koeficient úpravy na dostupnost nadzemního podlaží
K5	Koeficient úpravy na existenci výtahu
K6	Koeficient úpravy na vybavenost bytové jednotky
K7	Koeficient úpravy na dostupnost vnitřního parkování
K8	Koeficient úpravy na dostupnost venkovního parkování
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
IO	Index odlišnosti
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

9.1.9 Výpočet porovnání bytů v BD Kvasiny

Do výpočtu porovnání bytů s dispozicí 1+kk v lokalitě „Kvasiny“ vstupuje 8 bytů. Průměrná cena bytu se zde pohybuje okolo 1 460 000 Kč.

Tab. č. 27 *atabáze bytů 1+kk Kvasiny*

"KVASINY" 1+KK							
Označení	Dispozice	Výměra bytu	Výměra sklepu	Výměra terasy	Výměra celkem	Cena celkem (Kč)	Cena za (Kč/m ²)
1	1+kk	37.70	1.60	3.00	42.30	1 339 750	35 537.14
2	1+kk	37.70	1.60	3.00	42.30	1 365 050	36 208.22
3	1+kk	37.70	1.60	3.00	42.30	1 389 200	36 848.81
4	1+kk	41.30	1.60	16.30	59.20	1 705 450	41 294.19
1	1+kk	37.70	1.60	3.00	42.30	1 353 550	35 903.18
2	1+kk	37.70	1.60	3.00	42.30	1 377 700	36 543.77
3	1+kk	37.70	1.60	3.00	42.30	1 403 000	37 214.85
4	1+kk	41.30	1.60	16.30	59.20	1 722 700	41 711.86
					min.	1 339 750	35 537
					max.	1 722 700	41 712
Průměrná cena za m ²						1 457 050	37 658

Výpočtem dostaneme cenu, jakou by měl dosahovat standardní byt 1+kk v BD „Na Hodinářce Přelouč“ se zohledněním všech kritérií.

Tab. č. 28 Přímé porovnání bytů 1+kk Kvasiny – část 1

Přímé porovnání - část 1			
"KVASINY" 1+KK			
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m²)
1	Kvasiny	1+kk	37.7
2	Kvasiny	1+kk	37.7
3	Kvasiny	1+kk	37.7
4	Kvasiny	1+kk	41.3
1	Kvasiny	1+kk	37.7
2	Kvasiny	1+kk	37.7
3	Kvasiny	1+kk	37.7
4	Kvasiny	1+kk	41.3

Tab. č. 29 Přímé porovnání bytů 1+kk Kvasiny – část 2

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	K1 - výměra jednotky	K2 - výměra sklepu	K3 - výměra terasy	K4 - nadzemní podlaží	K5 - výtah	K6 - vybavení bytové jednotky	K7 - dostupnost vnitřního parkování	K8 - dostupnost venkovního parkování	IO K1 × ... × K8	Cena oceňovanéh o objektu odvozená
	Kč	Kč/m²											Kč
1	1 339 750	35 537	1.00	1.06	1.02	0.90	1.02	0.98	1.00	0.98	1.04	0.99	1 351 418
2	1 365 050	36 208	1.00	1.06	1.02	0.90	1.00	0.96	1.00	0.98	1.04	0.95	1 433 737
3	1 389 200	36 849	1.00	1.06	1.02	0.90	0.98	0.94	1.00	0.98	1.04	0.91	1 520 558
4	1 705 450	41 294	1.00	1.08	1.02	0.96	0.96	0.92	1.00	0.98	1.04	0.95	1 791 535
1	1 353 550	35 903	1.00	1.06	1.02	0.90	1.02	0.98	1.00	0.98	1.04	0.99	1 365 338
2	1 377 700	36 544	1.00	1.06	1.02	0.90	1.00	0.96	1.00	0.98	1.04	0.95	1 447 023
3	1 403 000	37 215	1.00	1.06	1.02	0.90	0.98	0.94	1.00	0.98	1.04	0.91	1 535 663
4	1 722 700	41 712	1.00	1.08	1.02	0.96	0.96	0.92	1.00	0.98	1.04	0.95	1 809 656
Celkem průměr												Kč/m ₂	1 531 866
Minimum												Kč/m²	1 351 418
Maximum												Kč/m²	1 809 656
Směrodatná výběrová odchylka													178 028
Variační koeficient													0.12
Pravděpodobná spodní hranice													1 353 837
Pravděpodobná horní hranice													1 709 894
Cena bytové jednotky stanovená přímým porovnáním												Kč	1 531 866
Odborný odhad znalce													1 500 000
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na výměru bytové jednotky												
K2	Koeficient úpravy na výměru sklepu												
K3	Koeficient úpravy na výměru terasy												
K4	Koeficient úpravy na dostupnost nadzemního podlaží												
K5	Koeficient úpravy na existenci výtahu												
K6	Koeficient úpravy na vybavenost bytové jednotky												
K7	Koeficient úpravy na dostupnost vnitřního parkování												
K8	Koeficient úpravy na dostupnost venkovního parkování												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Odborný odhad ceny standardního bytu s dispozicí 1+kk je 1 500 000 Kč v lokalitě „Kvasiny“. Byty v této lokalitě dosahují převážně podprůměrných cen. Z osmi bytů je šest zařazeno do podprůměrných, vlivem chybějících teras. Dva byty jsou nadstandardní. Tyto dva byty mají k dispozici terasy.

9.2 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT V CHRUDIMI

Pro porovnání lokalit mezi sebou ve městě Chrudim byla potřeba stanovit nová kritéria odlišnosti, tak aby kritéria bylo možné aplikovat ve všech porovnávaných městech. Hodnoty koeficientů byly stanoveny obdobně jako u porovnání jednotlivých bytů. Stanovila se průměrná standardní lokalita a na jejím základě se pak porovnávaným lokalitám přiřazovaly vyšší či nižší koeficienty. Poté jsme ve výpočtu koeficienty odlišnosti mezi sebou vynásobily, abychom dostali výsledný index odlišnosti. Index odlišnosti vyjadřuje, jak se liší standardní (průměrná lokalita) ve městech od lokalit vstupních. Jelikož nám jde o stanovení odlišnosti ceny vlivem lokality a v závěrečném porovnání už nehledáme standardní cenu, tak tímto výsledným indexem odlišnosti cenu nebudeme dělit, ale násobit. Tím dostáváme cenu srovnávacích lokalit s úpravou na všechna kritéria. Rozdíl vstupní ceny a ceny výsledné po zohlednění indexu odlišnosti nám dává výsledný vliv lokality.

9.2.1 Databáze

Jako vstupní cenová data byly využity ceny bytů v lokalitách, které nám vyšly jako standardní.

9.2.2 Stanovení koeficientů odlišnosti

Koeficient odlišnosti vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Pro stanovení koeficientů odlišnosti byla vybrána kritéria, která se dají použít u všech porovnávaných lokalit. Dále bylo vybíráno z těch na, které obyvatelé nejvíce hledí.

