

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

# DIPLOMOVÁ PRÁCE

2018

Bc. Michaela Rychterová



## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Rychterová	Jméno: Michaela	Osobní číslo: 396434
Zadávající katedra: Ekonomiky a řízení ve stavebnictví		
Studijní program: Stavební inženýrství - N3607		
Studijní obor: Příprava, realizace a provoz staveb		

### II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Komparace vybraných lokalit z pohledu investice do nemovitosti	
Název diplomové práce anglicky: Comparison of selected locations in terms of property investment	
Pokyny pro vypracování: Cíl práce a metodika Hodnocení efektivnosti Výběr lokalit a nemovitostí Komparace lokalit z pohledu zvolených faktorů Vyhodnocení a závěr	
Seznam doporučené literatury: VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha : Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-71-2. FOTR, J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektu. 1. vyd. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3293-0.	
Jméno vedoucího diplomové práce: doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.	
Datum zadání diplomové práce: 4.10.2017	Termín odevzdání diplomové práce: 7.1.2018 <i>Údaj vveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i>
Podpis vedoucího práce	Podpis vedoucího katedry

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

*Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.*

Datum převzetí zadání	Podpis studenta(ky)
-----------------------	---------------------

### **Čestné prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně a na základě literatury a pramenů uvedených v Seznamu použité literatury.

V Praze dne 5.1.2018

.....  
Bc. Michaela Rychterová

## **Komparace vybraných lokalit z pohledu investice do nemovitosti**

## **Comparison of selected locations in terms of property investment**

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala paní doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D za podporu, trpělivost, odborné vedení a cenné rady, které mi pomohly zkompletovat tuto diplomovou práci.

Poděkování také patří mojí rodině za veškerou podporu a pomoc, kterou mi, nejen v tomto období, poskytli. Děkuji také partnerovi za velkou trpělivost se mnou při psaní práce.

## **Abstrakt**

Cílem diplomové práce je srovnání vybraných lokalit, dle stanovených požadavků a kritérií investora, z pohledu investice do nemovitosti.

V první části práce autorka definuje veškerá kritéria včetně jejich bodového ohodnocení, která stanovila na základě domluvy s investorem. V další části jsou informace o jednotlivých městech, která byla v práci brána v úvahu. U samotných měst je i hodnocení vybraných bytů pomocí jednotlivých kritérií, která byla definována v první části. Uvedené hodnocení sloužilo jako podklad pro třetí část práce, ve které je závěrečné vyhodnocení nejlepší investice do nemovitosti a doporučení pro investora.

## **Abstract**

The main goal of this thesis is to provide comparison of the selected locations, according to the requirements and criteria of investor from the point of view of investment property.

In the first part the author defines all criteria inclusive their score, which would be agreed with investor. In the next part there is information about towns and evaluation of real estates according to the criteria defined in the first part. The third part of the thesis brings the final evaluation of the best investment property and the recommendation for the investor.

## **Klíčová slova:**

- **Vícekriteriální rozhodování**
- **Efektivnost**
- **Investice**
- **Bydlení**

## **Key words:**

- **Multi-criteria decision analysis**
- **Efficiency**
- **Investment**
- **Habitation**

## Obsah

1	Úvod.....	12
1.1	Cíl diplomové práce .....	12
1.2	Postup řešení .....	12
2	Teoretická část .....	14
2.1	Vícekritériální rozhodování .....	14
2.2	Váhy kritérií .....	14
2.3	Metoda vyhodnocení.....	15
2.4	IRR - Vnitřní výnosové procento .....	15
3	Praktická část .....	16
3.1	Představení investora a jeho požadavky.....	16
3.2	Kritéria a jejich hodnocení .....	16
3.3	Města.....	23
3.3.1	Kolín.....	25
3.3.2	Trutnov .....	30
3.3.3	Cheb .....	32
3.3.4	Tábor .....	34
3.3.5	Česká Lípa.....	37
3.3.6	Mladá Boleslav.....	39
3.3.7	Jablonec nad Nisou.....	41
3.3.8	Chomutov .....	43
3.3.9	Děčín .....	45
3.3.10	Teplice.....	47
3.3.11	Karlovy Vary.....	49
3.3.12	Most.....	51
3.3.13	Kladno .....	53
3.3.14	Pardubice.....	55
3.3.15	Hradec Králové .....	57
3.3.16	České Budějovice.....	59
3.3.17	Ústí nad Labem .....	61
3.3.18	Liberec.....	64
3.3.19	Plzeň.....	66
3.3.20	Praha.....	68
3.4	Celkové vyhodnocení.....	74
4	Závěr .....	79
	Použité zdroje.....	80
	Přílohy.....	82



## Seznam obrázků

Obrázek 1 Cenová mapa nájemného celá ČR (5).....	25
Obrázek 2 Cenová mapa (5).....	25
Obrázek 3 Dispozice bytu v Kolíně, zdroj viz inzerát - Příloha č. 1 .....	29
Obrázek 4 Místnosti bytu v Kolíně, zdroj viz inzerát – Příloha č. 1 .....	30
Obrázek 5 Bytový dům Trutnov, zdroj viz Inzerát příloha č. 2 .....	32
Obrázek 6 Další místnosti v Trutnově, viz inzerát - Příloha č. 2 .....	32
Obrázek 7 Další místnosti v bytě Chebu, zdroj viz inzerát - Příloha č. 3 .....	34
Obrázek 8 Půdorys bytu číslo 5, zdroj inzerát viz Příloha č. 4 .....	36
Obrázek 9 Ostatní místnosti bytu v Táboře, zdroj inzerát viz Příloha č. 4.....	36
Obrázek 10 Bytový dům v České Lípě, zdroj viz Inzerát – Příloha č. 5 .....	38
Obrázek 11 Další místnost v bytě v České Lípě, zdroj viz Inzerát – Příloha č. 5 .....	38
Obrázek 12 Dispozice bytu v Mladé Boleslavi, zdroj viz Inzerát – Příloha č. 6.....	40
Obrázek 13 Další místnost v bytě v Mladé Boleslavi, zdroj viz Inzerát – Příloha č. 6.....	41
Obrázek 14 Ostatní místnost v bytě v Jablonci nad Nisou, zdroj viz Inzerát – Příloha č. 7 .....	43
Obrázek 15 Bytový dům bytu v Chomutově, zdroj viz inzerát – Příloha č. 8.....	44
Obrázek 16 Další místnost v bytě v Chomutově, zdroj viz inzerát – Příloha č. 8.....	45
Obrázek 17 Ostatní místnosti bytu v Děčíně, zdroj viz inzerát – Příloha č. 9.....	47
Obrázek 18 Ostatní části bytu, zdroj viz inzerát – Příloha 10.....	49
Obrázek 19 ostatní místnosti bytu, zdroj viz – Příloha č. 11.....	51
Obrázek 20 Ostatní místnosti bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 12.....	53
Obrázek 21 Ostatní místnosti bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 13.....	55
Obrázek 22 Místnosti bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 14.....	57
Obrázek 23 Vizualizace bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 15 .....	59
Obrázek 24 Dispozice bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 16 .....	61
Obrázek 25 Místnosti bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 16.....	61
Obrázek 26 Bytový dům, zdroj viz inzerát – Příloha č. 17 .....	63
Obrázek 27 Místnosti daného bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 17 .....	64
Obrázek 28 Dispozice bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 18 .....	66
Obrázek 29 Místnosti bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 18.....	66
Obrázek 30 Místnosti bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 19.....	68
Obrázek 31 Členění Prahy na 22 obvodních celků .....	69
Obrázek 32 Členění Prahy na 10 s obvodních celků.....	69
Obrázek 33 Místnosti bytu Praha 3, zdroj viz inzerát – Příloha č.20.....	74

## Seznam tabulek

Tabulka 1 Vyhodnocení kritéria ceny za m <sup>2</sup> .....	17
Tabulka 2 Bodové ohodnocení kritéria výměra ploch bytu .....	18
Tabulka 3 Bodové ohodnocení kritéria vzdáleností .....	18
Tabulka 4 Bodové ohodnocení kritéria konstrukce.....	19
Tabulka 5 Bodové ohodnocení kritéria rekonstrukce.....	19
Tabulka 6 Bodové ohodnocení kritéria patra .....	19
Tabulka 7 Energetická náročnost budov .....	20
Tabulka 8 Bodové ohodnocení kritéria energetické náročnosti budov .....	20

Tabulka 9 Bodové ohodnocení kritéria vybavenosti kuchyně .....	21
Tabulka 10 Bodové ohodnocení kritéria vybavení koupelny.....	21
Tabulka 11 Bodové ohodnocení kritéria samostatné toalety.....	21
Tabulka 12 Bodové ohodnocení kritéria výskytu balkón či lodžie .....	21
Tabulka 13 Bodové ohodnocení kritéria výskytu výtahu.....	22
Tabulka 14 Bodové ohodnocení vybavenosti bytu .....	22
Tabulka 15 Bodové ohodnocení, zda k bytu náleží sklep .....	22
Tabulka 16 Vyhodnocení vah kritérií.....	23
Tabulka 17 Seznam měst dle počtu obyvatel k 1. 1. 2016 .....	24
Tabulka 18 Počty bytů dle velikosti bytu – Kolín.....	26
Tabulka 19 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Kolín .....	26
Tabulka 20 Vyhodnocení výměry, vzdálenosti a konstrukce ve městě Kolín .....	27
Tabulka 21 Vyhodnocení rekonstrukce, patra a energetické náročnosti budov .....	27
Tabulka 22 Vyhodnocení vaření, vana/ sprcha a samostatného WC .....	28
Tabulka 23 Vyhodnocení balkónu/lodžie a výtahu .....	28
Tabulka 24 Vyhodnocení vybavenosti a sklepní kóje.....	29
Tabulka 25 Celkové vyhodnocení bytů v Kolíně.....	29
Tabulka 26 Počty bytů dle velikosti bytu – Trutnov .....	30
Tabulka 27 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Trutnov .....	31
Tabulka 28 Celkové vyhodnocení bytů v Trutnově .....	31
Tabulka 29 Počty bytů dle velikosti bytu – Cheb .....	33
Tabulka 30 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Cheb.....	33
Tabulka 31 Celkové vyhodnocení bytů v Chebu .....	34
Tabulka 32 Počty bytů dle velikosti bytu - Tábor.....	35
Tabulka 33 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Tábor.....	35
Tabulka 34 Celkové vyhodnocení bytů v Táboře .....	36
Tabulka 35 Počty bytů dle velikosti bytu – Česká Lípa.....	37
Tabulka 36 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě České Lípě .....	37
Tabulka 37 Celkové vyhodnocení bytů v České Lípě.....	38
Tabulka 38 Počty bytů dle velikosti bytu – Mladá Boleslav.....	39
Tabulka 39 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Mladá Boleslav .....	40
Tabulka 40 Celkové vyhodnocení bytů v Mladé Boleslavi.....	40
Tabulka 41 Počty bytů dle velikosti bytu – Jablonec nad Nisou.....	41
Tabulka 42 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Jablonec nad Nisou.....	42
Tabulka 43 Celkové vyhodnocení bytů v Jablonci nad Nisou .....	42
Tabulka 44 Počty bytů dle velikosti bytu – Chomutov .....	43
Tabulka 45 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Chomutov .....	44
Tabulka 46 Celkové vyhodnocení bytů v Chomutově .....	44
Tabulka 47 Počty bytů dle velikosti bytu – Děčín .....	45
Tabulka 48 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Děčín.....	46
Tabulka 49 Celkové vyhodnocení bytů v Děčíně .....	46
Tabulka 50 Počty bytů dle velikosti bytu – Teplice.....	47
Tabulka 51 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Teplice.....	48
Tabulka 52 Celkové vyhodnocení bytů v Teplicích.....	48

Tabulka 53 Počty bytů dle velikosti bytu – Karlovy Vary .....	49
Tabulka 54 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Karlovy Vary .....	50
Tabulka 55 Celkové vyhodnocení bytů v Karlových Varech .....	50
Tabulka 56 Počty bytů dle velikosti bytu – Most.....	51
Tabulka 57 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Most.....	52
Tabulka 58 Celkové vyhodnocení bytů v Mostě.....	52
Tabulka 59 Počty bytů dle velikosti bytu – Kladno .....	53
Tabulka 60 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Kladno .....	54
Tabulka 61 Celkové vyhodnocení bytů v Kladně .....	54
Tabulka 62 Počty bytů dle velikosti bytu – Pardubice.....	55
Tabulka 63 Vyhodnocení cena za m <sup>2</sup> v Pardubicích .....	56
Tabulka 64 Celkové vyhodnocení bytů ve městě Pardubice.....	56
Tabulka 65 Počty bytů dle velikosti bytu – Hradec Králové.....	57
Tabulka 66 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> v Hradci Králové .....	58
Tabulka 67 Celkové vyhodnocení bytů ve městě Hradec Králové .....	58
Tabulka 68 Počty bytů dle velikosti bytu – České Budějovice .....	59
Tabulka 69 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> v Českých Budějovicích .....	60
Tabulka 70 Celkové vyhodnocení bytů v Českých Budějovicích.....	60
Tabulka 71 Počty bytů dle velikosti bytu – Ústí nad Labem .....	62
Tabulka 72 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Ústí nad Labem.....	62
Tabulka 73 Celkové vyhodnocení bytů v Ústí nad Labem .....	63
Tabulka 74 Počty bytů dle velikosti bytu – Liberec.....	64
Tabulka 75 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Liberec.....	65
Tabulka 76 Celkové vyhodnocení bytů v Liberci .....	65
Tabulka 77 Počty bytů dle velikosti bytu – Plzeň.....	67
Tabulka 78 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> ve městě Plzeň.....	67
Tabulka 79 Celkové vyhodnocení bytů v Plzni.....	68
Tabulka 80 Počty bytů dle velikosti bytu – Praha.....	70
Tabulka 81 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> Praha 1 a 2 .....	71
Tabulka 82 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> Prahy 3 a 4.....	71
Tabulka 83 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> Prahy 5 a 6.....	72
Tabulka 84 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> Prahy 7 a 8 .....	72
Tabulka 85 Vyhodnocení ceny za m <sup>2</sup> Prahy 9 a 10.....	73
Tabulka 86 Celkové vyhodnocení bytů pro Prahu .....	73
Tabulka 87 Závěrečné vyhodnocení nejlépe hodnocených bytů ze všech měst.....	74
Tabulka 88 Vyhodnocení IRR.....	75
Tabulka 89 Váhy kritérií .....	76
Tabulka 90 Ohodnocení IRR body s vahami .....	76
Tabulka 91 Ohodnocení obecné míry nezaměstnanosti body s vahami.....	77
Tabulka 92 Ohodnocení pořadí bytů.....	78
Tabulka 93 Závěrečné vyhodnocení pořadí bytů .....	78

# 1 Úvod

V dnešní době je velmi diskutovaným tématem investování do nemovitosti a bydlení. Investování a vložení vlastních finančních prostředků do nemovitosti má několik výhod:

- Ceny nemovitostí (33) rostou o něco více než inflace, proto platí pravidlo tzv. „kup a drž“. Na základě údajů Českého statistického úřadu vzrostla cena nabídkového nájemného v období od roku 2010 do roku 2016 o 28 %. Jedním z nejvýznamnějších vlivů, na nárůst nájemného, je lokalita.
- Příjem z nájmu v případě pronajímání nemovitosti. Momentální (33) návratnost vložené investice se uvažuje v rozmezí 20 – 25 let, kde čistý výnos by se měl pohybovat v rozmezí 2 -5 %, určité množství finančních prostředků se musí ponechat stranou, z důvodu oprav a rekonstrukce.
- Původně investiční byt lze začít využívat k původním účelům - k bydlení pro investora a jeho rodinu.