Použité kritéria:

- Rozloha města (km²)
- Počet obyvatel
- Vzdálenost vlakového spojení
- Vzdálenost MHD
- Dostupnost obchodu
- Vzdálenost do centra města
- Vzdálenost zeleně
- Vzdálenost základní školy
- Vzdálenost mateřské školy

Pro každé kritérium byl stanoven koeficient odlišnosti. Jeho stupnice vychází ze standardní (průměrné) lokality. Je – li hodnota srovnávací lokality vlivem koeficientu odlišnosti vyšší než standardní lokality, je koeficient vyšší než 1 a naopak.

Tab. č. 30 Kritéria porovnání lokalit

Kritéria - porovnání lokalit									
Lokalita	Rozloha města (km ²)	Počet obvatel	Vzdálenost na vlak. spojení (km)	Vzdálenost MHD	Obchodní dostupnost	Vzdálenost do centra města	Vzdálenost zeleně	Vzdálenost základní školy	Vzdálenost mateřské školy
Na Špici	32.2	23 tisíc.	3,2 km	460 m	400 m	1,9 km	1,2 km	1,5 km (Malík, Stadion)	1,4 km
Kopanice	32.2	23 tisíc.	1,1 km	470 m	500 m	660 m	1,4 km	700 m	350 m
Radoušovka	32.2	23 tisíc.	645 m	380 m	980 m	525 m	575 m	450 m	1,6 km
Kolín	35	31 tisíc	1,2 km	100 m	150 m	200 m	500 m	250 m	150 m
Přelouč	31	9,4 tisíce	1,6 km	330 m	1,2 km	1,3 km	1 km	450 m	320 m
Kvasiny	6.65	2,5 tisíc	1,7 km	180 m	150 m	500 m	20 m	1,4 km	1,4 km

Rozloha města (km²)

K vytvoření stupnice koeficientu na úpravu odlišnosti na rozlohu města bylo potřeba: Nejprve zjistit v jakém rozmezí se porovnávané lokality nachází. Z databáze vyhledat minimální a maximální dosaženou rozlohu v každé z lokalit a poté hodnotu koeficientu rovnoměrně rozdělit do tohoto rozmezí.

Tab. č. 31 Rozmezí rozlohy měst

Rozloha města		
Lokalita		km ²
Na Špici		32.00
Kopanice		32.00
Radoušovka		32.00
Kolín		35.00
Přelouč		31.00
Kvasiny		6.50
celkem	min.	6.50
	max.	35.00
	průměr	28.08

Tab. č. 32 Stupnice koeficientu odlišnosti na rozlohu města

Koeficient úpravy na rozlohu města								
velikost (km ²)	<10	<29	<30	<31	<32	<33	<34	<35
koeficient	0.96	0.97	0.98	0.99	1	1.01	1.02	1.03

Počet obyvatel

K vytvoření stupnice koeficientu na úpravu odlišnosti na počet obyvatel města bylo potřeba: Nejprve zjistit v jakém rozmezí se porovnáváné lokality nachází. Z databáze vyhledat minimální a maximální dosaženou rozlohu v každé z lokalit a poté hodnotu koeficientu rovnoměrně rozdělit do tohoto rozmezí.

Tab. č. 33 Rozmezí počtu obyvatel ve městech

Počet obyvatel		
Lokalita		tisíce
Na Špici		23.00
Kopanice		23.00
Radoušovka		23.00
Kolín		31.00
Přelouč		9.40
Kvasiny		2.50
celkem	min.	9.40
	max.	31.00
	průměr	18.65

Tab. č. 34 Stupnice koeficientu odlišnosti na počet obyvatel

Koeficient úpravy na počet obyvatel							
Počet obyvatel tis.	<5	<10	<15	<20	<25	<30	<35
koeficient	0.97	0.98	0.99	1	1.01	1.02	1.03

Vzdálenost vlakového spojení (km)

Pro stanovení stupnice koeficientu byly vyhledány vzdálenosti vlakového popřípadě autobusového nádraží v jednotlivých lokalitách. Poté byly vyhledány minimální a maximální hodnoty, které určily rozmezí stupnice. Průměr vzdáleností ze všech lokalit nám dal vzdálenost, které jsme přiřadili hodnotu 1.

Tab. č. 35 Rozmezí vzdálenosti vlakového spojení

Vzdálenost vlakového spojení		
Lokalita		km
Na Špici		3.20
Kopanice		1.10
Radoušovka		0.65
Kolín		1.20
Přelouč		1.60
Kvasiny		1.70
celkem	min.	0.65
	max.	3.20
	průměr	1.57

Tab. č. 36 Stupnice koeficientu odlišnosti na vzdálenost vlakového spojení

Koeficient úpravy na vzdálenost vlakového spojení											
Vzdálenost vlak. Spoj.	<0,6	<0,8	<1	<1,2	<1,4	<1,6	<1,8	<2	<2,2	<2,4	<2,6
koeficient	1.05	1.04	1.03	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.95

Vzdálenost MHD (km)

Obdobně jako u vzdálenosti vlakového spojení bylo potřeba pro stanovení stupnice koeficientu zaměřit vzdálenosti zastávek MHD v jednotlivých lokalitách. Poté z těchto vzdáleností vyhledat minimální a maximální hodnoty, které určili rozmezí stupnice.

Tab. č. 37 Vzdálenosti MHD od lokalit

Vzdálenost MHD		
Lokalita		m
Na Špici		460
Kopanice		470
Radoušovka		380
Kolín		100
Přelouč		330
Kvasiny		180
celkem	min.	100.00
	max.	470.00
	průměr	320.00

Tab. č. 38 Stupnice koeficientu odlišnosti na vzdálenost MHD

Koeficient úpravy na vzdálenost MHD					
Vzdálenost MHD	<100	<200	<300	<400	<500
koeficient	1.02	1.01	1	0.99	0.98

Dostupnost obchodu (km)

Obdobně jako u vzdálenosti vlakového spojení bylo potřeba pro stanovení stupnice koeficientu zaměřit vzdálenosti větších obchodů s potravinami v jednotlivých lokalitách. Poté z těchto vzdáleností vyhledat minimální a maximální hodnoty, které určily rozmezí stupnice. Průměr vzdáleností ze všech lokalit dal vzdálenost, které byla přiřazena hodnota koeficientu 1.

Tab. č. 39 Vzdálenosti obchodu od lokalit

Obchodní dostupnost			
Lokalita		m	
Na Špici		400	
Kopanice		500	
Radoušovka		980	
Kolín		150	
Přelouč		1200	
Kvasiny		150	
celkem	min.	150.00	
	max.	1200.00	
		průměr	563.33

Tab. č. 40 Stupnice koeficientu odlišnosti na dostupnost obchodu

Koeficient úpravy na dostupnost obchodu								
Obchodní dost.	<150	<300	<450	<600	<750	<900	<1050	<1200
koeficient	1.03	1.02	1.01	1	0.99	0.98	0.97	0.96

Vzdálenost do centra města (m)

Obdobně jako u vzdálenosti vlakového spojení bylo potřeba pro stanovení stupnice koeficientu zaměřit vzdálenosti větších obchodů s potravinami v jednotlivých lokalitách. Poté z těchto vzdáleností vyhledat minimální a maximální hodnoty, které určily rozmezí stupnice. Průměr vzdáleností ze všech lokalit dal vzdálenost, které byla přiřazena hodnota koeficientu 1.

Tab. č. 41 Vzdálenosti do centra města

Vzdálenost do centra města		
Lokalita		m
Na Špici		1900
Kopanice		660
Radoušovka		525
Kolín		200
Přelouč		1300
Kvasiny		500
celkem	min.	200.00
	max.	1900.00
	průměr	847.50

Tab. č. 42 Stupnice koeficientu odlišnosti na vzdálenost do centra

Koeficient úpravy na vzdálenost od centra města									
Centrum města	<200	<400	<600	<800	<1000	<1200	<1400	<1600	<1800
koeficient	1.03	1.02	1.01	1	0.99	0.98	0.97	0.96	0.95

Vzdálenost zeleně (m)

Obdobně jako u vzdálenosti vlakového spojení bylo potřeba pro stanovení stupnice koeficientu zaměřit vzdálenosti parků, cyklostezek nebo okraje měst v jednotlivých lokalitách. Poté z těchto vzdáleností vyhledali minimální a maximální hodnoty, které nám určily rozmezí stupnice. Průměr vzdáleností ze všech lokalit dal vzdálenost, které byla přiřazena hodnota koeficientu 1.

Tab. č. 43 Vzdálenosti od zeleně

Vzdálenost zeleně		
Lokalita		m
Na Špici		1200
Kopanice		1400
Radoušovka		575
Kolín		500
Přelouč		1000
Kvasiny		20
celkem	min.	20.00
	max.	1400.00
	průměr	782.50

Tab. č. 44 Stupnice koeficientu odlišnosti na vzdálenost zeleně

Koeficient úpravy na vzdálenost zeleně								
Možnosti sportu	<100	<300	<500	<700	<900	<1100	<1300	<1500
koeficient	1.03	1.02	1.01	1	0.99	0.98	0.97	0.96

Vzdálenost základní školy (m)

Obdobně jako u vzdálenosti vlakového spojení bylo potřeba pro stanovení stupnice koeficientu zaměřit vzdálenosti k základním školám v jednotlivých lokalitách. Poté z těchto vzdáleností vyhledat minimální a maximální hodnoty, které určily rozmezí stupnice. Průměr vzdáleností ze všech lokalit dal vzdálenost, které byla přiřazena hodnota koeficientu 1.

Tab. č. 45 Vzdálenosti základní školy od lokalit

Vzdálenost základní školy			
Lokalita		m	
Na Špici		1500	
Kopanice		700	
Radoušovka		450	
Kolín		250	
Přelouč		450	
Kvasiny		1400	
celkem	min.	250.00	
	max.	1500.00	
		průměr	791.67

Tab. č. 46 Stupnice koeficientu odlišnosti na vzdálenost základní školy

Koeficient úpravy na vzdálenost základní školy							
Vzdálenost školy	<200	<400	<600	<800	<1000	<1200	<1400
koeficient	1.03	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97

Vzdálenost mateřské školy (m)

Obdobně jako u vzdálenosti vlakového spojení bylo potřeba pro stanovení stupnice koeficientu zaměřit vzdálenosti k mateřským školám v jednotlivých lokalitách. Poté z těchto vzdáleností vyhledat minimální a maximální hodnoty, které určily rozmezí stupnice. Průměr vzdáleností ze všech lokalit dal vzdálenost, které byla přiřazena hodnota koeficientu 1.

Tab. č. 47 Vzdálenosti mateřské školy od lokalit

Vzdálenost mateřské školy		
Lokalita		m
Na Špici		1400
Kopanice		350
Radoušovka		1600
Kolín		150
Přelouč		320
Kvasiny		1400
celkem	min.	150.00
	max.	1600.00
	průměr	870.00

Tab. č. 48 Stupnice koeficientu odlišnosti na vzdálenost mateřské školy

Koeficient úpravy na vzdálenost mateřské školy									
Vzdálenost školky	<100	<300	<500	<700	<900	<1100	<1300	<1500	<1700
koeficient	1.04	1.03	1.02	1.01	1	0.99	0.98	0.97	0.96

9.2.3 Výpočet porovnání lokalit v Chrudimi

Pro výpočet porovnání byly ceny standardních bytů ze všech lokalit v Chrudimi upraveny o vlivy charakterizující lokalitu (rozloha města, počet obyvatel, vzdálenost vlakového spojení atd.). Výsledná cena pak ukazuje jak velký vliv má lokalita na cenu nemovitosti.

Pro první lokalitu „Na Špici“ byla vypočtena výsledná cena značně nižší než u lokalit ostatních. Bytové domy „Na Špici“ jsou situovány na okraji města a občanská vybavenost už je zde ve větší vzdálenosti a tento fakt se do ceny promítl. Bytový dům „Radoušovka“ se nachází v samotném centru města, takže je zde občanská vybavenost v dostupnosti několika set metrů, proto se zde ceny bytů pohybují značně výše.

Lokalita „Kopanický mlýn“ je nejatraktivnější lokalitou v Chrudimi. Nachází se na pomezí centra města a klidné oblasti s rodinnými domky. V dostupnosti několika set metrů se zde nachází jak veškerá občanská vybavenost, tak klidová zóna s parkem a cyklostezkou.

Tab. č. 49 Úprava ceny bytů 1+kk v Chrudimi indexem odlišnosti – část 1

Přímé porovnání - část 1		
1+KK		
Č.	Lokalita	Dispozice
1	Na Špici	1+kk
2	Kopanice	1+kk
3	Radoušovka	1+kk

Tab. č. 50 Úprava ceny bytů 1+kk v Chrudimi indexem odlišnosti – část 2

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	K1 - velikost města	K2 - počet obyvatel	K3 - vzdálenost vlaku	K4 - vzdálenost MHD	K5 - obchodní dostupnost	K6 - vzdálenost do centra	K7 - vzdálenost zeleně	K8 - mateřská škola	K9 - základní škola	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč											$K1 \times \dots \times K9$	Kč
1	1 550 000	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.02	0.96	0.98	0.98	0.98	0.88	1 357 078
2	1 400 000	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.01	1.02	0.97	1.02	1.03	1.08	1 513 896
3	1 400 000	1.00	1.00	1.00	1.05	1.01	0.98	1.03	1.01	1.03	0.97	1.08	1 512 280
Celkem průměr												Kč/m ²	1 461 085
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na rozlohu města												
K2	Koeficient úpravy na počet obyvatel												
K3	Koeficient úpravy na vzdálenost vlaku												
K4	Koeficient úpravy na vzdálenost MHD												
K5	Koeficient úpravy na obchodní dostupnost												
K6	Koeficient úpravy na vzdálenost do centra												
K7	Koeficient úpravy na vzdálenost zeleně												
K8	Koeficient úpravy na vzdálenost mateřské školy												
K9	Koeficient úpravy na vzdálenost základní školy												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1.00													