Nesmí se, ale opominout ani nevýhody (33) investování:

- Hlavní nevýhodou je pořizovací cena nemovitosti, která je velmi často financována pomocí hypoték. V dnešní době je možné financovat koupi nemovitost hypotékou pouze z 80 %, zbylých 20 % musí investor pokrýt vlastními zdroji.
- Sehnat stálé, platící a spolehlivé nájemníky, což může trvat i poměrně dlouhou dobu. Dle statistik je průměrný byt pronajímán jen 10 měsíců v roce, což je značná ztráta.
- Třetí rizikem jsou dodatečné náklady. Mezi které patří energie, ale i drobné opravy, rekonstrukce nebo nákup nového vybavení.

Při zvážení všech kladů i záporů, dle zdrojové studie, je investice v podobě pořízení nemovitosti výhodná. Výhodnost investice v čase poklesla a je vhodnější pro velmi úzkou skupinu lidí, která má dostačený, volný vkladový kapitál nejlépe na pokrytí poloviny pořizovacích nákladů.

## 1.1 Cíl diplomové práce

Cílem diplomové práce je najít nejlepší variantu pro investování do nemovitosti, tak aby byly zachovány požadavky a kritéria, které stanovil investor.

Základní požadavky a kritéria investora:

- Města s větším počtem obyvatel než 30 000 osob
- Cena
- Výměra bytu
- Vzdálenost
- Konstrukce bytového domu
- Rekonstrukce bytu
- Patro
- Atd.

Všechna kritéria jsou blíže popsána v kapitole Kritéria a jejich hodnocení. Na základě hodnocení jednotlivých bytů bude stanoven nejlépe hodnocený byt a ten bude doporučen investorovi.

## 1.2 Postup řešení

V prvním kroku byla definována kritéria a jejich jednotlivá ohodnocení. U jednotlivých kritérií je jasně stanovena tabulka s bodovým ohodnocením.

V druhém kroku byla vybrána metoda vícekritériálního rozhodování, pomocí které se stanovily jednotlivé váhy daných kritérií.

Třetím krokem byl výběr jednotlivých měst, která splňovala základní požadavek investora, a to že počet obyvatel musí být větší než 30 000. K jednotlivým městům byly získány informace, které by mohly ovlivnit rozhodování o tom, zda do bytu investovat. Následně byly posbírány jednotlivé inzeráty bytů o velikosti 1+kk, 1+1, 2+1 a 3+1 v jednotlivých městech. Ke každé velikosti bytu bylo hlavním cílem najít tři inzeráty. Ne všude bylo možné tento cíl splnit, protože nebyly volné byty k dispozici. Následně proběhlo vyhodnocení jednotlivých bytů přiřazením bodového ohodnocení bez vah i s vahami.

Čtvrtým krokem bylo vyhodnocení nejlépe hodnocených bytů rozdělených dle měst. Na základě přidělených bodů jsem stanovila pořadí. Jednotlivé body jsem následně vynásobila vahami daných kritérií. Na základě pořadí bodů s vahami jsem stanovila vždy nejlépe hodnocený byt a ten vybrala k závěrečnému vyhodnocení.

Posledním krokem bylo vyhodnocení bytů na základě výnosového procenta, míry nezaměstnanosti v kraji a pořadí bytů. K těmto třem kritériím jsem opět přiřadila váhy a dle pořadí ohodnotila body. Na základě počtu bodů jsem určila pořadí jednotlivých bytů. A stanovila závěr.

## 2 Teoretická část

V teoretické části diplomové práce se hodlám především zabývat vícekriteriálním rozhodováním. Kde se definuje, jaká mohou jednotlivá kritéria být a podle jakých metod se mohou stanovit jednotlivé preference daných kritérií. Následně bude blíže popsána metoda, která bude použita v celé práci při hodnocení jednotlivých bytů.

### 2.1 Vícekriteriální rozhodování

Vícekriteriální rozhodování se aplikuje v situacích, kdy optimální řešení daného problému musí vyhovovat (28) více než jednomu kritériu.

Kritéria mohou mít:

- Kvantitativní i kvalitativní charakter (při koupi bytu je důležitá nejen cena, ale i vzhled)
- Maximalizační i minimalizační charakter (zájemce preferuje co největší byt za co nejnižší cenu)
- Konfliktní kritéria (nízká cena bytu je zpravidla spojena s jeho horší kvalitou)

Jednotlivým (29) kritériím jsou většinou přiřazeny různé preference, neboť při samotném rozhodování nemají všechna kritéria stejnou důležitost. Jednotlivé preference se dají vyjádřit pomocí:

- Aspirační úrovně = hodnot kritéria, které má být dosaženo (např. hodnota bytu musí dosahovat alespoň 500 000 Kč, aby uchazeč o daný byt vůbec projevil zájem)
- Pořadí kritérií neboli tzv. ordinární informace o kritériích = seřazení kritérií - posloupnost kritérií od nejdůležitějšího po nejméně důležité
- Váhy kritérií = jednotlivým kritériím je přiřazena určitá váha
- Kompenzace kriteriálních hodnot = špatné kriteriální hodnoty podle jednoho kritéria je možné vyrovnat lepšími hodnotami podle jiného kritéria

Na základě výše zmíněných informací se budu nadále zabývat pouze metodou vyjádřenou pomocí váhy kritérií. Tuto metodu v práci aplikuji.

### 2.2 Váhy kritérií

Váhy se vždy stanovují (28) tak, aby součet vah přes všechna kritéria dával jedničku. Důležitým pravidlem je, že čím je kritérium důležitější, tím se zvolí vyšší hodnota pro důležitější kritérium.

Co se týče volby vah, existují dvě možnosti. První je, že se váhy prostě stanoví „natvrdo“, tzn., že se určí, jak důležitá jednotlivá kritéria jsou. Druhou možností je stanovit váhy pomocí některé z následujících čtyř metod:

- Metoda pořadí – U této metody se nejprve seřadí kritéria podle důležitosti a následně se ohodnotí jednotlivá kritéria  $k - 1$ . Pokud některá kritéria budou stejně důležitá, ohodnotí se průměrem. Váha kritérií se následně stanoví tak, že jednotlivé body, které se přidělily kritériím, se vydělí celkovým součtem bodů.
- Bodovací metoda – Výpočet vah je při použití této metody stejný jako v předchozí metodě, jediný rozdíl je v přiřazení bodů. Opět platí pravidlo, že čím důležitější kritérium, tím více dostane bodů. Body se přidělí z předem jasně stanoveného intervalu.
- Metoda párového srovnání (Fullerova metoda) – Při aplikaci této metody se sestavuje tzv. Fullerův trojúhelník. Princip párového srovnání spočívá v tom, že vždy porovnáme dvě kritéria a z každé takové dvojice kritérií vybereme to důležitější.
- Kvantitativní párové srovnání (Saatyho metoda) – Tato metoda patří mezi nepoužívanější. Při její aplikaci se opět srovnávají vždy páry kritérií (stejně jako v předchozím případě) a hodnocení se ukládá do tzv. Saatyho matice.

K hodnocení v této práci jsem vybrala hodnocení pomocí vah stanovených na základě metody pořadí. Investor určil pořadí jednotlivých kritérií na základě toho, jak jsou pro něj jednotlivá kritéria důležitá při rozhodování o vložení investic do dané nemovitosti. Jednotlivá kritéria jsou představena v kapitole Kritéria a jejich hodnocení. Spočítané váhy jsou následně vidět v Tabulka 16 Vyhodnocení vah kritérií.

## 2.3 Metoda vyhodnocení

V této části bych ráda popsala, jak byli stanoveny jednotlivé výsledky pořadí dílčích i celkových výsledků. V podkapitole Kritéria a jejich hodnocení, kde jsou definována jednotlivá kritéria, jejich body a stanovené váhy samotných kritérií.

Ke každému bytu byla vytvořena tabulka s bodovým ohodnocením, jednotlivé body se následně nasčítali a vynásobili vahami příslušných kritérií. Jejich výsledek byl seřazen sestupně dle hodnocení a získal tak výsledné pořadí.

## 2.4 IRR - Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento (34), jehož anglický překlad je Internal Rate of Return, proto má zkratku IRR. Říká, kolik procent na zkoumaném projektu vyděláme, pokud uvažíme časovou hodnotu peněz.

Vzorec pro IRR je odvozen od vzorce, pro čistou současnou hodnotu (NPV):

$$NPV = \sum_0^t \frac{CF_t}{(1+r)^t} = \sum_1^t \frac{CF_t}{(1+r)^t} - IN$$

- IN = Vstupní investice
- r = diskontní sazba
- $CF_t$  = součet peněžních toků ve zvoleném časovém období
- t = pořadí daného časového období

Pro IRR pak platí, že:

$$\sum_1^t \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} - IN = 0$$

### 3 Praktická část

V této části práce bude postupně představen investor, vysvětlena jednotlivá kritéria, kde jsou i stanoveny bodové ohodnocení včetně váhového ohodnocení, a analyzována jednotlivá města, ve kterých je zvažována investice do nemovitosti.

#### 3.1 Představení investora a jeho požadavky

V této části bych ráda představila investora, pro kterého je daný projekt zpracováván včetně kritérií a požadavků, které si investor pro tuto investici stanovil.

Investorovi pochází z Prahy 6. K této lokalitě, Praha 6 - Vítězné náměstí, je měřena i veškerá vzdálenost daných bytů ze všech lokalit. Finanční prostředky, které má investor k dispozici, činí 1 800 00 Kč. Další dofinancování bytu by muselo být řešeno hypotékou.

Hlavním požadavkem investora je, aby se byt nacházel ve městě, které má více než 30 000 obyvatel. Na základě tohoto požadavku jsem zpracovala 20 měst, která toto dané kritérium splňují.

Další požadavky měl investor na vybavení a dispozice bytu. Investor preferuje cihlový dům, koupelnu se sprchovým koutem a samostatnou toaletu. Kuchyň by měla být vybavena elektrickým sporákem, k bytu by měl náležet balkon a sklep. Nejdůležitějším kritériem bude cena za metr čtverečný.

Investor zvažuje výše zmíněnou investici za účelem dlouhodobého pronájmu, tzn., že chce, aby zakoupený byt byl obýván déle než 1 rok jedním nájemcem.

Pro investora bude zpracována tabulka s vyhodnocením kritérií a následné doporučení.

#### 3.2 Kritéria a jejich hodnocení

Na základě požadavků investora byla sestavena tabulka s hodnocením stanovených kritérií. Toto hodnocení bude definováno a představeno v následující kapitole.

Pro posouzení byla vybrána následující kritéria:

- Cena – cena bytu byla hodnocena na základě přepočtu za m<sup>2</sup>
- Velikost bytu – v každém městě byly hledány byty 1+kk, 1+1, 2+1 a 3+1, přičemž od každého druhu bytu byly vybrány tři v každém městě, u jednotlivých bytů byly samozřejmě uvedeny i plošné výměry
- Vzdálenost – vzdálenost jednotlivých bytů k investorovi, který jako základní polohu udal Vítězné náměstí
- Konstrukce – domy, ve kterých se nachází vybrané byty, jsou buď zděné nebo panelové či smíšené; investor preferuje zděnou konstrukci domu
- Rekonstrukce – jedná se o velmi subjektivní kritérium, které bylo posuzováno na základě toho, zda kuchyňská linka je ve velmi opotřebovaném stavu a zda je koupelnové jádro umakartové
- Patro – patro se preferuje spíše vyšší, ovšem negativně je hodnoceno i poslední patro domu z důvodu zvýšených výkyvů teplot během roku
- Energetická náročnost – do jisté míry lze konstatovat, že úspornější budova bude vždy úspornější na náklady, proto bylo zařazeno i toto kritérium
- Vaření – pro investora je velmi důležité, aby bylo možné v bytě vařit na elektrickém vařiči, který vyžaduje trojfázovou zásuvku v bytě
- Vana či sprcha – investor preferuje vanu před sprchou
- Samostatná místnost pro WC – investor požaduje samostatné místnost pro WC
- Balkon či lodžie – byt by měl mít balkon či lodžii
- Výtah – součástí vybavení bytového domu by měl být i výtah



- Vybavenost – bývalý majitel může prodávat byt včetně nábytku, či pouze s kuchyňskou linkou a vybavenou koupelnou, případně se může jednat pouze o holobyt bez veškerého vybavení
- Sklep – investor požaduje, aby k bytu náležela sklepní kóje

Jednotlivé posuzované byty byly vyhledány v nabídkách realitního serveru. Vyhledání inzerátů proběhlo v období od 1. 11. 2017 do 31. 12. 2017.

V následujícím textu jsou jednotlivá kritéria podrobně popsána obsahově včetně stanovení bodového ohodnocení.

### **Cena**

Cena je vyhodnocena na základě ceny za metr čtverečný. Nejlépe je ohodnocena nejnižší cena za metr čtverečný. Toto vyhodnocení je možné vidět v následující tabulce.

**Tabulka 1 Vyhodnocení kritéria ceny za m<sup>2</sup>**

	<b>rozmezí cen</b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	5 000 – 15 999	100
2	16 000 – 26 999	93
3	27 000 – 37 999	86
4	38 000 – 48 999	79
5	49 000 – 59 999	72
6	60 000 – 70 999	65
7	71 000 – 81 999	58
8	82 000 – 92 999	51
9	93 000 – 103 999	44
10	104 000 – 114 999	37
11	115 000 – 125 999	30
12	126 000 – 136 999	23
13	137 000 – 147 999	16
14	≥ 148 000	9

Vlastní zpracování

### **Výměra bytu**

Pro účely hodnocení byly vybrány byty typu 1+kk, 1+1, 2+1 a 3+1. Užité plocha jednotlivých bytů (tzv. podlahová plocha) je uváděna v metrech čtverečních. Jelikož investor zvažuje investici za účelem dlouhodobého pronájmu, je výhodnější investovat do větších bytů, což se projevilo i v hodnocení jednotlivých výměr. Vyhodnocení je možné vidět v následující tabulce.