Tab. č. 51 Úprava ceny bytů 2+kk v Chrudimi indexem odlišnosti – část 1

Přímé porovnání - část 1		
2+KK		
Č.	Lokalita	Dispozice
1	Na Špici	2+kk
2	Kopanice	2+kk
3	Radoušovka	2+kk

Tab. č. 52 Úprava ceny bytů 2+kk v Chrudimi indexem odlišnosti – část 2

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	K _{CR}	K1 - velikost města	K2 - počet obyvatel	K3 - vzdálenost vlaku	K4 - vzdálenost MHD	K5 - obchodní dostupnost	K6 - vzdálenost do centra	K7 - vzdálenost zeleně	K8 - mateřská škola	K9 - základní škola	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
1	2 000 000	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.02	0.96	0.98	0.98	0.98	$K1 \times \dots \times K9$ 0.88	1 751 069
2	2 300 000	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.01	1.02	0.97	1.02	1.03	1.08	2 487 114
3	2 150 000	1.00	1.00	1.00	1.05	1.01	0.98	1.03	1.01	1.03	0.97	1.08	2 322 431
Celkem průměr												Kč/m²	2 186 871
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na rozlohu města												
K2	Koeficient úpravy na počet obyvatel												
K3	Koeficient úpravy na vzdálenost vlaku												
K4	Koeficient úpravy na vzdálenost MHD												
K5	Koeficient úpravy na obchodní dostupnost												
K6	Koeficient úpravy na vzdálenost do centra												
K7	Koeficient úpravy na vzdálenost zeleně												
K8	Koeficient úpravy na vzdálenost mateřské školy												
K9	Koeficient úpravy na vzdálenost základní školy												
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce průměrně nižší												
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovné 1,00													

Tab. č. 53 Úprava ceny bytů 3+kk v Chrudimi indexem odlišnosti – část 1

Přímé porovnání - část 1		
3+KK		
Č.	Lokalita	Dispozice
1	Na Špici	3+kk
2	Kopanice	3+kk
3	Radoušovka	3+kk

Tab. č. 54 Úprava ceny bytů 3+kk v Chrudimi indexem odlišnosti – část 2

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	K1 - velikost města	K2 - počet obyvatel	K3 - vzdálenost vlaku	K4 - vzdálenost MHD	K5 - obchodní dostupnost	K6 - vzdálenost do centra	K7 - vzdálenost zeleně	K8 - mateřská školka	K9 - základní škola	IO	Cena oceňovanéh o objektu odvozená
	Kč											$K1 \times \dots \times K9$	Kč
1	3 000 000	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.02	0.96	0.98	0.98	0.98	0.88	2 626 603
2	3 550 000	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.01	1.02	0.97	1.02	1.03	1.08	3 838 807
3	3 000 000	1.00	1.00	1.00	1.05	1.01	0.98	1.03	1.01	1.03	0.97	1.08	3 240 601
Celkem průměr												Kč/m ₂	3 235 337
K _{CR} Koefficient redukce na pramen ceny K1 Koefficient úpravy na rozlohu města K2 Koefficient úpravy na počet obyvatel K3 Koefficient úpravy na vzdálenost vlaku K4 Koefficient úpravy na vzdálenost MHD K5 Koefficient úpravy na obchodní dostupnost K6 Koefficient úpravy na vzdálenost do centra K7 Koefficient úpravy na vzdálenost zeleně K8 Koefficient úpravy na vzdálenost mateřské školy K9 Koefficient úpravy na vzdálenost základní školy													
Koefficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO Index odlišnosti													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

9.3 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH MĚST

Pro zjištění odlišnosti cen ve městech bylo využito stejných kritérií jako u lokalit pro město Chrudim. Ve výpočtu se využila cena pro standardní byt. Tato cena určuje, kolik by stál standardní byt v daném městě v dané kvalitě, ale nejsou do ní zahrnuty kritéria lokality jako je například vzdálenost vlakového spojení, vzdálenost do centra města nebo zda se v daném městě nachází základní či mateřská škola. Aby byla tato kritéria zohledněna, tak byla cena pro standardní byt vynásobena indexem odlišnosti, který byl stanoven samostatně pro každou lokalitu. Výsledná cena pak ukazuje jaký vliv má lokalita na cenu.

9.3.1 Databáze

Jako vstupní hodnoty pro cenu byly vzaty ceny bytů standardních vypočítané v rámci porovnání jednotlivých bytů.

9.3.2 Stanovení koeficientu odlišnosti

Posuzované kritéria a stanovené stupnice pro koeficienty odlišnosti byly převzaty z porovnání lokalit v Chrudimi.

Použité kritéria:

- **Rozloha města (km²)**
- **Počet obyvatel**
- **Vzdálenost vlakového spojení**
- **Vzdálenost MHD**
- **Dostupnost obchodu**
- **Vzdálenost do centra města**
- **Vzdálenost zeleně**
- **Vzdálenost základní školy**
- **Vzdálenost mateřské školy**

9.3.3 Výpočet porovnání měst

Tab. č. 55 Úprava ceny bytů 1+kk ve městech indexem odlišnosti – část 1

Přímé porovnání - část 1		
1+KK		
Č.	Lokalita	Dispozice
1	Chrudim	1+kk
2	Kolín	1+kk
3	Přelouč	1+kk
4	Kvasiny	1+kk

Tab. č. 56 Úprava ceny bytů 1+kk ve městech indexem odlišnosti – část 2

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	K1 - velikost města	K2 - počet obyvatel	K3 - vzdálenost vlaku	K4 - vzdálenost MHD	K5 - obchodní dostupnost	K6 - vzdálenost do centra	K7 - vzdálenost zeleně	K8 - mateřská školka	K9 - základní škola	IO	Cena oceňovanéh o objektu odvozená
	Kč											$K1 \times \dots \times K9$	Kč
1	1 400 000	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.01	1.02	0.97	1.02	1.03	1.08	1 513 896
2	1 350 000	1.00	1.03	1.02	1.02	1.03	1.03	1.04	1.01	1.04	1.04	1.29	1 743 682
3	1 300 000	1.00	0.99	0.97	1.03	1.01	0.96	0.99	0.99	1.03	1.03	1.00	1 296 358
4	1 500 000	1.00	0.99	0.96	1.00	1.03	1.03	1.03	1.03	0.98	0.98	1.03	1 540 986
Celkem průměr												Kč/m ²	1 523 730
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na rozlohu města												
K2	Koeficient úpravy na počet obyvatel												
K3	Koeficient úpravy na vzdálenost vlaku												
K4	Koeficient úpravy na vzdálenost MHD												
K5	Koeficient úpravy na obchodní dostupnost												
K6	Koeficient úpravy na vzdálenost do centra												
K7	Koeficient úpravy na vzdálenost zeleně												
K8	Koeficient úpravy na vzdálenost mateřské školy												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Tab. č. 57 Úprava ceny bytů 2+kk ve městech indexem odlišnosti – část 1