**Tabulka 2 Bodové ohodnocení kritéria výměra ploch bytu**

	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	≥ 115	100
2	114 - 104	90
3	103 - 93	80
4	92 - 82	70
5	81 - 71	60
6	70 - 60	50
7	59 - 49	40
8	48 - 38	30
9	37-27	20
10	26-16	10
11	≥15	0

Vlastní zpracování

### **Vzdálenost**

Důležitým kritériem pro investora je vzdálenost daného bytu od referenčního místa. Jednotlivé vzdálenosti byly zjišťovány pomocí internetové služby Google Maps, přičemž jako referenční místo posloužilo Vítězné náměstí na Praze 6. Z výběru sledovaných měst byla vyloučena města z Moravy a Slezska, která by se nevyplatila z důvodu dojíždění a kontroly stavu daného bytu, neboť investor v současné době počítá s pravidelnými kontrolami pronajímaného bytu. Jednotlivé hodnocení je možné vidět v další tabulce.

**Tabulka 3 Bodové ohodnocení kritéria vzdáleností**

	<b>Vzdálenost (Km)</b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	≥ 5	100
2	5 - 20	91
3	21 - 36	82
4	37 - 52	73
5	53 - 68	64
6	69 - 84	55
7	85 - 100	46
8	101 - 116	37
9	117 - 132	28
10	133 - 148	19
11	149 - 164	10
12	165 ≤	1

Vlastní zpracování

### **Konstrukce**

Jak již bylo výše zmíněno, investor preferuje cihelnou konstrukci domu. Bodové ohodnocení je možné vidět v následující tabulce.

**Tabulka 4 Bodové ohodnocení kritéria konstrukce**

	<b>Konstrukce</b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	Cihelná	100
2	Smíšená	70
3	Panelová	40
4	Neuvedeno	10

Vlastní zpracování

### **Rekonstrukce**

Hodnocení kritéria, jež bylo za účelem této práce pojmenováno „Rekonstrukce“, je poměrně subjektivní. Z tohoto důvodu investor stanovil, že rekonstrukci si zaslouží byty, kde jsou koupelňová jádra stále z umakartu a kuchyňské linky působí značně opotřebeným dojmem. Jednotlivé byty byly hodnoceny podle tohoto kritéria na základě dostupných fotografií u inzerátů. Toto ohodnocení je vidět v následující tabulce.

**Tabulka 5 Bodové ohodnocení kritéria rekonstrukce**

	<b>Rekonstrukce</b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	Ne	100
2	Ano	0

Vlastní zpracování

### **Patro**

Zatímco stavebnictví preferuje pojem nadzemní podlaží, realitní kanceláře mnohem častěji užívají pojem patro. Z tohoto důvodu je zachováno členění budovy na patra. Hodnocení patra je tak, že čím výše v domě se daný byt nachází, tím je lépe hodnocen. Výjimkou jsou však nejvyšší patra domu. Byty těsně pod střechou jsou hodnoceny negativně, neboť v těchto bytech dochází během roku k poměrně výraznému střídání teplot. Tím se podmínky pro život obyvatel bytu zhoršují. Vyhodnocení je vidět v další tabulce.

**Tabulka 6 Bodové ohodnocení kritéria patra**

	<b>číslo patra</b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	$\geq 10.$	100
2	7. - 9.	80
3	4. - 6.	60
4	1. - 3.	40
5	Přízemí a poslední	20
6	Neuvedeno	0

Vlastní zpracování

### **Energetická náročnost budov**

Od 1. 9. 2009 (1) musí mít každá budova s podlahovou plochou větší než 1 000 m<sup>2</sup> tzv. PENB, neboli průkaz energetické náročnosti budovy. Tento pojem je obvykle spojován hlavně s vytápěním, nicméně sleduje také spotřebu energie na ohřev vody, větrání, chlazení, osvětlení a také na pohon podpůrných systémů, jako jsou čerpadla, motory a ventilátory.

Do jisté míry (1) tento ukazatel předpovídá, jaké budou provozní náklady na budovu. Je pravidlem, že se vždy porovnávají budovy s podobným typem energetického zdroje. Z tohoto důvodu nelze porovnávat např. bytový dům vytápěný elektřinou s bytovým domem vytápěným plynem. PENB musí mít každá novostavba a každá budova, která projde rekonstrukcí. Pokud tomu tak není, vystavuje se majitel riziku pokuty. Následující vyhodnocení daného kritéria je možné vidět v tabulce níže.

**Tabulka 7 Energetická náročnost budov**

<b>Třída energetické náročnosti budov</b>	<b>Slovní vyjádření</b>
A	Mimořádně úsporná
B	Úsporná
C	Vyhovující
D	Nevyhovující
E	Nehospodárná
F	Velmi nehospodárná
G	Mimořádně nehospodárná

Zdroj (1)

**Tabulka 8 Bodové ohodnocení kritéria energetické náročnosti budov**

	<b>Třída energetické náročnosti budov</b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	A	100
2	B	85
3	C	70
4	D	55
5	E	40
6	F	25
7	G	10
8	neuveďeno	0

Vlastní zpracování

### **Kuchyně**

Jak již bylo dříve zmíněno, investor vyslovil přání, aby vybavení kuchyně zahrnovalo elektrický sporák. Menší byty (především typu 1+kk) bývají často nabízeny bez potřebného kuchyňského vybavení včetně sporáku. Tento fakt se proto musí na hodnocení projevit. Hodnocení bytů na základě tohoto kritéria bylo prováděno prostřednictvím přiložených fotografií. Je velmi pravděpodobné, že v bytě s plynovým sporákem není k dispozici tzv. připojení trojfáze. Z tohoto důvodu je předpoklad, že v bytě nebude možné zapojit elektrický sporák.

Pokud z textu inzerátu ani z fotografií není jasné, jakým typem sporáku je kuchyně v bytě vybavena, je tento byt hodnocen výrazem „neuveďeno“, ačkoliv se předpokládá, že jedním z typů sporáku musí být kuchyně vybavena, avšak neuvedení konkrétního typu sporáku snižuje atraktivitu nabídky pro možné uchazeče o daný byt. Toto ohodnocení je vidět v následující tabulce.

**Tabulka 9 Bodové ohodnocení kritéria vybavenosti kuchyně**

	<b>Kuchyně</b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	Elektrika	100
2	Plyn	70
3	Neuvedeno	40
4	Nic	10

Vlastní zpracování

**Koupelna**

Z hlediska sociálního zařízení investor preferuje sprchový kout před vanou a umístění toalety v samostatné místnosti, tzn. mimo koupelnu. Ohodnocení je vidět v následujících dvou tabulkách.

**Tabulka 10 Bodové ohodnocení kritéria vybavení koupelny**

	<b>Koupelna</b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	Sprchový kout	100
2	Vana	50
3	Neuvedeno	0

Vlastní zpracování

**Tabulka 11 Bodové ohodnocení kritéria samostatné toalety**

	<b>Samostatné WC</b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	Ano	100
2	Ne	25

Vlastní zpracování

**Balkon / lodžie**

Ze stavařského pohledu je rozdíl (2) mezi balkonem a lodžií definován tak, že balkon je konstrukce předsazená (před hlavní fasádu budovy zpravidla volnou z více než dvou stran, čímž rozšiřuje plochu stavby), zatímco lodžie je většinou konstrukce ustupující (zmenšuje užitnou plochu bytu).

Hlavním rozdílem (2) je ovšem statické hledisko. Lodžiová deska je pnutá jako prostý nosník – mezi dvě podpory. Podpory mohou být jak samostatně stojící, tak vetknuté. V obou případech však tvoří ochranu proti bočním větrům nebo slunci. Naproti tomu u lodžií není limitující hloubka, jako u balkónu, ale naopak rozpětí. Vyhodnocení je možné vidět v tabulce níže.

**Tabulka 12 Bodové ohodnocení kritéria výskytu balkón či lodžie**

	<b>Balkón/ lodžie</b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	Balkón	100
2	Lodžie	50
3	Nic	0

Vlastní zpracování

## **Výtah**

Důležitým faktorem při hodnocení bytů je i fakt, zda se v daném bytovém domě nachází výtah či ne. U některých inzerátů tato skutečnost nebyla vůbec uvedena, což negativně ovlivňuje zájem potenciálních uchazečů o daný byt. Ve (3) vyhlášce číslo 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby je povinností v novostavbách bytových domů se vstupy do bytů v úrovni patého a vyššího podlaží mít zřízení výtah. Vyhodnocení kritéria je vidět v další tabulce.

**Tabulka 13 Bodové ohodnocení kritéria výskytu výtahu**

	<b>Výskyt výtahu</b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	ano	100
2	ne	50
3	neuvedeno	0

Vlastní zpracování

## **Vybavenost**

Za účelem tohoto hodnocení byly vytvořeny tři kategorie: zařízeno, částečně a nevybaveno. Za vybavený byt se považuje takový byt, který je nabízen včetně nábytku, vestavěných skříní a dalšího vybavení. Oproti tomu částečně vybavený byt je vybaven pouze kuchyňkou linkou (včetně spotřebičů) a základním vybavením koupelny (umyvadlo, vana, sprchový kout...). Pokud je nutné celý byt kompletně zařídit, jedná se o tzv. holobyty a tento byt je označen za nevybavený. Bodové ohodnocení je možné vidět v následující tabulce.

**Tabulka 14 Bodové ohodnocení vybavenosti bytu**

	<b>Vybavenost</b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	Zařízeno	100
2	Částečně	50
3	Nevybaveno	0

Vlastní zpracování

## **Sklep**

Investor ve svých požadavcích uvedl, aby k bytu, do kterého se rozhodne investovat, náležel sklep. U této kategorie je hodnocen nejen samotný výskyt sklepa, ale také fakt, zda je vůbec informace o sklepech v inzerátu uvedena. Pokud se tato informace v inzerátu neobjevuje, je velmi pravděpodobné, že pro potenciálního investora výrazně klesne zájem o danou nabídku. Ohodnocení je možné vidět v následující tabulce.

**Tabulka 15 Bodové ohodnocení, zda k bytu náleží sklep**

	<b>Sklep</b>	<b>Bodové ohodnocení</b>
1	Ano	100
2	Ne	50
3	Neuvedeno	0

Vlastní zpracování

### Vyhodnocení vah kritérií

V tabulce č. 16 je možné vidět pořadí důležitosti jednotlivých kritérií, které stanovil investor na základě jeho preferencí a požadavků. Dále je možno vidět již spočítané jednotlivé váhy daných kritérií, které jsem spočítala jako přidělená váha ( $b_i$ ) děleno sumou přidělených vah ( $\Sigma b_i$ ).

Tabulka 16 Vyhodnocení vah kritérií

	Kritérium	$b_i$	$v_i = b_i / \Sigma b_i$
1	Cena	14	0,133
2	Velikost bytu	13	0,124
3	Vzdálenost	12	0,114
4	Konstrukce	11	0,105
5	Rekonstrukce	10	0,095
6	Patro	9	0,086
7	Energetická hodnota budovy	8	0,076
8	Kuchyně – vaření	7	0,067
9	Koupelna – vana/sprcha	6	0,057
10	Koupelna – samostatné WC	5	0,048
11	Balkon/Lodžie	4	0,038
12	Výtah	3	0,029
13	Vybavenost	2	0,019
14	Slep	1	0,010
		$\Sigma b_i = 105$	1,000

Vlastní zpracování

Jednotlivá kritéria, která byla postupně definována v této kapitole, jsou použita včetně vyhodnocení bez vah tak i s vahami a jsou využita v následující kapitole Města. V této kapitole jsou u jednotlivých měst, která splňují požadavek investora (počet obyvatel větší než 30 000), informace o jednotlivých městech včetně tabulek, kde jsou jednotlivá kritéria a jejich dané ohodnocení s vahami i bez vah.

### 3.3 Města

Na základě požadavku investora jsem se zabývala městy v České republice s počtem obyvatel (4) větším než 30 000. Počet obyvatel vybraných měst je datován k 1. 1. 2016, jako zdroj posloužily webové stránky Českého statistického úřadu. Požadavek na minimální počet obyvatel splnilo celkem dvacet měst, viz tabulka 17. Je třeba zdůraznit, že města z Moravy a Slezska nebyla zohledněna. Investor plánuje pravidelné kontroly pronajatého bytu, a tak by pravidelné dojíždění do těchto regionů bylo finančně i časově dlouhodobě neúnosné.

**Tabulka 17 Seznam měst dle počtu obyvatel k 1. 1. 2016**

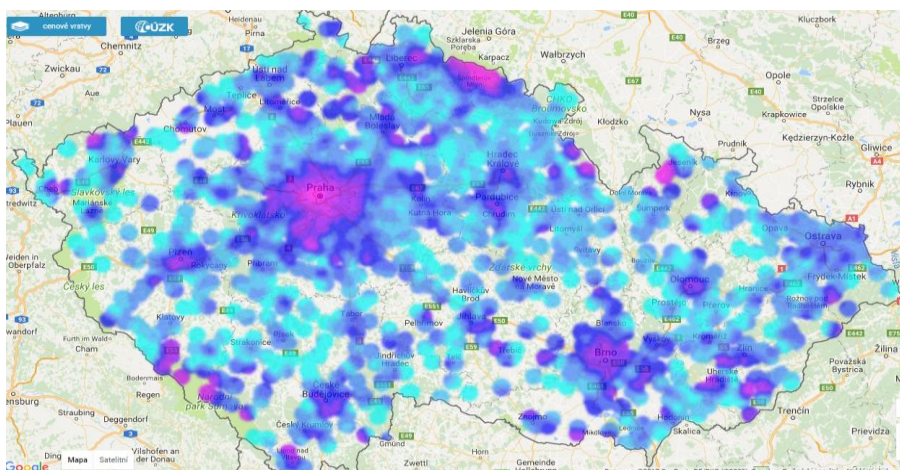
	<b>města</b>	<b>počet obyvatel</b>
1	Praha	1 267 449
2	Plzeň	169 858
3	Liberec	103 288
4	Ústí nad Labem	93 248
5	České Budějovice	93 513
6	Hradec Králové	92 891
7	Pardubice	89 638
8	Kladno	68 466
9	Most	67 002
10	Teplice	49 959
11	Děčín	49 739
12	Karlovy Vary	49 326
13	Chomutov	48 710
14	Jablonec nad Nisou	45 510
15	Mladá Boleslav	44 199
16	Česká Lípa	37 158
17	Tábor	34 641
18	Cheb	32 355
19	Trutnov	30 812
20	Kolín	30 995

Zdroj: (4)

V následujících podkapitolách budou více rozebrány jednotlivé informace ovlivňující možné investice v daných lokalitách. Ve vybraných městech sledujeme obecnou míru nezaměstnanosti, průměrné nájemné a průměrnou hrubou mzdu. Všechny tyto faktory výrazně ovlivňují možné investice. Vedle toho je třeba také zohlednit, zda se v daném městě nacházejí např. vysoké školy, významní zaměstnavatelé či historické pamětihodnosti, různá rekreační střediska nebo sportovní zařízení.