Přímé porovnání - část 1		
2+KK		
Č.	Lokalita	Dispozice
1	Chrudim	2+kk
2	Kolín	2+kk
3	Přelouč	2+kk
4	Kvasiny	2+kk

Tab. č. 58 Úprava ceny bytů 2+kk ve městech indexem odlišnosti – část 2

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná a resp. zaplacená	K _{CR}	K1 - velikost města	K2 - počet obyvatel	K3 - vzdálenost vlaku	K4 - vzdálenost MHD	K5 - obchodní dostupnost	K6 - vzdálenost do centra	K7 - vzdálenost zeleně	K8 - mateřská školka	K9 - základní škola	IO	Cena oceňovanéh o objektu odvozená
	Kč											$K1 \times \dots \times K8$	Kč
1	2 300 000	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.01	1.02	0.97	1.02	1.03	1.08	2 487 114
2	2 100 000	1.00	1.03	1.02	1.02	1.03	1.03	1.04	1.01	1.04	1.04	1.29	2 712 394
3	2 100 000	1.00	0.99	0.97	1.03	1.01	0.96	0.99	0.99	1.03	1.03	1.00	2 094 117
4	2 000 000	1.00	0.99	0.96	1.00	1.03	1.03	1.03	1.03	0.98	0.98	1.03	2 054 648
Celkem průměr												Kč/m ₂	2 337 068
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na rozlohu města												
K2	Koeficient úpravy na počet obyvatel												
K3	Koeficient úpravy na vzdálenost vlaku												
K4	Koeficient úpravy na vzdálenost MHD												
K5	Koeficient úpravy na obchodní dostupnost												
K6	Koeficient úpravy na vzdálenost do centra												
K7	Koeficient úpravy na vzdálenost zeleně												
K8	Koeficient úpravy na vzdálenost mateřské školy												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovný 1.00													

Tab. č. 59 Úprava ceny bytů 3+kk ve městech indexem odlišnosti – část 1

Přímé porovnání - část 1		
3+KK		
Č.	Lokalita	Dispozice
1	Chrudim	3+kk
2	Kolín	3+kk
3	Přelouč	3+kk
4	Kvasiny	3+kk

Tab. č. 60 Úprava ceny bytů 3+kk ve městech indexem odlišnosti – část 2

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	K1 - velikost města	K2 - počet obyvatel	K3 - vzdálenost vlaku	K4 - vzdálenost MHD	K5 - obchodní dostupnost	K6 - vzdálenost do centra	K7 - vzdálenost zeleně	K8 - mateřská škola	K9 - základní škola	IO K1 × ... × K8	Cena oceňované ho objektu odvozená
	Kč												Kč
	1	3 550 000										1.00	1.00
2	3 000 000	1.00	1.03	1.02	1.02	1.03	1.03	1.04	1.01	1.04	1.04	1.29	3 874 848
3	3 000 000	1.00	0.99	0.97	1.03	1.01	0.96	0.99	0.99	1.03	1.03	1.00	2 991 595
4	2 800 000	1.00	0.99	0.96	1.00	1.03	1.03	1.03	1.03	0.98	0.98	1.03	2 876 507
Celkem průměr												Kč/m²	3 395 439
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na rozlohu města												
K2	Koeficient úpravy na počet obyvatel												
K3	Koeficient úpravy na vzdálenost vlaku												
K4	Koeficient úpravy na vzdálenost MHD												
K5	Koeficient úpravy na obchodní dostupnost												
K6	Koeficient úpravy na vzdálenost do centra												
K7	Koeficient úpravy na vzdálenost zeleně												
K8	Koeficient úpravy na vzdálenost mateřské školy												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1.00													

10 VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ

Tab. č. 61 Cena standardního bytu

Výsledná cena pro standardní byt v dané lokalitě				
Lokalita	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk
Na špici	1 550 000 Kč	2 000 000 Kč	3 000 000 Kč	3 700 000 Kč
Kopanice	1 400 000 Kč	2 300 000 Kč	3 550 000 Kč	-
Radoušovka	1 400 000 Kč	2 150 000 Kč	3 000 000 Kč	3 550 000 Kč
Kolín	1 350 000 Kč	2 100 000 Kč	3 000 000 Kč	4 000 000 Kč
Přelouč	1 300 000 Kč	2 100 000 Kč	3 000 000 Kč	3 700 000 Kč
Kvasiny	1 500 000 Kč	2 000 000 Kč	2 800 000 Kč	-

V tabulce č. 59 jsou shrnuté ceny pro standardní byty v řešených lokalitách. Hlavními faktory, které ovlivnily cenu standardního bytu, byly: výměra bytu, výměra terasy a existence sklepu. Dalšími faktory, které se do ceny promítly menší měrou a na cenu nemají tak velký vliv jsou: vybavení bytu, existence výtahu, možnosti parkování. Vliv faktorů se však mění s dispozicí a každý faktor ovlivňuje různé dispozice jinou měrou.

Prvním a nejzásadnějším faktorem je samotná výměra bytu, která je přímo úměrná vlivu dispozice bytu. Nejatraktivnější dispozicí je 2+kk popřípadě větší 1+kk. Vliv výše výměry a to již o pár metrů je nejvíce znát na ceně bytů s dispozicí 1+kk. Zde se cena standardního bytu rapidně zvyšuje i při navýšení výměry o pouhých 5 m². Zatímco u bytů 3+kk a 4+kk takovéto navýšení výměry nehraje v ceně roli.

Dalším faktorem, který zásadně ovlivňuje cenu bytů v novostavbách je výměra popřípadě samotná existence terasy a to převážně u dispozic 3+kk a 4+kk. Tyto dispozice jsou vyhledávány převážně rodinami s dětmi, u nichž je hleděno na pobyt na čerstvém vzduchu a využití terasy je tedy bráno jako výhodou.

Nehledě na dispozici je důležitým faktorem existence sklepu (popřípadě kočárkárny a kolárny). Ať už je to mladý pár, který kupuje 1+kk nebo rodina s dětmi v bytě 4+kk, tak preferují byty s úložným prostorem a sklep tady hraje velkou roli. Cena bytů, kde je k dispozici sklep se oproti ostatním zvyšuje.

Faktorem, který na cenu bytu nemá takový vliv, je vybavení bytu, které se u vybraných novostaveb příliš neliší. Stejným případem je i existence výtahu, jehož vliv je

minimální. U novostaveb už bývá v základním vybavení a u BD do 4. NP nehraje významnou roli.