Informace o výši průměrného nájemného ve sledovaných lokalitách jsem získala (5) z cenového portálu o bydlení. Z rozhodnutí vlády nelze pro stanovení výše nájemného užívat tzv. cenové mapy. (5) Z tohoto důvodu vytvořila Asociace realitních kanceláří vlastní cenovou mapu. Po zobrazení interaktivní mapy (viz Obrázek 1 Cenová mapa nájemného celá ČR (5)) lze sledovat nájemné ve všech obcích České republiky. Po přiblížení a kliknutí na vybranou obec dojde k zobrazení výše průměrného nájemného v konkrétní lokalitě. Mapa má barevné rozlišení, kde světle modrá znázorňuje nejmenší nájemné, přes tmavě modrou až k fialové, která značí nájemné nejdražší.





**Obrázek 1 Cenová mapa nájemného celá ČR (5)**

Při kliknutí na zvolené město se v tabulce pod mapou zobrazí dvě hodnoty (viz. Obrázek 2 Cenová mapa). Data jsou zpracována statistickými modely, které znázorňují průměrné ceny za m<sup>2</sup>.



**Obrázek 2 Cenová mapa (5)**

Cena, která se při kliknutí zobrazí, odpovídá průměrné ceně za m<sup>2</sup> v rámci čtverce o straně 500 metrů. Jedná se o cenové hladiny, které informují o aktuálních cenových úrovních v daném segmentu trhu. Zobrazené ceny nevypovídají o přesné hodnotě nemovitostí a nenahrazují ani ceny stanovené na základě odborných posudků. Cena v místě je cenová hladina, do které spadá vypočtená cena.

U všech vybraných měst je uváděna rovněž obecná míra nezaměstnanosti v daném kraji. Obecná míra nezaměstnanosti se stanovuje (27) jako podíl nezaměstnaných k ekonomicky aktivním (tj. součet zaměstnaných i nezaměstnaných) ve věkovém rozsahu 15 - 64 let.

### 3.3.1 Kolín

Město Kolín se nachází ve Středočeském kraji. První zmínka o Kolíně pochází již z roku 1261. V Kolíně žije 30 995 obyvatel (4) a jeho katastrální výměra (8) čítá 3 500 hektarů. Průměrná mzda (7) v tomto kraji, dle statistického úřadu v období 1. - 2. čtvrtletí 2017 činila 29 263 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti pro Středočeský kraj ve druhém čtvrtletí 2017 byla 1,9 %. Dle cenové mapy (5) činí průměrný nájem v dané lokalitě méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 87 Kč/m<sup>2</sup>.

Základní vzdělání (8) zajišťuje v Kolíně sedm základních škol. Vedle základních škol se v obci samozřejmě nachází i mateřská škola. Střední vzdělávání zprostředkovávají gymnázium a jedenáct odborných středních škol, z toho jsou dvě soukromé. Po střední škole lze v Kolíně studovat ještě (6) vyšší odbornou školu, a to konkrétně Vyšší odbornou školu misijní a teologickou. Významným zaměstnavatelem v regionu je automobilka TPCA, která tak zajišťuje přísun pracovní síly do této oblasti. Vedle automobilového průmyslu se v Kolíně velmi daří i průmyslu (8) chemickému, strojírenskému, potravinářskému a polygrafickému.

Velkou dominantou města Kolín (8) je chrám svatého Bartoloměje, který se stal národní památkou. Kostel byl vystaven v raně gotickém slohu a pochází z druhé poloviny 13. století. Dominantou jihozápadní oblasti města je židovské ghetto se synagogou ze 17. století.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 9. 11. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 58 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu, lokalita Kolín.

**Tabulka 18 Počty bytů dle velikosti bytu – Kolín**

druh bytu	počet bytů
1+kk	2
1+1	11
2+1	25
3+1	20

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. V následujících tabulkách číslo 19 – 25 je vidět, jak probíhalo jednotlivé vyhodnocování. V Tabulka 25 Celkové vyhodnocení bytů v Kolíně je vidět vyhodnocení jednotlivých bytů pro město Kolín.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 11 bytů o velikostech 1+kk (2 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 2+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 25 782 Kč do 43 940 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+kk činí 32 626,26 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 36 709,96 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 29 950,69 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 34 578,19 Kč. Zajímavostí je, že jako nejdražší vyšel byt o velikosti 1+1.

**Tabulka 19 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Kolín**

	lokalita	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Kolín II, Březinova	1+kk	1 299 000,0 Kč	39 363,64	79	11
2	Červené Pečky, okres Kolín	1+kk	699 000,0 Kč	25 888,89	93	12
3	Kolín II, Dělnická	1+1	1 450 000,0 Kč	43 939,39	79	11
4	Kolín III	1+1	1 380 000,0 Kč	32 857,14	86	11
5	Kolín III, Grégrova	1+1	1 400 000,0 Kč	33 333,33	86	11
6	Kolín I, Karoliny Světlé	2+1	1 680 000,0 Kč	32 941,18	86	11
7	Kolín II, Na Magistrále	2+1	1 681 000,0 Kč	31 129,63	86	11
8	Kolín II, Funkeho	2+1	1 650 000,0 Kč	25 781,25	93	12
9	Kolín II, Masarykova	3+1	2 430 000,0 Kč	34 714,29	86	11
10	Kolín IV, Želivského	3+1	2 240 000,0 Kč	30 270,27	86	11
11	Kolín III, Žižkova	3+1	2 790 000,0 Kč	38 750,00	79	11

Vlastní zpracování

V další tabulce je možné vidět vyhodnocení kritérií užitná plocha, vzdálenost a konstrukce. Výměra jednotlivých bytů se pohybuje od 27 m<sup>2</sup> do 74 m<sup>2</sup>, průměrná výměra bytů o velikosti 1+kk je 30 m<sup>2</sup>, 1+1 je 39 m<sup>2</sup>, 2+1 je 56,3 m<sup>2</sup> a 3+1 je 72 m<sup>2</sup>. Vzhledem ke skutečnosti, že všechny posuzované byty jsou ve městě Kolín, je u kritéria vzdálenost hodnocení u všech bytů stejné. Co se týče kritéria konstrukce, je z tabulky zřejmé, že skoro stejné zastoupení mají panelové i cihlové konstrukce.

**Tabulka 20 Vyhodnocení výměry, vzdálenosti a konstrukce ve městě Kolín**

Užitná plocha = Výměra	Body za kritérium Výměra	Body za kritérium Výměra vč. Vah	Vzdálenost	Body za kritérium Vzdálenost	Body za kritérium Vzdálenost vč. Vah	Konstrukce	Body za kritérium Konstrukce	Body za kritérium Konstrukce vč. Vah
33,0	10,0	1,2	74,9	55	6,27	panelové	40	4,2
27,0	10,0	1,2	80,2	55	6,27	cihlové	100	10,5
33,0	10,0	1,2	75	55	6,27	panelové	40	4,2
42,0	20,0	2,5	75,6	55	6,27	panelové	40	4,2
42,0	20,0	2,5	77,4	55	6,27	panelové	40	4,2
51,0	30,0	3,7	75	55	6,27	cihlové	100	10,5
54,0	30,0	3,7	74,6	55	6,27	cihlové	100	10,5
64,0	40,0	5,0	78	55	6,27	cihlové	100	10,5
70,0	50,0	6,2	77,5	55	6,27	panelové	40	4,2
74,0	60,0	7,4	77,3	55	6,27	panelové	40	4,2
72,0	60,0	7,4	76,6	55	6,27	cihlové	100	10,5

Vlastní zpracování

V následující tabulce je možné nalézt vyhodnocení potřeby rekonstrukce, patra a energetické náročnosti budov. Potřeba rekonstrukce byla hodnocena prostřednictvím fotografií. Na základě přiložených fotografií bylo vyhodnoceno, zda je v koupelně umakartové jádro a zda kuchyně působí opotřebeným dojmem. Rekonstrukce v kolínských bytech převážně zapotřebí není, což je pozitivně hodnoceno, protože nebude nutné provádět další velké investice do daného bytu. Dále je možné vidět vyhodnocení patra, kde jasně převažují spíše nižší patra. U energetické náročnosti vévodí spíše mimořádně nehospodárné budovy.

**Tabulka 21 Vyhodnocení rekonstrukce, patra a energetické náročnosti budov**

Rekonstrukce	Body za kritérium Rekonstrukce	Body za kritérium Rekonstrukce vč. Vah	Patro	Body za kritérium Patro	Body za kritérium Patro vč. Vah	Energetická náročnost	Body za kritérium Energetická náročnost	Body za kritérium Energetická náročnost vč. Vah
ne	100	9,5	1.	40	3,44	C	70	5,32
ano	0	0	1.	40	3,44	G	10	0,76
ne	100	9,5	7.	80	6,88	G	10	0,76
ne	100	9,5	2.	40	3,44	C	70	5,32
ano	0	0	3.	40	3,44	C	70	5,32
ano	0	0	2.	40	3,44	G	10	0,76
ne	100	9,5	1.	40	3,44	C	70	5,32
ne	100	9,5	3.	40	3,44	G	10	0,76
ne	100	9,5	3.	40	3,44	G	10	0,76
ne	100	9,5	7.	80	6,88	D	55	4,18
ne	100	9,5	2.	40	3,44	E	40	3,04

Vlastní zpracování

V následující tabulce je možné vidět vyhodnocení vaření, vany/sprchy a samostatného WC. Jak je k vidění v tabulce, v bytech převažují plynové sporáky, což investor nepreferuje, a proto se tento fakt projevuje na hodnocení. Ve většině bytů se nachází vana a pouze u třech bytů se vyskytuje investorem více žádaný sprchový kout. Samostatné záchody v bytech jasně převažují.

**Tabulka 22 Vyhodnocení vaření, vana/ sprcha a samostatného WC**

Vaření	Body za kritérium Vaření	Body za kritérium Vaření vč. Vah	Sprcha /vana	Body za kritérium Sprcha/vana	Body za kritérium Sprcha/vana vč. Vah	Samostatné WC	Body za kritérium Samostatné WC	Body za kritérium Samostatné WC vč. Vah
elektrika	100	6,7	sprcha	100	5,7	ano	100	4,8
neuvedeno	40	2,68	vana	50	2,85	ne	25	1,2
plyn	70	4,69	sprcha	100	5,7	ano	100	4,8
elektrika	100	6,7	vana	50	2,85	ano	100	4,8
plyn	70	4,69	vana	50	2,85	ano	100	4,8
plyn	70	4,69	vana	50	2,85	ano	100	4,8
plyn	70	4,69	vana	50	2,85	ano	100	4,8
plyn	70	4,69	vana	50	2,85	ne	25	1,2
plyn	70	4,69	vana	50	2,85	ano	100	4,8
elektrika	100	6,7	vana	50	2,85	ano	100	4,8
elektrika	100	6,7	sprcha	100	5,7	ano	100	4,8

Vlastní zpracování

V další tabulce je možné vidět vyhodnocení, zda k bytu náleží balkon či lodžie a jestli se v domě nachází výtah. V Kolíně převládají byty bez balkónu či lodžií, viz následující tabulka. Tato skutečnost se tedy projevila i na hodnocení. U čtyř bytů nebylo vůbec uvedeno, zda se v bytovém domě nachází výtah, což velmi negativně ovlivní zájem o daný byt. Pokud pomíneme tuto informaci, převládají v Kolíně bytové domy s výtahy.

**Tabulka 23 Vyhodnocení balkónu/lodžie a výtahu**

Balkón / lodžie	Body za kritérium Balkón/lodžie	Body za kritérium Balkón/lodžie vč. Vah	Výtah	Body za kritérium Výtah	Body za kritérium Výtah vč. Vah
ne	0	0	ano	100	2,9
ne	0	0	ne	50	1,45
lodžie	50	1,9	neuvedeno	0	0
balkon	100	3,8	ano	100	2,9
ne	0	0	ano	100	2,9
ne	0	0	neuvedeno	0	0
ne	0	0	neuvedeno	0	0
lodžie	50	1,9	neuvedeno	0	0
balkon	100	3,8	ano	100	2,9
ne	0	0	ano	100	2,9
lodžie	50	1,9	ne	50	1,45

Vlastní zpracování

V následující tabulce je možné nalézt vyhodnocení vybavení a sklepní kóje. V tabulce se nachází pouze byty částečně vybaveny, což znamená, že jsou vybaveny kuchyňským koutem, a i v koupelně jsou vybaveny ať už sprchovým koutem či vanou. Dále investora zajímalo, zda k bytu bude náležet sklepní kóje a jak je vidět, tak kromě dvou bytů, kde informace není uvedena, ke všem bytům sklepní kóje náleží.



**Tabulka 24 Vyhodnocení vybavenosti a sklepní kóje**

vybavenost	Vyhodnocení vybavenosti	Vyhodnocení vybavenosti vč. Vah	sklep	Vyhodnocení sklep	Vyhodnocení sklep vč. Vah
částečně	50	0,95	ano	100	1
částečně	50	0,95	neuveďeno	0	0
částečně	50	0,95	ano	100	1
částečně	50	0,95	ano	100	1
částečně	50	0,95	ano	100	1
částečně	50	0,95	ano	100	1
částečně	50	0,95	ano	100	1
částečně	50	0,95	neuveďeno	0	0
částečně	50	0,95	ano	100	1
částečně	50	0,95	ano	100	1
částečně	50	0,95	ano	100	1

Vlastní zpracování

Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 11, který získal nejlepší hodnocení jak bez vah, tak i s vahami. Zbývající byty se v pořadí mírně rozcházejí. Do celkové tabulky vyhodnocení se zahrnuje vždy nejlépe hodnocený byt s vahami, protože v tomto hodnocení jsou zahrnuty priority investora a jeho preference.

**Tabulka 25 Celkové vyhodnocení bytů v Kolíně**

lokalita	Body celkem	pořadí	Body celkem s vahami	pořadí
1 Kolín II, Březinova	944,0	5.	62,527	6.
2 Červené Pečky, okres Kolín	523,0	11.	43,709	11.
3 Kolín II, Dělnická	844,0	7.	58,397	8.
4 Kolín III	1 011,0	2.	65,648	3.
5 Kolín III, Grégrova	781,0	8.	50,338	10.
6 Kolín I, Karoliny Světlé	691,0	9.	50,418	9.
7 Kolín II, Na Magistrále	851,0	6.	64,478	4.
8 Kolín II, Funkeho	683,0	10.	59,389	7.
9 Kolín II, Masarykova	951,0	4.	62,798	5.
10 Kolín IV, Želivského	976,0	3.	69,108	2.
11 Kolín III, Žižkova	1 024,0	1.	73,197	1.

Vlastní zpracování

Z hodnocení vyšel nejlépe byt číslo 11, který se nachází v ulici Žižkova. Jedná se o byt 3+1, který má výměru 72 m<sup>2</sup> a jeho cena je 2 790 000 Kč. Na následném obrázku je možné vidět dispozici nejlépe hodnoceného bytu.