Posledním faktorem, který by se zdál, jako zásadním je možnost parkování. U porovnávaných objektů se tento vliv nijak výrazně neprojevil. V lokalitách kde nebyla dostačující možnost parkování venkovního, byl kladen důraz na vybudování parkovacích míst vnitřních. Tím pádem se vliv parkovacích míst anuloval.

Tab. č. 62 Cena po úpravě indexem odlišnosti

Výsledná cena po promítnutí vlivu lokality na cenu standardního bytu v dané lokalitě				
Lokalita	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk
Na špici	1 360 000 Kč	1 750 000 Kč	2 600 000 Kč	-
Kopanice	1 510 000 Kč	2 490 000 Kč	3 840 000 Kč	-
Radoušovka	1 510 000 Kč	2 320 000 Kč	3 240 000 Kč	-
Kolín	1 740 000 Kč	2 710 000 Kč	3 870 000 Kč	-
Přelouč	1 300 000 Kč	2 090 000 Kč	2 990 000 Kč	-
Kvasiny	1 540 000 Kč	2 050 000 Kč	2 880 000 Kč	-

V tabulce č. 60 můžeme vidět, jaký vliv má na cenu lokalita.

Při posuzování jednotlivých měst se ukázala jako hlavním faktorem velikost města a jeho počet obyvatel. Při porovnání ceny u města Kolín, největšího vybraného města a Přelouče je vidět rozdíl ceny až 400 tisíc Kč. Velký cenový rozdíl je také z důvodu okrajové části města, kde se BD v Přelouči nachází. Novostavba BD v Kolíně je nejatraktivněji situovaná a veškerá občanská vybavenost je zde v rámci několika set metrů.

Jednotlivým faktorům bych přiřadila stejně velký vliv. Ať už vzdálenosti základní školy, mateřské nebo obchodu. Všechny tyto faktory jsou brány jako zásadní. Nejmenší vliv na cenu pak má faktor vzdálenosti zastávek MHD, které se ve městech nachází na každém kroku. Překvapivě cenu bytů velkou měrou neovlivnila vzdálenost zeleně: parků a cyklostezek. Cena bytu v centru Kolína převládala ceny bytů na okrajích měst.

V obci Kvasiny, ač je nejmenší z řešených lokalit, se vlivem zdejšího automobilového průmyslu ceny bytů oproti větším městům neliší. Posuzované faktory zde nemají na cenu takový vliv. Cena je zkreslená místní nadprůměrnou poptávkou po BJ v závislosti na růstu automobilního závodu.

11 ZÁVĚR

Úkolem diplomové práce bylo zjistit, jaké faktory mají vliv na cenu bytových jednotek v novostavbách BD. Předmětem práce bylo porovnat tři typově odlišné lokality v Chrudimi. Dále vliv lokality posoudit ve větším měřítku a to v rámci porovnání s dalšími městy Kolín, Přelouč a Kvasiny.

V první části diplomové práce byly uvedeny některé základní pojmy a dále zmíněny některé předpisy a zákony, které sloužily jako zdroj informací.

Další část se zabývá podrobným popisem lokalit. Úvodem je zaměřena na všeobecné informace o městě, ve kterém se lokalita nachází. Dále se zabývá konkrétní polohou lokality v daném městě a popisem výhod a nevýhod dílčích kritérií, které mají vliv na cenu. Ke každé lokalitě je uveden počet bytů v BD, počet parkovacích míst, a zdali má BD k dispozici sklepní prostory.

Vzhledem k četnosti bytů byla v praktické části nejprve cenovým porovnáním vypočtena cena pro standardní bytovou jednotku v dané lokalitě pro jednotlivé dispozice. Tento výpočet byl podrobněji ukázán na dispozici 1+kk. Pro další dispozice jsou výpočty v přílohách. S výslednými cenami se dále pracovalo v porovnání lokalit mezi sebou.

Při porovnání jednotlivých bytových jednotek se nejhlavnějším faktorem ukázala výměra bytu. Dále pak hrálo velkou roli, zda je k bytu k dispozici terasa a sklepní prostor. Zanedbatelný vliv pak u novostaveb hrálo vybavení bytu, které se lišilo minimálně.

Při porovnání lokalit v Chrudimi vyšla jako nejatraktivnější lokalita „Kopanický mlýn“. Vliv na cenu zde měla dostupnost veškeré občanské vybavenosti a zároveň malá vzdálenost klidové části města. „Kopanický mlýn“ je situován na strategickém místě, kde se láme centrum města na klidovou oblast.

Při porovnání měst byla zásadním faktorem rozloha daného města. Dalším významným faktorem byl počet obyvatel. Občanská vybavenost byla v daných městech srovnatelná a její vliv tedy minimální. Největší porovnávané město Kolín mělo rozdíl ceny se značně menším městem Přelouč až 400 tisíc korun. Nejmenší porovnávaná lokalita Kvasiny ukazuje, jak velký vliv na cenu má faktor pracovních možností. Kvasiny mají cenu bytových jednotek srovnatelnou s Chrudimí. To je zapříčiněno prosperitou zdejšího automobilového závodu, který je největším zaměstnavatelem v Královéhradeckém kraji.

Význam jednotlivým faktorům bych tedy pro porovnání jednotlivých bytových jednotek přiřadila sestupně od nejzásadnějšího takto: výměra bytu, dispozice bytu, výměra terasy, možnost využití sklepních prostor, vybavení bytu a možnosti parkování.

Význam jednotlivým faktorům pro porovnání jednotlivých měst bych sestupně od nejvýznamnějšího seřadila takto: velikost města, počet obyvatel, občanská vybavenost (vzdálenost vlaku, školy, školky, obchodu), vzdálenost od centra města, vzdálenost zeleně a v poslední řadě vzdálenost zastávky MHD.

Poloha bytového domu má na cenu nemovitosti velký vliv a výsledky by se daly globalizovat: „čím větší město, tím vyšší cena“, ale stále musíme počítat s řadou dalších faktorů, které nám cenu mohou rapidně změnit, jak je ukázáno u obce Kvasiny.

12 ZDROJE

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [2] Zákon č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Zákon č. 501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
- [4] Vyhláška č. 441/2013 Sb., O oceňování majetku, v platném znění.
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Vyhláška č. 199/2014 Sb., O oceňování majetku, v platném znění.
- [7] BRADÁČ A; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016, 790 s., ISBN 978-80-7204-930-1 str. 330;
- [8] BRADÁČ A; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016, 790 s., ISBN 978-80-7204-930-1 str. 47;
- [9] Zákon č. 526/1990 Sb., O cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [10] MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY: Komentář k určování obvyklé ceny [online], Dostupné z: www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349
- [11] K2 invest s.r.o.: Komentář k informacím o projektu BD Na Špici [online], Dostupné z: <http://www.k2invest.cz/chrudim-na-spici-i-j-k>
- [12] K2 invest s.r.o.: Komentář k informacím o projektu BD Kopanický mlýn [online], Dostupné z: <http://www.kopanickymlyn.cz/>
- [13] K2 invest s.r.o.: Komentář k informacím o projektu BD Radoušova ulice [online], Dostupné z: <http://www.k2invest.cz/reference/bytovy-dum-radousova-v-chrudimi>
- [14] MĚSTO KOLÍN: Základní informace o městě [online], Dostupné z: <https://mesto-kolin.cz/cz/o-meste/zakladni-informace/>

- [15] MĚSTO KOLÍN: Geografické informace [online],
Dostupné z: <https://mesto-kolin.cz/cz/o-meste/zakladni-informace/geograficke-informace/>
- [16] K2 invest s.r.o.: Informace o projekt BD RESIDENCE STREET KOLÍN [online], Dostupné z: <http://www.k2invest.cz/kolin-street>
- [17] MĚSTO PŘELOUČ: Informace o městě [online],
Dostupné z: <https://www.mestoprelouc.cz/mesto/informace-o-meste/>
- [18] K2 invest s.r.o.: Informace o projektu BD Na Hodimářce [online],
Dostupné z: <http://www.k2invest.cz/prelouc-na-hodinarce-2>
- [19] ŠKODA AUTO: ŠKODA kariéra automobilka Kvasiny [online],
Dostupné z: <https://www.skoda-kariera.cz/prace-u-nas/kvasiny>
- [20] K2 invest s.r.o.: Informace o projektu BD Kvasiny [online],
Dostupné z: <http://www.k2invest.cz/kvasiny-2>
- [21] K2 invest s.r.o.: Informace o projektu BD Kvasiny [online],
Dostupné z: <http://www.chrudim.eu/zakladni-udaje/d-6982/p1=1990>
- [22] BRADÁČ A; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016, 790 s., ISBN 978-80-7204-930-1 str. 353; 357; 375
- [23] REGIONÁLNÍ INFORMAČNÍ SERVIS: Chrudim – Školství [online],
Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=571164>
- [24] REGIONÁLNÍ INFORMAČNÍ SERVIS: Kolín – Školství [online],
Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=533165>
- [25] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.
- [26] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

13 SEZNAM OBRÁZKŮ

OBR. Č. 1 METODA PŘÍMÉHO CENOVÉHO POROVNÁNÍ [22]	9
OBR. Č. 2 METODA NEPŘÍMÉHO POROVNÁNÍ [22]	9
OBR. Č. 3 OKRES CHRUDIM [21]	11
OBR. Č. 4 POČET ŠKOL VE MĚSTĚ CHRUDIM [23]	12
OBR. Č. 5 MÍSTNÍ ČÁSTI	12
OBR. Č. 6 OKRES CHRUDIM	13
OBR. Č. 7 ŘEŠENÉ LOKALITY V CHRUDIMI	14
OBR. Č. 8 LOKALITA „NA ŠPICI“ [11]	15
OBR. Č. 9 BYTOVÝ KOMPLEX „NA ŠPICI“ [11]	16
OBR. Č. 10 LOKALITA „KOPANICKÝ MLÝN“ [12]	17
OBR. Č. 11 BYTOVÝ DŮM „KOPANICKÝ MLÝN“ [12]	18
OBR. Č. 12 BYTOVÝ KOMPLEX „KOPANICKÝ MLÝN“ [12]	18
OBR. Č. 13 BYTOVÝ DŮM „RADOUŠOVKA“ [13]	20
OBR. Č. 14 MĚSTO KOLÍN	22
OBR. Č. 15 POČET ŠKOL VE MĚSTĚ KOLÍN [24]	24
OBR. Č. 16 LOKALITA „RESIDENCE STREET“ KOLÍN [16]	25
OBR. Č. 17 BYTOVÝ KOMPLEX „RESIDENCE STREET“	26
OBR. Č. 18 MĚSTO PŘELOUČ	27
OBR. Č. 19 POČET ŠKOL VE MĚSTĚ PŘELOUČ [25]	28
OBR. Č. 20 LOKALITA „NA HODINÁŘCE“ PŘELOUČ	29
OBR. Č. 21 OBEC KVASINY	30
OBR. Č. 22 LOKALITA KVASINY	31
OBR. Č. 23 BYTOVÝ KOMPLEX V KVASINÁCH [20]	32
OBR. Č. 24 INDEX ODLÍŠNOSTI [22]	39

14 SEZNAM TABULEK

TAB. Č. 1 TABULKA VYBRANÝCH KRITÉRIÍ PRO POROVNÁNÍ BD	34
TAB. Č. 2 ROZSAH VÝMĚR BYTŮ	34
TAB. Č. 3 STUPNICE KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI NA VÝMĚRU	35
TAB. Č. 4 ROZSAH VÝMĚR SKLEPŮ	35
TAB. Č. 5 STUPNICE KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI NA VÝMĚRU SKLEPU	36
TAB. Č. 6 ROZSAH VÝMĚR TERAS	36
TAB. Č. 7 STUPNICE KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI NA VÝMĚRU SKLEPU	37
TAB. Č. 8 STUPNICE KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI NA DOSTUPNOST NP	37
TAB. Č. 9 KOEFICIENT ÚPRAVY NA VYBAVENÍ BYTU	37
TAB. Č. 10 KOEFICIENT ÚPRAVY NA VENKOVNÍ PARKOVÁNÍ	38
TAB. Č. 11 KOEFICIENT ÚPRAVY NA VNITŘNÍ PARKOVÁNÍ	38
TAB. Č. 12 DATABÁZE BYTŮ 1+KK „NA ŠPICI“	40
TAB. Č. 13 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ BYTŮ 1+KK „NA ŠPICI“ – ČÁST 1	40
TAB. Č. 14 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ BYTŮ 1+KK „NA ŠPICI“ – ČÁST 2	41
TAB. Č. 15 DATABÁZE BYTŮ 1+KK „KOPANICKÝ MLÝN“	42
TAB. Č. 16 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ BYTŮ 1+KK „KOPANICKÝ MLÝN“ – ČÁST 1	43
TAB. Č. 17 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ BYTŮ 1+KK „KOPANICKÝ MLÝN“ – ČÁST 2	44
TAB. Č. 18 DATABÁZE BYTŮ 1+KK „RADOUŠOVKA“	45
TAB. Č. 19 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ BYTŮ 1+KK „RADOUŠOVKA“ – ČÁST 1	45
TAB. Č. 20 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ BYTŮ 1+KK „RADOUŠOVKA“ – ČÁST 2	46
TAB. Č. 21 DATABÁZE BYTŮ 1+KK „RESIDENCE STREET“	47
TAB. Č. 22 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ BYTŮ 1+KK „RESIDENCE STREET“ – ČÁST 1	48
TAB. Č. 23 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ BYTŮ 1+KK „RESIDENCE STREET“ – ČÁST 2	49
TAB. Č. 24 DATABÁZE BYTŮ 1+KK „NA HODINÁŘCE“PŘELOUČ	51
TAB. Č. 25 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ BYTŮ 1+KK „NA HODINÁŘCE“ – ČÁST 1	52
TAB. Č. 26 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ BYTŮ 1+KK „NA HODINÁŘCE“ – ČÁST 2	52
TAB. Č. 27 DATABÁZE BYTŮ 1+KK KVASINY	54
TAB. Č. 28 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ BYTŮ 1+KK KVASINY – ČÁST 1	55
TAB. Č. 29 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ BYTŮ 1+KK KVASINY – ČÁST 2	56
TAB. Č. 30 KRITÉRIA POROVNÁNÍ LOKALIT	58
TAB. Č. 31 ROZMEZÍ ROZLOHY MĚST	59
TAB. Č. 32 STUPNICE KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI NA ROZLOHU MĚSTA	59
TAB. Č. 33 ROZMEZÍ POČTU OBYVATEL VE MĚSTECH	60
TAB. Č. 34 STUPNICE KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI NA POČET OBYVATEL	60
TAB. Č. 35 ROZMEZÍ VZDÁLENOSTI VLAKOVÉHO SPOJENÍ	61
TAB. Č. 36 STUPNICE KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI NA VZDÁLENOST VLAKOVÉHO SPOJENÍ	61
TAB. Č. 37 VZDÁLENOSTI MHD OD LOKALIT	62
TAB. Č. 38 STUPNICE KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI NA VZDÁLENOST MHD	62
TAB. Č. 39 VZDÁLENOSTI OBCHODU OD LOKALIT	63