**Obrázek 3 Dispozice bytu v Kolíně, zdroj viz inzerát - Příloha č. 1**

Byt má nově zrekonstruovanou koupelnu i kuchyň. Celý inzerát se nachází v příloze 1.



Obrázek 4 Místnosti bytu v Kolíně, zdroj viz inzerát – Příloha č. 1

Jak je vidět z inzerátu a fotek v něm, i v tomto bytě jsou potřeba drobné úpravy, jako je třeba výmalba, nášlapná vrstva a pravděpodobně i podhledy. V bytě dále nejsou dokončena světla, jsou zde pouze připraveny a vyvedeny dráty pro montáž svítidel.

### 3.3.2 Trutnov

V Královéhradeckém kraji se nachází další město – Trutnov. První zmínka (9) o Trutnovu pochází z roku 1260. Trutnov se rozkládá (9) na 10 336 hektarech území České Republiky. V Trutnově trvale žije (4) 30 812 obyvatel. Průměrná mzda v Královéhradeckém kraji (7) v 1. – 2. čtvrtletí 2017 činila 26 274 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti (7) ve druhém čtvrtletí 2017 v daném kraji byla 2,2 %. Dle cenové mapy (5) je průměrné nájemné v Trutnově méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 64 Kč/m<sup>2</sup>.

V Trutnově je (9) devět základní škol a několik mateřských školek. Středoškolské vzdělání nabízí šest středních škol s různým zaměřením i gymnázium. Vysoká škola (6) se zde nenachází, navštěvovat lze pouze vyšší odbornou (9) školu při střední zdravotnické škole. V Trutnově se nejvíce daří průmyslu elektrotechnickému, potravinářskému, energetickému, kožařnickému a textilnímu. K tomuto městu neodmyslitelně patří lyžování.

Významnými památkami jsou kostel narození Panny Marie (9) a Krakonošova kašna, která dominuje trutnovskému náměstí již od roku 1892.

Všechny byty k prodeji jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 8. 11. 2017 se v databázi nacházelo celkem šest bytů, které odpovídaly zvoleným kritériím, tzn. Velikost bytu, viz Tabulka 26 Počty bytů dle velikosti bytu – Trutnov. Jak je z tabulky patrné, přímo v Trutnově je nedostatek volných bytů. Tato situace může být způsobena tím, že o koupi bytu v Trutnově často projevují zájem milovníci zimních sportů, kteří se věnují lyžování v nedalekých horách.

Tabulka 26 Počty bytů dle velikosti bytu – Trutnov

druh bytu	počet bytů
1+kk	0
1+1	1
2+1	3
3+1	2

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení, byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. V následujících dvou tabulkách je naznačeno, jak probíhalo vyhodnocení.

Podrobné tabulky jsou vidět v Příloze č. 2. V Tabulka 28 Celkové vyhodnocení bytů v Trutnově je vidět vyhodnocení jednotlivých bytů pro město Trutnov.

V následující tabulce je možné vidět vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 6 bytů o velikostech 1+1 (1 byt), 2+1 (3 byty) a 3+1 (2 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 2+1. Jednotlivé ceny za m<sup>2</sup> bytu se pohybují od 17 361 Kč do 34 493 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+1 je 22 222,20 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 26 223,30 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 18 150,30 Kč. Nejdražším bytem je byt o velikosti 2+1.

**Tabulka 27 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Trutnov**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Horní Staré Město, Sněžňenková	1+1	800 000,0 Kč	22 222,2 Kč	93	12,37
2	Trutnov, Střední Předměstí, Zámečnická	2+1	1 375 000,0 Kč	21 153,8 Kč	93	12,37
3	Horní Předměstí, okres Trutnov	2+1	990 000,0 Kč	23 023,3 Kč	93	12,37
4	Horní Předměstí, Lípová	2+1	2 380 000,0 Kč	34 492,8 Kč	86	11,44
5	Trutnov, Horní Staré Město, Za Komínem	3+1	1 250 000,0 Kč	18 939,4 Kč	93	12,37
6	Trutnov, Dlouhá	3+1	1 250 000,0 Kč	17 361,1 Kč	93	12,37

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocovací tabulky pro město Trutnov jsou k nalezení v Příloze č. 2.

I v Trutnově získal nejvyšší hodnocení jak bez tak i s vahami stejný byt. Další pořadí bytů se mírně rozchází. Do celkové tabulky vyhodnocení se bere vždy nejlépe hodnocený byt s vahami, protože v tomto hodnocení jsou zahrnuty priority investora a jeho preference. Inzerát je součástí Přílohy č. 2.

**Tabulka 28 Celkové vyhodnocení bytů v Trutnově**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem s vahami	pořadí
1	Horní Staré Město, Sněžňenková	778	4.	51,1	5.
2	Trutnov, Střední Předměstí, Zámečnická	767	5.	52,6	3.
3	Horní Předměstí, okres Trutnov	597	6.	51,7	4.
4	Horní Předměstí, Lípová	865	1.	59,5	1.
5	Trutnov, Horní Staré Město, Za Komínem	798	3.	49,4	6.
6	Trutnov, Dlouhá	863	2.	55,0	2.

Vlastní zpracování

Nejlépe vyšel byt číslo 4, který se nachází v Trutnově v Horním Předměstí. Jedná se o byt 2 + 1, který má výměru 69 m<sup>2</sup> za 2 380 000 Kč. Na obrázku níže je vidět bytový dům, ve kterém se daný byt nachází.



**Obrázek 5 Bytový dům Trutnov, zdroj viz Inzerát příloha č. 2**

Byt má krásnou výmalbu. V bytě je nově zrekonstruovaná koupelna i kuchyně.



**Obrázek 6 Další místnosti v Trutnově, viz inzerát - Příloha č. 2**

Byt je laděn do teplých barev jak výmalbou, tak i barvou kuchyňské linky či obkladů v koupelně. V bytě je rohová vana i sprchový kout, který není nyní využíván (na fotografii je v něm sušící stojan). V bytě se dále nachází i např. krbová vložka.

### 3.3.3 Cheb

Třetím sledovaným městem je Cheb, který se nachází v Karlovarském kraji. První písemná zmínka o Chebu pochází z roku (10) 1061. Město se rozprostírá na území 9 640 hektarů a žije zde 32 355 obyvatel. Průměrná mzda v Karlovarském kraji za období 1. – 2.čtvrtletí 2017 činila 24 551 Kč. Obecná míra (7) nezaměstnanosti byla v kraji v druhém čtvrtletí 2017 3,8 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem v místě méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 56 Kč/m<sup>2</sup>.

Vzdělání ve městě (10) nabízejí mateřské školy, základní školy, učiliště, gymnázium a jedna základní umělecká škola a Dům dětí a mládeže. Vysoké školy v Chebu (6) nejsou žádné. Ve městě je velmi kvalitní (10) zdravotnická péče včetně nemocnice. Ve městě nechybí dobrá občanská vybavenost, jako je kino, Západočeské divadlo, městská knihovna, muzeum i galerie, koupaliště, kryté bazény, hřiště, tělocvičny a čtyři letní a jeden zimní stadion.

Poměrně známou historickou památkou je Chebský hrad, který byl z velké části postaven pro (10) Friedricha Barbarossa kolem roku 1180. Další dominantou města je gotický kostel svatého Mikuláše, kde se z původní stavby z roku 1220 zachovaly obě věže.

Všechny byty k prodeji jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 18. 12. 2017 bylo v této lokalitě k dispozici celkem 26 bytů, které odpovídaly našim požadavkům.



**Tabulka 29 Počty bytů dle velikosti bytu – Cheb**

druh bytu	počet bytů
1+kk	0
1+1	9
2+1	13
3+1	4

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení, byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána u jednotlivých bytů. V následujících dvou tabulkách je naznačeno, jak probíhalo vyhodnocení. Ostatní tabulky jsou v Příloze č. 3. V Tabulka 31 Celkové vyhodnocení bytů v Chebu je vidět hodnocení jednotlivých bytů pro město Cheb.

V následující tabulce je možné vidět vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. Tabulka zahrnuje celkem 9 bytů o velikostech 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 2+1. Jednotlivé ceny za m<sup>2</sup> bytu se pohybují od 16 500 Kč do 24 444,40 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+1 je 20 904,60 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 18 847,50 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 21 451,20 Kč. Zajímavým zjištěním je fakt, že nejdražším bytem je byt o velikosti 1+1.

**Tabulka 30 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Cheb**

	lokalita	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Cheb, Dvořákova	1+1	760 500,0 Kč	18 107,1 Kč	93	12,37
2	Cheb	1+1	746 000,0 Kč	20 162,2 Kč	93	12,37
3	Cheb, Družstevní	1+1	880 000,0 Kč	24 444,4 Kč	93	12,37
4	Cheb, V Zahradách	2+1	1 100 000,0 Kč	20 370,4 Kč	93	12,37
5	Cheb, Přátelství	2+1	1 200 000,0 Kč	19 672,1 Kč	93	12,37
6	Cheb, Dvořákova	2+1	990 000,0 Kč	16 500,0 Kč	93	12,37
7	Cheb, Boženy Němcové	3+1	1 760 000,0 Kč	23 466,7 Kč	93	12,37
8	Cheb, Valdštejnova	3+1	1 700 000,0 Kč	21 519,0 Kč	93	12,37
9	Cheb, Valdštejnova	3+1	1 685 000,0 Kč	19 367,8 Kč	93	12,37

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocování pomocí tabulek pro město Cheb je možné najít v Příloze č. 3.

Jak je z následující tabulky zřejmé, nejvíce bodů získal byt číslo 7, avšak dle bodů s vahami nejlépe dopadl byt číslo 4. I v ostatním pořadí se jednotlivé byty liší. Do celkové tabulky vyhodnocení se bere vždy nejlépe hodnocený byt s vahami, protože v tomto hodnocení jsou zahrnuty priority investora a jeho preference. Inzerát je součástí Přílohy č. 3.

**Tabulka 31 Celkové vyhodnocení bytů v Chebu**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Cheb, Dvořákova	604	9.	49,14	6.
2	Cheb	669	7.	40,60	8.
3	Cheb, Družstevní	624	8.	40,53	9.
4	Cheb, V Zahradách	849	2.	60,83	1.
5	Cheb, Přátelství	804	3.	54,70	4.
6	Cheb, Dvořákova	704	6.	44,30	7.
7	Cheb, Boženy Němcové	889	1.	60,49	2.
8	Cheb, Valdštejnova	794	4.	53,77	5.
9	Cheb, Valdštejnova	764	5.	57,96	3.

Vlastní zpracování

Nejlépe hodnoceným bytem dle bodů s vahami je byt číslo 4. Inzerát k tomuto bytu je možné najít v Příloze č. 3.



**Obrázek 7 Další místnosti v bytě Chebu, zdroj viz inzerát - Příloha č. 3**

Jedná se o nově zrekonstruovaný byt, s novými podlahami a jak z fotek vypadá i nově obloženou koupelnu s vanou. Možná by stálo za úvahu nově vymalovat pokoje, tato domněnka by se potvrdila až při prohlídce bytu.

### 3.3.4 Tábor

Tábor, o kterém první zmínka (11) pochází z roku 1368, se nachází v Jihočeském kraji. Žije (4) zde 34 641 obyvatel a jeho katastrální výměra (11) je 6 222 hektarů. Průměrná mzda (7) v tomto kraji, dle statistického úřadu, v období 1. - 2. čtvrtletí 2017 činila 25 528 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti byla ve druhém čtvrtletí 2017 2,2 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 84 Kč/m<sup>2</sup>.

V bývalém husitském (11) městě sídlí soudy i okresní správy. Nachází se zde několik mateřských školek a základních škol, střední školy – gymnázium, zdravotnická škola, průmyslová škola a další. V Táboře najdeme rovněž vyšší odbornou školu (11). Ve městě můžeme navštívit například expozici Husitského muzea nebo muzeum fotografie Šechtl & Voseček, kde jsou fotky proměn Tábora či zajímavé osobnosti. Nachází se zde i divadlo Oskara Nedbala, které získalo jméno podle významného hudebního skladatele, dirigenta a virtuóza, který studoval v Táboře.

Hlavními dominantami jsou (11) táborská radnice, která je z pozdní gotické doby, a děkanský kostel Proměnění Páně. Táborskou raritou je středověké podzemí, což je komplex podzemních prostor a chodeb. Tato památka vznikala od 15. století hloubením sklepů (tzv. „lochy“ pod jednotlivými domy v historické části města).

K 9. 11. 2017 bylo v této lokalitě k dispozici celkem 26 bytů, které odpovídaly našim požadavkům, viz Tabulka 34 Celkové vyhodnocení bytů v Táboře. Přímo v Táboře bylo nalezeno velmi málo volných bytů. Celá řada volných bytů se nacházela v okrese Tábor, avšak mimo samotné město. Tím tyto byty nesplňovaly požadavek investora, a tak nemohly být zahrnuty do hodnocení.

**Tabulka 32 Počty bytů dle velikosti bytu - Tábor**

druh bytu	počet bytů
1+kk	0
1+1	0
2+1	2
3+1	24

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení, byla vyhodnocena všechna kritéria, která jsem získala k jednotlivým bytům. V následujících tabulce je vidět, jak probíhalo vyhodnocení, ostatní tabulky, které sloužili jako podklad pro vyhodnocení jsou k nalezení v Příloze č. 4. V Tabulka 34 Celkové vyhodnocení bytů v Táboře je vyhodnocení jednotlivých bytů pro město Tábor. Přímo ve městě je velmi málo volných bytů, o něco více je volných bytů v okrese, ale ty by nesplňovaly podmínky stanovené investorem, a to počet obyvatel větší než 30 000.

V následující tabulce je možné vidět vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 5 bytů o velikostech 2+1 (2 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet bytů je velikosti 3+1. Jednotlivé ceny za m<sup>2</sup> bytu se pohybují od 14 207,70 Kč do 22 388,10 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 2+1 je 16 119 Kč. a bytu o velikosti 3+1 je 20 062,10 Kč.

**Tabulka 33 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Tábor**

	lokalita	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Tábor, Husinecká	2+1	1 190 000,0 Kč	18 030,3 Kč	93	12,37
2	Tábor	2+1	866 667,0 Kč	14 207,7 Kč	100	13,30
3	Tábor, Videňská	3+1	1 195 000,0 Kč	17 318,8 Kč	93	12,37
4	Tábor, Buzulucká	3+1	1 500 000,0 Kč	22 388,1 Kč	93	12,37
5	Tábor, Minská	3+1	1 495 000,0 Kč	20 479,5 Kč	93	12,37

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocování pomocí tabulek pro město Tábor je možné vidět v Příloze č. 4.

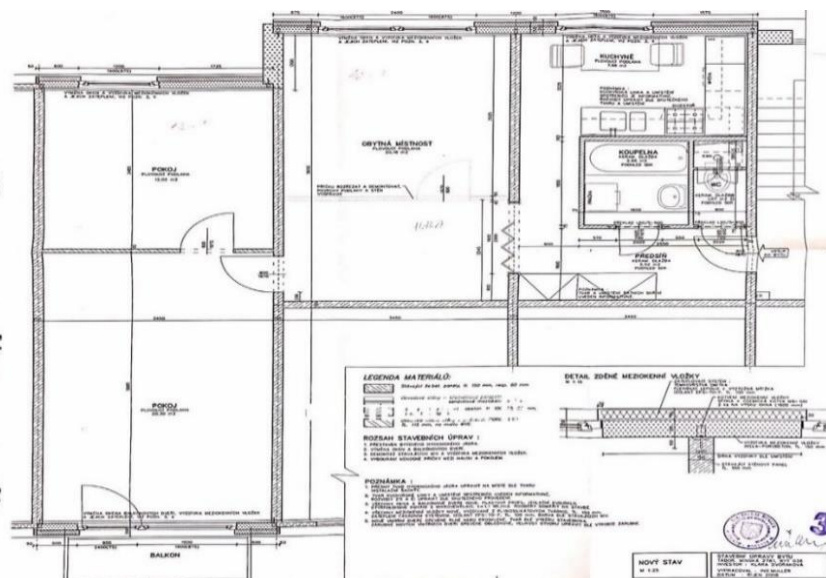
Jak je vidět, tak byt s největším počtem bodů bez vah je stejný jako nejlépe hodnocený byt s vahami. Ostatní byty v pořadí se drobně rozcházejí.

**Tabulka 34 Celkové vyhodnocení bytů v Táboře**

	lokalita	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Tábor, Husinecká	855	4.	54,34	3.
2	Tábor	939	2.	59,78	2.
3	Tábor, Vídeňská	866	3.	52,94	5.
4	Tábor, Buzulucká	655	5.	53,41	4.
5	Tábor, Minská	1 076	1.	66,06	1.

Vlastní zpracování

Nejlépe hodnocený byt bez vah i s vahami je byt číslo 5. Jedná se o byt 3+1 s plošnou výměrou 73 m<sup>2</sup>. Na následujícím obrázku je vidět půdorys bytu číslo 5. Byt má moderně zrekonstruovanou kuchyň. Koupelna je se sprchovým koutem a samostatnou místností na toaletu.



**Obrázek 8 Půdorys bytu číslo 5, zdroj inzerát viz Příloha č. 4**

Jedná se o celkově zrekonstruovaný byt, který má předělané i rozvody. Byt byl předěláván ve spolupráci s architektem. Jak je vidět z následujícího obrázku, je nově opravena a vyměněna podlaha.



**Obrázek 9 Ostatní místnosti bytu v Táboře, zdroj inzerát viz Příloha č. 4**

Ostatní byty mají drobné odchylky v pořadí dle toho, jestli se hodnotí byt dle bodů bez vah či s vahami. Do konečné tabulky se bere byt s nejlepším hodnocením s vahami i bez vah. Ve městě Tábor se jedná o jeden a tentýž byt.



### 3.3.5 Česká Lípa

Město Česká Lípa se nachází v Libereckém kraji. První písemná zmínka (12) pochází z roku 1263. Česká Lípa se rozkládá (12) na 6 610 hektarech území. Průměrná mzda v Libereckém kraji činila, v období 1. – 2. čtvrtletí 2017, 26 376 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti byla ve druhém čtvrtletí 2017 3,8 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 61 Kč/m<sup>2</sup>.

Česká Lípa má pověst „města škol“ (12), neboť v současné době zde působí deset středních škol. Ve městě se však nenachází (6) žádná vysoká škola. Celoživotní (12) vzdělávání všech občanů zde zajišťuje Akademie Jana Ámose Komenského.

Hlavní dominantou (12) města se stal Valdštejnský klášter Řádu augustiniánů a jeho zahrada. Dále je možné ve městě navštívit lovecký letohrádek zdobený sgrafity z renesančního období. V dnešní době se v budově nachází pracoviště muzea. V České lípě je rovněž k vidění vodní hrad Lipý, který byl založen ve 13. století, avšak do současné doby se zachovaly pouze hradní zdi a dvě gotické brány. Také je možné navštívit kulturní dům Crystal nebo Jiráskovo divadlo či rozhlednu Špičáku.

K datu 8. 11. 2017 bylo v této lokalitě k dispozici celkem 59 bytů, které v nabídce realitní agentury odpovídaly našim požadavkům, tj. požadavek na konkrétní velikosti bytů, viz Tabulka 35 Počty bytů dle velikosti bytu – Česká Lípa. Přímo v České Lípě bylo nalezeno velmi málo volných bytů menších velikostí.

**Tabulka 35 Počty bytů dle velikosti bytu – Česká Lípa**

druh bytu	počet bytů
1+kk	1
1+1	7
2+1	17
3+1	34

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. V Příloze č. 5 jsou vidět postupné vyhodnocovací tabulky. V Tabulka 37 Celkové vyhodnocení bytů v České Lípě jsou vidět celkové body s vahami i bez vah.

V následující tabulce je možné vidět vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. Tabulka zahrnuje celkem 11 bytů o velikostech 1+kk (2 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet bytů je velikosti 2+1. Jednotlivé ceny za m<sup>2</sup> bytu se pohybují od 25 782 Kč do 43 940 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+kk je 32 626,26 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 36 709,96 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 29 950,69 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 34 578,19 Kč. Zajímavým zjištěním je, že nejdražším bytem je byt o velikosti 1+1.

**Tabulka 36 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě České Lípě**

	lokalita	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Česká Lípa, Hradecká	1+kk	780 000,0 Kč	18 139,5 Kč	93	12,37
2	Česká Lípa, Na Jílech	1+1	800 000,0 Kč	20 000,0 Kč	93	12,37
3	Česká Lípa, Jižní	1+1	830 000,0 Kč	23 714,3 Kč	93	12,37
4	Česká Lípa, Hradecká	1+1	780 000,0 Kč	18 139,5 Kč	93	12,37
5	Česká Lípa - Holý Vrch	2+1	1 350 000,0 Kč	19 565,2 Kč	93	12,37
6	Česká Lípa, Větrná	2+1	1 220 000,0 Kč	19 365,1 Kč	93	12,37
7	Česká Lípa, Paní Zdislavy	2+1	1 390 000,0 Kč	18 533,3 Kč	93	12,37
8	Česká Lípa, Jižní	3+1	1 490 000,0 Kč	17 951,8 Kč	93	12,37
9	Česká Lípa, Pražská	3+1	1 140 000,0 Kč	15 200,0 Kč	93	12,37
10	Česká Lípa, Střelnice	3+1	1 300 000,0 Kč	17 105,3 Kč	93	12,37

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocování pomocí tabulek pro město Česká Lípa je možné najít v Příloze č. 5.

Jak je z následující tabulky zřejmé, nejvíce bodů získaly dva byty číslo 6 a 9, avšak dle bodů s vahami nejlépe dopadl byt číslo 5. I v ostatním pořadí se jednotlivé byty liší. Do celkového vyhodnocení se bude uvažovat pouze byt s nejlepším hodnocením s vahami, protože tam jsou zohledněny preference investora.

**Tabulka 37 Celkové vyhodnocení bytů v České Lípě**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Česká Lípa, Hradecká	709	7.	43,37	9.
2	Česká Lípa, Na Jílech	814	5.	53,51	7.
3	Česká Lípa, Jižní	694	8.	45,81	8.
4	Česká Lípa, Hradecká	614	9.	41,92	10.
5	Česká Lípa - Holý Vrch	989	2.	67,97	1.
6	Česká Lípa, Větrná	999	1.	65,48	4.
7	Česká Lípa, Paní Zdislavy	719	6.	62,54	6.
8	Česká Lípa, Jižní	899	4.	65,24	5.
9	Česká Lípa, Pražská	999	1.	67,86	2.
10	Česká Lípa, Střelnice	934	3.	67,42	3.

Vlastní zpracování

Z hodnocení nejlépe vyšel byt číslo 5, který se nachází v České Lípě v ulici Holý Vrch. Jedná se o byt 2+1 o plošné výměře 69 m<sup>2</sup>. Na následném obrázku je možné vidět Na následujícím obrázku je možné vidět bytový dům, kde se nejlépe hodnocený byt z České Lípy nachází.



**Obrázek 10 Bytový dům v České Lípě, zdroj viz Inzerát – Příloha č. 5**

Celý inzerát je v Příloze č. 5 Z tohoto inzerátu jsou staženy a následně použity fotografie.



**Obrázek 11 Další místnost v bytě v České Lípě, zdroj viz Inzerát – Příloha č. 5**

Jak je vidět z příložených fotografií k bytu náleží lodžie. V bytě by byly zapotřebí drobné úpravy, jako například vyměnění obkladů v kuchyni a možná výměna pochozí vrstvy podlahy, ale to nelze bez prohlídky jednoznačně říci.

### 3.3.6 Mladá Boleslav

Město Mladá Boleslav, o němž první zmínka (13) pochází již z roku 1052, se nachází ve Středočeském kraji. V Mladé Boleslavi žije 44 199 obyvatel (4) a jeho katastrální výměra (13) zahrnuje 2 895 hektarů. Průměrná mzda (7) v tomto kraji, dle statistického úřadu, v období 1. - 2. čtvrtletí 2017 činila 29 263 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti pro Středočeský kraj ve druhém čtvrtletí 2017 byla 1,9 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem v dané lokalitě méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 78 Kč/m<sup>2</sup>.

Velkou nabídku pracovních míst ve městě zajišťuje automobilka Škoda auto, která zde provozuje i specializovanou vysokou školu (6) Škoda auto vysoká škola o.p.s. a vychovává si tak kvalifikované zaměstnance. Mladá Boleslav se může pyšnit slavnými rodáky, (13) jako je například: Jan Železný – atlet, oštěpař; Adina Mandlová – herečka; František Gellner – básník nebo Eva Bosáková – sportovní gymnastka.

Za významnou památku města lze považovat místní hrad. Předchůdcem hradu bylo slovanské hradiště, k jehož založení došlo již koncem 10. století knížetem Boleslavem II. Do středověkých ulic města Mladá Boleslav je možné vyjít jak za kulturou, tak i za technickými památkami.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 6. 11. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 72 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu a lokalita Mladá Boleslav.

**Tabulka 38 Počty bytů dle velikosti bytu – Mladá Boleslav**

druh bytu	počet bytů
1+kk	9
1+1	11
2+1	17
3+1	35

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. V Příloze č. 6 jsou k nalezení ostatní tabulky, pomocí kterých jsem dospěla z vyhodnocení V Tabulka 40 Celkové vyhodnocení bytů v Mladé Boleslavi je vidět vyhodnocení jednotlivých bytů pro město.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 12 bytů o velikostech 1+kk (3 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 33 809,50 Kč do 66 666,70 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+kk činí 49 668,50 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 51 035,40 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 43 563,10 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 39 519,50 Kč. Zajímavostí je, že jako nejlevnější jsou byty 3+1.

**Tabulka 39 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Mladá Boleslav**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Mladá Boleslav III, Štyrsova	1+kk	1 650 000,0 Kč	48 529,4 Kč	79	10,51
2	Mladá Boleslav III, Jičínská	1+kk	1 420 000,0 Kč	33 809,5 Kč	86	11,44
3	Mladá Boleslav II	1+kk	2 400 000,0 Kč	66 666,7 Kč	65	8,65
4	Mladá Boleslav III, okres Mladá Boleslav	1+1	1 580 000,0 Kč	56 428,6 Kč	72	9,58
5	Mladá Boleslav, Debř, Josefodolská	1+1	1 599 000,0 Kč	43 216,2 Kč	79	10,51
6	Mladá Boleslav III, Zalužanská	1+1	1 390 000,0 Kč	53 461,5 Kč	72	9,58
7	Mladá Boleslav II, Václavkova	2+1	2 990 000,0 Kč	54 363,6 Kč	72	9,58
8	Mladá Boleslav II	2+1	2 320 000,0 Kč	37 419,4 Kč	86	11,44
9	Mladá Boleslav II, Pezinská	2+1	2 490 000,0 Kč	38 906,3 Kč	86	11,44
10	Mladá Boleslav III, okres Mladá Boleslav	3+1	2 940 000,0 Kč	42 000,0 Kč	79	10,51
11	Mladá Boleslav III, Sychrova	3+1	3 320 000,0 Kč	37 727,3 Kč	86	11,44
12	Mladá Boleslav II, Erbenova	3+1	2 990 000,0 Kč	38 831,2 Kč	79	10,51

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocování pomocí tabulek pro město Mladá Boleslav je možné vidět v Příloze č. 6.

Jak je z následující tabulky zřejmé, nejvíce bodů získal byt číslo 10, avšak dle bodů s vahami nejlépe dopadl byt číslo 12. I v ostatním pořadí se jednotlivé byty liší. Do celkového vyhodnocení se bude uvažovat byt nejlépe hodnocený s vahami.

**Tabulka 40 Celkové vyhodnocení bytů v Mladé Boleslavi**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Mladá Boleslav III, Štyrsova	728	11.	60,17	8.
2	Mladá Boleslav III, Jičínská	710	12.	50,66	12.
3	Mladá Boleslav II	964	4.	65,46	5.
4	Mladá Boleslav III, okres Mladá Boleslav	906	6.	60,26	7.
5	Mladá Boleslav, Debř, Josefodolská	888	9.	61,64	6.
6	Mladá Boleslav III, Zalužanská	896	8.	54,07	11.
7	Mladá Boleslav II, Václavkova	811	10.	59,76	9.
8	Mladá Boleslav II	900	7.	57,76	10.
9	Mladá Boleslav II, Pezinská	980	3.	65,54	4.
10	Mladá Boleslav III, okres Mladá Boleslav	1 033	1.	69,17	3.
11	Mladá Boleslav III, Sychrova	920	5.	69,36	2.
12	Mladá Boleslav II, Erbenova	1 013	2.	70,23	1.

Vlastní zpracování

Z předchozí tabulky je vidět jednotlivé pořadí a nejlépe vyšel byt číslo 12, který se nachází v Mladé Boleslavi v ulici Erbenova. Jedná se o byt 3+1 o výměře 77 m<sup>2</sup>. Na obrázku číslo 12 je vidět dispozice bytu.



**Obrázek 12 Dispozice bytu v Mladé Boleslavi, zdroj viz Inzerát – Příloha č. 6**



Byt působí z fotografií nově zrekonstruovaným dojmem. Celý inzerát je k nalezení v Příloze č. 6.



Obrázek 13 Další místnost v bytě v Mladé Boleslavi, zdroj viz Inzerát – Příloha č. 6

Jak je vidět z fotografií přiložených u inzerátu je nově vymalovaný a působí moderním dojmem. Byt má druhou největší plošnou výměru ze všech zkoumaných bytů.