TAB. Č. 40 STUPNICE KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI NA DOSTUPNOST OBCHODU	63
TAB. Č. 41 VZDÁLENOSTI DO CENTRA MĚSTA	64
TAB. Č. 42 STUPNICE KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI NA VZDÁLENOST DO CENTRA	64
TAB. Č. 43 VZDÁLENOSTI OD ZELENĚ	65
TAB. Č. 44 STUPNICE KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI NA VZDÁLENOST ZELENĚ	65
TAB. Č. 45 VZDÁLENOSTI ZÁKLADNÍ ŠKOLY OD LOKALIT	66
TAB. Č. 46 STUPNICE KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI NA VZDÁLENOST ZÁKLADNÍ ŠKOLY	66
TAB. Č. 47 VZDÁLENOSTI MATEŘSKÉ ŠKOLY OD LOKALIT	67
TAB. Č. 48 STUPNICE KOEFICIENTU ODLIŠNOSTI NA VZDÁLENOST MATEŘSKÉ ŠKOLY	67
TAB. Č. 49 ÚPRAVA CENY BYTŮ 1+KK V CHRUDIMI INDEXEM ODLIŠNOSTI – ČÁST 1	69
TAB. Č. 50 ÚPRAVA CENY BYTŮ 1+KK V CHRUDIMI INDEXEM ODLIŠNOSTI – ČÁST 2	69
TAB. Č. 51 ÚPRAVA CENY BYTŮ 2+KK V CHRUDIMI INDEXEM ODLIŠNOSTI – ČÁST 1	70
TAB. Č. 52 ÚPRAVA CENY BYTŮ 2+KK V CHRUDIMI INDEXEM ODLIŠNOSTI – ČÁST 2	70
TAB. Č. 53 ÚPRAVA CENY BYTŮ 3+KK V CHRUDIMI INDEXEM ODLIŠNOSTI – ČÁST 1	71
TAB. Č. 54 ÚPRAVA CENY BYTŮ 3+KK V CHRUDIMI INDEXEM ODLIŠNOSTI – ČÁST 2	71
TAB. Č. 55 ÚPRAVA CENY BYTŮ 1+KK VE MĚSTECH INDEXEM ODLIŠNOSTI – ČÁST 1	73
TAB. Č. 56 ÚPRAVA CENY BYTŮ 1+KK VE MĚSTECH INDEXEM ODLIŠNOSTI – ČÁST 2	73
TAB. Č. 57 ÚPRAVA CENY BYTŮ 2+KK VE MĚSTECH INDEXEM ODLIŠNOSTI – ČÁST 1	74
TAB. Č. 58 ÚPRAVA CENY BYTŮ 2+KK VE MĚSTECH INDEXEM ODLIŠNOSTI – ČÁST 2	74
TAB. Č. 59 ÚPRAVA CENY BYTŮ 3+KK VE MĚSTECH INDEXEM ODLIŠNOSTI – ČÁST 1	75
TAB. Č. 60 ÚPRAVA CENY BYTŮ 3+KK VE MĚSTECH INDEXEM ODLIŠNOSTI – ČÁST 2	75
TAB. Č. 61 CENA STANDARDNÍHO BYTU	76
TAB. Č. 62 CENA PO ÚPRAVĚ INDEXEM ODLIŠNOSTI	77

15 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BD – BYTOVÝ DŮM

BJ – BYTOVÁ JEDNOTKA

NP – NADZEMNÍ PODLAŽÍ

PP – PODZEMNÍ PODLAŽÍ

I – INDEX

IO – INDEX ODLIŠNOSTI

K – KOEFICIENT

K1 – K9 – KOEFICIENTY ODLIŠNOSTI

KC – KOEFICIENT REDUKCE NA PRAMEN CENY

MHD – MĚSTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA

RIS – REGIONÁLNÍ INFORMAČNÍ SERVIS

16 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – CHRUDIM „Na Špici“

Příloha č. 1_1 – Databáze bytů

Příloha č. 1_2 – Roztřídění dispozic

Příloha č. 1_3 – Výpočty porovnání

Příloha č. 2 – CHRUDIM „Kopanický mlýn“

Příloha č. 2_1 – Databáze bytů

Příloha č. 2_2 – Roztřídění dispozic

Příloha č. 2_3 – Výpočty porovnání

Příloha č. 3 – CHRUDIM „Radoušovka“

Příloha č. 3_1 – Databáze bytů

Příloha č. 3_2 – Roztřídění dispozic

Příloha č. 3_3 – Výpočty porovnání

Příloha č. 4 – KOLÍN „Residence street“

Příloha č. 4_1 – Databáze bytů

Příloha č. 4_2 – Roztřídění dispozic

Příloha č. 4_3 – Výpočty porovnání

Příloha č. 5 – PŘELOUČ „Na Hodináře“

Příloha č. 5_1 – Databáze bytů

Příloha č. 5_2 – Roztřídění dispozic

Příloha č. 5_3 – Výpočty porovnání

Příloha č. 6 – KVASINY

Příloha č. 6_1 – Databáze bytů

Příloha č. 6_2 – Roztřídění dispozic

Příloha č. 6_3 – Výpočty porovnání