### 3.3.7 Jablonec nad Nisou

Město Jablonec nad Nisou spadá do Libereckého kraje. První zmínka (14) o daném městě pochází z roku 1356. Jablonec nad Nisou se rozkládá (14) na 3 138 hektarech území České Republiky. V Jablonci nad Nisou trvale žije (4) 30 812 obyvatel. Průměrná mzda v Libereckém kraji činila (7) v 1. – 2. čtvrtletí 2017 26 376 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti (7) ve druhém čtvrtletí 2017 v daném kraji byla 3,8 %. Dle cenové mapy (5) je průměrné nájemné v Jablonci méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 71 Kč/m<sup>2</sup>.

Školství je zde zastoupené (14) mateřskými, základními i středními školami. Ve městě najdeme celkem čtyři mateřské školy, jedenáct základních škol, dvě gymnázia a šest odborných středních škol. Mimoškolní vzdělávání je zde zajištěno různým typem uměleckých škol. V Jablonci nad Nisou se nenachází (6) žádná vysoká škola. Zdravotnické a sociální služby (14) zajišťuje Nemocnice Jablonec nad Nisou a Centrum sociálních služeb, což jsou organizace města a dále i řada neziskových organizací.

Největší dominantou města je římskokatolický kostel Nejsvětějšího srdce Ježíšova, který je cihlový trojlodní. Mezi nejstarší budovy v Jablonci nad Nisou patří dům česko – německého porozumění v Rýnovicích, který se stal kulturní památkou.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 5. 11. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 57 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu a lokalitě.

Tabulka 41 Počty bytů dle velikosti bytu – Jablonec nad Nisou

druh bytu	počet bytů
1+kk	7
1+1	7
2+1	18
3+1	25

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. V následujícím textu je k vidění pouze tabulka vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>, ostatní tabulky jsou k vidění v Příloze č. 7. V Tabulka 43 Celkové vyhodnocení bytů v Jablonci nad Nisou je vidět vyhodnocení jednotlivých bytů pro město.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 12 bytů o velikostech 1+kk (3 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti

3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 15 657,9 Kč do 37 142,9 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+kk činí 28 631,0 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 22 333,30 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 21 81,10 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 22 901,10 Kč. Zajímavostí je, že jako nejlevnější vyšel byt o velikosti 2+1.

**Tabulka 42 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Jablonec nad Nisou**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Jablonec nad Nisou, Budovatelů	1+kk	780 000,0 Kč	37 142,9 Kč	86	11,44
2	Jablonec nad Nisou, Jizerská	1+kk	800 000,0 Kč	28 571,4 Kč	86	11,44
3	Jablonec nad Nisou, Liberecká	1+kk	565 000,0 Kč	20 178,6 Kč	93	12,37
4	Jablonec nad Nisou, Jizerská	1+1	950 000,0 Kč	23 750,0 Kč	93	12,37
5	Jablonec nad Nisou, Liberecká	1+1	990 000,0 Kč	27 500,0 Kč	86	11,44
6	Jablonec nad Nisou	1+1	630 000,0 Kč	15 750,0 Kč	100	13,30
7	Jablonec nad Nisou, Vlaštvčí	2+1	1 439 000,0 Kč	27 673,1 Kč	86	11,44
8	Jablonec nad Nisou, Budovatelů	2+1	1 200 000,0 Kč	22 222,2 Kč	93	12,37
9	Jablonec nad Nisou, U Jeslí	2+1	1 190 000,0 Kč	15 657,9 Kč	100	13,30
10	Jablonec nad Nisou, Na Vršku	3+1	1 350 000,0 Kč	22 500,0 Kč	93	12,37
11	Jablonec nad Nisou, Nerudova	3+1	1 890 000,0 Kč	21 724,1 Kč	93	12,37
12	Jablonec nad Nisou, Mlýnská	3+1	2 350 000,0 Kč	24 479,2 Kč	93	12,37

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocovací tabulky pro město Jablonec nad Nisou jsou k nalezení v Příloze č. 7.

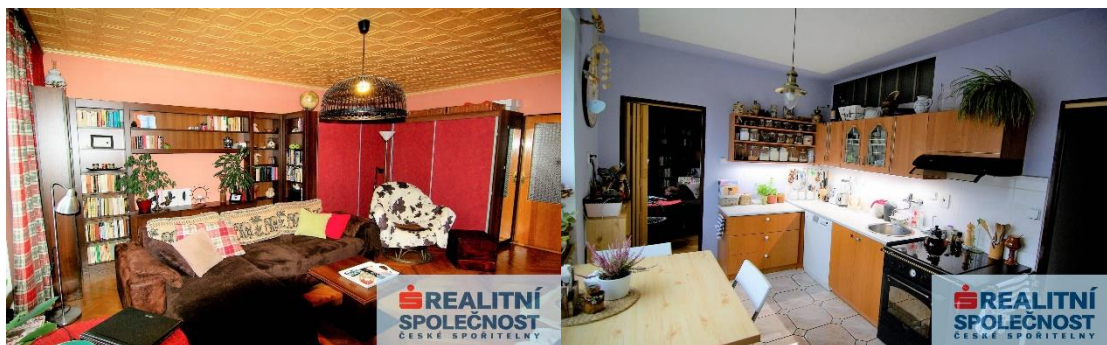
Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 10, který získal nejlepší hodnocení jak bez vah, a nejlépe hodnoceným bytem se započítáním vah je byt č. 11. Zbývající byty se v pořadí mírně rozcházejí. Do celkové tabulky vyhodnocení se zahrnuje vždy nejlépe hodnocený byt s vahami.

**Tabulka 43 Celkové vyhodnocení bytů v Jablonci nad Nisou**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Jablonec nad Nisou, Budovatelů	538	11.	43,05	12.
2	Jablonec nad Nisou, Jizerská	854	3.	53,70	6.
3	Jablonec nad Nisou, Liberecká	705	9.	46,36	9.
4	Jablonec nad Nisou, Jizerská	741	8.	47,14	8.
5	Jablonec nad Nisou, Liberecká	748	7.	51,35	7.
6	Jablonec nad Nisou	462	12.	43,68	11.
7	Jablonec nad Nisou, Vlaštvčí	683	10.	45,50	10.
8	Jablonec nad Nisou, Budovatelů	820	4.	61,17	5.
9	Jablonec nad Nisou, U Jeslí	807	5.	62,69	3.
10	Jablonec nad Nisou, Na Vršku	900	1.	63,04	2.
11	Jablonec nad Nisou, Nerudova	870	2.	67,49	1.
12	Jablonec nad Nisou, Mlýnská	795	6.	61,59	4.

Vlastní zpracování

Jak je vidět z tabulky nejlépe vyšel byt číslo 11, jedná se o byt 3+1, který má výměru 87 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v Jablonci nad Nisou v ulici Nerudova.



Obrázek 14 Ostatní místnost v bytě v Jablonci nad Nisou, zdroj viz Inzerát – Příloha č. 7

Byt je možná zapotřebí drobné úpravy například výměna podhledu v obývacím pokoji. K bytu náleží také lodžie a sklepní kóje. Celý inzerát se nachází v Příloze č. 7.

### 3.3.8 Chomutov

Dalším ze sledovaných měst je Chomutov, který se nachází v Ústeckém kraji a první písemná zmínka o něm pochází z roku (15) 1252. Město se rozprostírá na území 2 926 hektarů. V Chomutově žije 48 710 obyvatel. Průměrná mzda v Ústeckém kraji, za období 1. – 2.čtvrtletí 2017, činila 26 211 Kč. Obecná míra (7) nezaměstnanosti byla v kraji v druhém čtvrtletí 2017 3,8 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem v místě méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 79 Kč/m<sup>2</sup>.

V Chomutově (6) se nachází dvě mateřské školy, jedenáct základních škol, gymnázium a pět středních škol se zaměřením, přičemž jedna z nich je soukromá.

Historické centrum Chomutova (15) bylo v roce 1992 vyhlášeno městskou památkovou zónou. Ve městě je možné navštívit kostel svaté Kateřiny, který se stal nejceněnější historickou památkou, areál bývalé jezuitské koleje gymnázia a jezuitský kostel svatého Ignáce.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 5. 11. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 191 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu, lokalita Chomutov. Všechny byty nejsou přímo z Chomutova, některé spadají i do okresu Chomutov, bohužel nebylo možné na realitním webu lépe vyfiltrovat specifikace.

Tabulka 44 Počty bytů dle velikosti bytu – Chomutov

druh bytu	počet bytů
1+kk	0
1+1	31
2+1	85
3+1	75

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. V Příloze č. 8 jsou k vidění ostatní tabulky, jak probíhalo postupné vyhodnocování. V Tabulka 46 Celkové vyhodnocení bytů v Chomutově je vidět vyhodnocení jednotlivých bytů pro město Chomutov.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 9 bytů o velikostech 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 2+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 7 497,2 Kč do 15 000 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+1 je 10 444,80 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 9 645,50 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 10 679,80 Kč. Jedná se o město, kde prodávají jedny z nejlevnějších bytů. To může být způsobeno malou poptávkou po bytech, z důvodu menší atraktivity lokality a větší nezaměstnanosti v kraji.



**Tabulka 45 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Chomutov**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Chomutov, Adámkova	1+1	510 000,0 Kč	15 000,0 Kč	100	13,30
2	Chomutov, Školní pěšina	1+1	269 900,0 Kč	7 497,2 Kč	100	13,30
3	Chomutov, Jirkovská	1+1	380 000,0 Kč	8 837,2 Kč	100	13,30
4	Chomutov, Václavská	2+1	549 000,0 Kč	10 358,5 Kč	100	13,30
5	Chomutov, Čelakovského	2+1	599 000,0 Kč	9 359,4 Kč	100	13,30
6	Chomutov, Písečná	2+1	590 000,0 Kč	9 218,8 Kč	100	13,30
7	Chomutov, Kundratická	3+1	790 000,0 Kč	10 675,7 Kč	100	13,30
8	Chomutov, Zahradní	3+1	749 000,0 Kč	9 855,3 Kč	100	13,30
9	Chomutov, Jirkovská	3+1	740 000,0 Kč	11 562,5 Kč	100	13,30

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocování pomocí tabulek pro město Chomutov je možné vidět v Příloze č. 8.

Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 6, který získal nejlepší hodnocení jak bez vah, tak i s vahami. Jak je z tabulky patrné byty se v pořadí nerozcházejí v pořadí bez vah či s vahami.

**Tabulka 46 Celkové vyhodnocení bytů v Chomutově**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Chomutov, Adámkova	761	8.	54,20	8.
2	Chomutov, Školní pěšina	831	7.	57,37	7.
3	Chomutov, Jirkovská	841	6.	57,66	6.
4	Chomutov, Václavská	946	3.	63,34	3.
5	Chomutov, Čelakovského	681	9.	50,41	9.
6	Chomutov, Písečná	976	1.	67,18	1.
7	Chomutov, Kundratická	851	5.	59,66	5.
8	Chomutov, Zahradní	891	4.	63,10	4.
9	Chomutov, Jirkovská	961	2.	64,89	2.

Vlastní zpracování

Z hodnocení vyšel nejlépe byt číslo 6, který se nachází v Chomutově v ulici Písečná. Jedná se o byt velikosti 2+1 o plošné výměře 64 m<sup>2</sup>. V následujícím obrázku je možné vidět bytový dům nejlépe hodnoceného bytu.



**Obrázek 15 Bytový dům bytu v Chomutově, zdroj viz inzerát – Příloha č. 8**

Byt je moderně a nově zrekonstruovaný, což je vidět na přiložených fotografiích.



**Obrázek 16** Další místnost v bytě v Chomutově, zdroj viz inzerát – Příloha č. 8

Je vybaven moderní kuchyní, novými dveřmi a nově zařízenou a obloženou koupelnou. Celý inzerát je v Příloze č. 8. K bytu náleží dvě sklepní kóje.

### 3.3.9 Děčín

První zmínka o Děčíně pochází již (16) z roku 993. Město se nachází v Ústeckém kraji a v současné době (4) zde žije 49 739 obyvatel, katastrální výměra (16) činí 11 770 hektarů. Průměrná mzda (7) v tomto kraji, dle statistického úřadu, v období 1. - 2. čtvrtletí 2017 činila 26 211 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti byla ve druhém čtvrtletí 2017 3,8 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 54 Kč/m<sup>2</sup>.

V Děčíně mají děti k dispozici (16) několik základních škol, zájemci o další studium mohou navštěvovat gymnázium či několik středních škol se zaměřením na zahradnictví, zemědělství nebo zdravotnictví. Nachází se zde také vyšší odborná škola, vysokou školu v Děčíně nenajdeme.

V Děčíně je k dispozici městská knihovna (16), kino, společenský dům, dům dětí a mládeže, muzeum, botanická zahrada, zoologická zahrada, několik sportovních center, jízdárna a plno dalších kulturních a společenských zařízení. Dále se zde nachází nemocnice, několik praktických lékařů i stomatologů. Dominantou města je zámek, který je ve vlastnictví města. Vedle zámku se v Děčíně nachází také sedm kostelů, několik synagog a muzeí.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 5. 11. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 56 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu, lokalita Děčín.

**Tabulka 47** Počty bytů dle velikosti bytu – Děčín

druh bytu	počet bytů
1+kk	1
1+1	6
2+1	21
3+1	28

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. V následujících tabulkách je vidět postupné vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> a výsledné hodnocení pro město Děčín. Které je vidět v Tabulka 49 Celkové vyhodnocení bytů v Děčíně.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 10 bytů o velikostech 1+kk (1 byt), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 6 933,30 Kč do 24 722,20 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+1 je 18 101,90 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 9 622,40 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 10 555,30 Kč. Zajímavostí je, že jako nejdražší vyšel byt o velikosti 1+1 a nejlevnější byt 3+1.

**Tabulka 48 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Děčín**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Děčín XXXII-Boletice nad Labem, Přímá	1+kk	250 000,0 Kč	12 500,0 Kč	100	13,30
2	Děčín I-Děčín, Čsl. armády	1+1	890 000,0 Kč	24 722,2 Kč	93	12,37
3	Děčín III-Staré Město, Příkladná	1+1	620 000,0 Kč	12 916,7 Kč	100	13,30
4	Děčín VI-Letná, J. z Poděbrad	1+1	650 000,0 Kč	16 666,7 Kč	93	12,37
5	Děčín	2+1	500 000,0 Kč	8 333,3 Kč	100	13,30
6	Děčín III-Staré Město, Žerotínova	2+1	590 000,0 Kč	8 428,6 Kč	100	13,30
7	Děčín III-Staré Město	2+1	690 000,0 Kč	12 105,3 Kč	100	13,30
8	Děčín, Kosmonautů	3+1	850 000,0 Kč	11 184,2 Kč	100	13,30
9	Děčín XXXII-Boletice nad Labem, Čsl. partyzánů	3+1	520 000,0 Kč	6 933,3 Kč	100	13,30
10	Děčín III-Staré Město, Zelená	3+1	840 000,0 Kč	13 548,4 Kč	100	13,30

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocovací tabulky pro město Děčín jsou k nalezení v Příloze č. 9.

Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 10, který získal nejlepší hodnocení jak bez vah, tak i s vahami. U některých bytů dochází k mírnému rozcházení v pořadí. Do celkové tabulky vyhodnocení se zahrnuje vždy nejlépe hodnocený byt s vahami.

**Tabulka 49 Celkové vyhodnocení bytů v Děčíně**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Děčín XXXII-Boletice nad Labem, Přímá	787	5.	55,81	5.
2	Děčín I-Děčín, Čsl. armády	791	4.	57,66	4.
3	Děčín III-Staré Město, Příkladná	688	10.	46,52	10.
4	Děčín VI-Letná, J. z Poděbrad	780	6.	59,25	3.
5	Děčín	698	9.	51,68	7.
6	Děčín III-Staré Město, Žerotínova	728	7.	52,62	6.
7	Děčín III-Staré Město	828	3.	50,84	8.
8	Děčín, Kosmonautů	943	1.	64,67	1.
9	Děčín XXXII-Boletice nad Labem, Čsl. partyzánů	907	2.	60,45	2.
10	Děčín III-Staré Město, Zelená	712	8.	48,77	9.

Vlastní zpracování

Z hodnocení bytu je vidět, že nejlépe vyšel již zmíněný byt číslo 10. Jedná se o velikost bytu 3+1, který má plošnou výměru 76 m<sup>2</sup>.



Obrázek 17 Ostatní místnosti bytu v Děčíně, zdroj viz inzerát – Příloha č. 9

Byt je zrekonstruován a moderně zařízen. Celý inzerát se nachází v Příloze č. 9. Jak je vidět na přiložené fotografii WC má samostatnou místnost, ale musí se projít přes koupelnu.

### 3.3.10 Teplice

Město Teplice, o kterém první zmínka pochází (17) z roku 1158, se nachází v Ústeckém kraji. V Teplicích žije 49 959 obyvatel (4) a jeho katastrální výměra (17) je 2 377 hektarů. Průměrná mzda (7) v tomto kraji, dle statistického úřadu, v období 1. - 2. čtvrtletí 2017 činila 26 211 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti pro Středočeský kraj ve druhém čtvrtletí 2017 byla 3,8 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem v dané lokalitě méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 87 Kč/m<sup>2</sup>.

Přímo ve městě Teplice funguje (16) v současné době šestnáct základních škol, jedná se převážně o řadu příspěvkových škol, a několik středních škol. Přímo v Teplicích sídlí vysoká škola (6) Bankovního institutu.

Teplice nabízejí (17) například rekonstruovaný lázeňský komplex s celou řadou lázeňských domů, zrekonstruované Krušnohorské divadlo, nový plavecký areál, množství restaurací a kaváren. V Teplicích se léčí především kardiovaskulární choroby, ale také problémy spojené s onkologickým onemocněním, cukrovka, nemoci pohybového ústrojí a nervová onemocnění. Město se může pochlubit (17) množstvím zajímavých památek, například zámekem z 16. století, sochou Matyáše B. Brauna z roku 1718, zámeckým parkem nebo několika významnými kostely.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 2. 11. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 148 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu, lokalita Teplice.

Tabulka 50 Počty bytů dle velikosti bytu – Teplice

druh bytu	počet bytů
1+kk	6
1+1	19
2+1	48
3+1	75

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. V následující tabulce je naznačeno, jak probíhalo vyhodnocení a zbylé tabulky, které sloužili jako podklad vyhodnocení jsou v Příloze č. 10. V Tabulka 52 Celkové vyhodnocení bytů v Teplicích je vidět vyhodnocení jednotlivých bytů pro dané město.



Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 12 bytů o velikostech 1+kk (3 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 5 000 Kč do 21 428,60 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+kk činí 6 061,10 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 6 862,10 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 7 703,60 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 17 986,2 Kč. Zajímavostí je, byty v Teplicích patří k nejlevnějším.

**Tabulka 51 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Teplice**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Teplice, Řetenice, Bratislavská	1+kk	157 000,0 Kč	7 850,0 Kč	100	13,30
2	Teplice, Pražská	1+kk	200 000,0 Kč	5 000,0 Kč	100	13,30
3	Teplice, Prosetická	1+kk	160 000,0 Kč	5 333,3 Kč	100	13,30
4	Teplické Předměstí, Sídliště Za Chlumem	1+1	269 000,0 Kč	5 977,8 Kč	100	13,30
5	Teplice, Trnovany, 14. října	1+1	340 000,0 Kč	8 292,7 Kč	100	13,30
6	Teplice, Trnovany, Bohuslava Martinů	1+1	240 000,0 Kč	6 315,8 Kč	100	13,30
7	Pražské Předměstí, 5. května	2+1	583 000,0 Kč	10 051,7 Kč	100	13,30
8	Teplické Předměstí, Sídliště Za Chlumem	2+1	349 000,0 Kč	6 232,1 Kč	100	13,30
9	Teplice, Trnovany	2+1	355 000,0 Kč	6 826,9 Kč	100	13,30
10	Teplice	3+1	999 000,0 Kč	12 807,7 Kč	100	13,30
11	Teplice, Nová Ves	3+1	1 420 000,0 Kč	19 722,2 Kč	93	12,37
12	Teplice	3+1	1 500 000,0 Kč	21 428,6 Kč	93	12,37

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocování pomocí tabulek pro město Teplice je možné vidět v Příloze č. 10.

Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 11, který získal nejlepší hodnocení jak bez vah, tak i s vahami. Zbývající byty se v pořadí mírně rozcházejí. Do celkové tabulky vyhodnocení se zahrnuje vždy nejlépe hodnocený byt s vahami, který zohledňuje priority investora.

**Tabulka 52 Celkové vyhodnocení bytů v Teplicích**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Teplice, Řetenice, Bratislavská	736	7.	44,98	11.
2	Teplice, Pražská	726	8.	53,42	6.
3	Teplice, Prosetická	661	9.	50,30	7.
4	Teplické Předměstí, Sídliště Za Chlumem	652	10.	43,23	12.
5	Teplice, Trnovany, 14. října	631	11.	47,94	9.
6	Teplice, Trnovany, Bohuslava Martinů	621	12.	45,16	10.
7	Pražské Předměstí, 5. května	856	3.	64,84	2.
8	Teplické Předměstí, Sídliště Za Chlumem	787	4.	49,97	8.
9	Teplice, Trnovany	756	5.	53,94	5.
10	Teplice	876	2.	61,31	3.
11	Teplice, Nová Ves	1 054	1.	72,04	1.
12	Teplice	744	6.	58,99	4.

Vlastní zpracování

Z hodnocení vyšel nejlépe, již zmiňovaný, byt číslo 11, který se nachází v ulici Nová Ves. Jedná se o byt o velikosti 3+1.





**Obrázek 18** Ostatní části bytu, zdroj viz inzerát – Příloha 10

V bytě se nachází moderní kuchyňská linka. Z lodžie, která náleží k bytu, je výhled do teplické krajiny. Jako nevýhodu vidím, že nášlapná vrstva v obývacím pokoji je dlažba. To ale není překážkou či nutností k rekonstrukci.

### 3.3.11 Karlovy Vary

Lázeňské město Karlovy Vary se nachází v Karlovarském kraji a první písemná zmínka o něm pochází z roku (18) 1349. Město se rozprostírá na území o rozloze 5 908 hektarů. V Karlových Varech žije 49 326 obyvatel. Průměrná mzda v Karlovarském kraji, za období 1. – 2.čtvrtletí 2017, činila 24 551 Kč. Obecná míra (7) nezaměstnanosti v kraji byla v druhém čtvrtletí 2017 3,8 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem v místě méně než 151 - 200 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 178 Kč/m<sup>2</sup>.

V Karlových Varech se nachází (6) dvě mateřské školy, třináct základních škol, z nichž je pouze jedna soukromá, jedno gymnázium a třináct středních odborných škol, z toho šest soukromých. V Karlových Varech se nachází (6) také jedna soukromá vysoká škola.

V Karlových Varech nalezneme ve světě vyhlášené lázně, které (18) nabízejí celkem 12 teplých léčebných pramenů. Prameny slouží převážně k pitné kúře po nemocech žlučníku. Karlovy Vary jsou vyhledávanou turistickou destinací. Velmi významnou kulturní akcí je zde pravidelně pořádaný letní Mezinárodní filmový festival Karlovy Vary, který se pořádá vždy na začátku července. Proslulé je také muzeum Jana Bechera, které sídlí v budově, kde se po dobu 143 let vyráběl tento jedinečný likér.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 2 11. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 320 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu a lokalita.

**Tabulka 53** Počty bytů dle velikosti bytu – Karlovy Vary

druh bytu	počet bytů
1+kk	17
1+1	59
2+1	124
3+1	120

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. V následující tabulce je možné vidět vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>, následující

tabulky jsou v Příloze č. 11, které sloužili jako podklad pro Tabulka 55 Celkové vyhodnocení bytů v Karlových Varech, kde je vidět pořadí jednotlivých bytů pro město Karlovy Vary.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 12 bytů o velikostech 1+kk (3 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 2+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 22 222,20 Kč do 59 218,80 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+kk činí 27 970,90 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 38 803,80 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 35 725,10 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 31 862,20 Kč. Zajímavostí je, že jako nejlevnějším bytem je byt 3+1.

**Tabulka 54 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Karlovy Vary**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Karlovy Vary, Rybáře, U Koupaliště	1+kk	600 000,0 Kč	23 076,9 Kč	93	12,37
2	Rybáře, Mládežnická	1+kk	899 000,0 Kč	24 297,3 Kč	93	12,37
3	Karlovy Vary, Východní	1+kk	950 000,0 Kč	36 538,5 Kč	86	11,44
4	Karlovy Vary, Bohatice	1+1	910 000,0 Kč	25 277,8 Kč	93	12,37
5	Karlovy Vary, T. G. Masaryka	1+1	1 895 000,0 Kč	59 218,8 Kč	72	9,58
6	Karlovy Vary	1+1	1 500 000,0 Kč	31 914,9 Kč	86	11,44
7	Ivana Petroviče Pavlova, Karlovy Vary	2+1	1 990 000,0 Kč	38 269,2 Kč	79	10,51
8	Karlovy Vary, Ondřejská	2+1	2 400 000,0 Kč	32 876,7 Kč	86	11,44
9	Karlovy Vary, Bezručova	2+1	2 450 000,0 Kč	36 029,4 Kč	86	11,44
10	Karlovy Vary, Zámecký vrch	3+1	3 700 000,0 Kč	43 023,3 Kč	79	10,51
11	Karlovy Vary, Rybáře, U Spořitelny	3+1	2 000 000,0 Kč	22 222,2 Kč	93	12,37
12	Foersterova, Karlovy Vary	3+1	2 579 000,0 Kč	30 341,2 Kč	86	11,44

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocovací tabulky pro město Karlovy Vary jsou k nalezení v Příloze č. 11.

Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 2, který získal nejlepší hodnocení bez vah. Ovšem nejlépe hodnoceným bytem, který je brán i do celkového vyhodnocení je byt č.11. Ostatní pořadí bytů s vahami a bez vah se také liší.

**Tabulka 55 Celkové vyhodnocení bytů v Karlových Varech**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Karlovy Vary, Rybáře, U Koupaliště	836	6.	54,09	9.
2	Rybáře, Mládežnická	941	1.	59,90	7.
3	Karlovy Vary, Východní	799	7.	49,73	13.
4	Karlovy Vary, Bohatice	756	9.	52,44	10.
5	Karlovy Vary, T. G. Masaryka	545	11.	50,20	12.
6	Karlovy Vary	894	4.	62,65	4.
7	Ivana Petroviče Pavlova, Karlovy Vary	837	5.	59,18	8.
8	Karlovy Vary, Ondřejská	799	7.	59,92	6.
9	Karlovy Vary, Bezručova	769	8.	56,96	5.
10	Karlovy Vary, Zámecký vrch	922	2.	63,97	3.
11	Karlovy Vary, Rybáře, U Spořitelny	911	3.	66,53	1.
12	Foersterova, Karlovy Vary	644	10.	51,08	11.

Vlastní zpracování

Nejlépe hodnoceným bytem s vahami je byt číslo 11, který se nachází v Karlových Varech v ulici Rybáře. Jedná se o byt velikosti 3+1, který má plošnou výměru 90 m<sup>2</sup>.



Obrázek 19 ostatní místnosti bytu, zdroj viz – Příloha č. 11

Byt má v obývacím pokoji klasickou parketovou podlahu. V kuchyni je vybavena spotřebiči, je zde i plynový sporák, který náš investor nepreferuje. K bytu náleží balkon a sklepní kóje.

### 3.3.12 Most

Severočeské město Most, o němž první zmínka (19) pochází již z roku 1040, se nachází v Ústeckém kraji. V Mostě žije 67 002 obyvatel (4) a jeho katastrální výměra (19) je 8 694 hektarů. Průměrná mzda (7) v tomto kraji, dle statistického úřadu, v období 1. - 2. čtvrtletí 2017 činila 26 211 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti pro Středočeský kraj ve druhém čtvrtletí 2017 byla 3,8 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem v dané lokalitě méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 47 Kč/m<sup>2</sup>.

V Mostě nalezneme veřejnou knihovnu, kina, divadla, muzea, galerii, kulturní zařízení, středisko pro děti a mládež. Samozřejmě se zde nachází mateřské školy, základní školy, gymnázium, střední odborné školy i učiliště, speciální školy a základní umělecká škola i dvě vysoké školy. Ve městě lze využívat celou řadu sportovních hřišť, dvě koupaliště, krytý bazén, tělocvičny, zimní stadiony a jiné.

Dominantou města je kostel Nanebevzetí Panny Marie a hrad Hněvín. Dále se zde nachází památkový areál židovského hřbitova, budovy kasáren, které jsou jednou z památek secesního slohu, kaple křížové cesty a kostel sv. Ducha, který je nejstarší dochovanou stavbou v Mostě.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 1. 11. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 207 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu, lokalita Most.

Tabulka 56 Počty bytů dle velikosti bytu – Most

druh bytu	počet bytů
1+kk	10
1+1	18
2+1	90
3+1	89

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. Je zde vidět pouze tabulka vyhodnocování ceny za m<sup>2</sup>, ostatní tabulky jsou k prožití v Příloze č. 12. Tyto tabulky pomohly k sestavení Tabulka 58 Celkové vyhodnocení bytů v Mostě, kde je vidět pořadí jednotlivých bytů, které získali na základě hodnocení.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 12 bytů o velikostech 1+kk (3 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 2+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 5 918,90 Kč do 14 461,50 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu

o velikosti 1+kk činí 8 436,90 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 8 497,40 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 9 76,30 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 13 412,90 Kč.

**Tabulka 57 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Most**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Most, K. H. Máchy	1+kk	340 000,0 Kč	10 000,0 Kč	100	13,30
2	Most, Lidická	1+kk	199 999,0 Kč	6 060,6 Kč	100	13,30
3	Most, Šeříková	1+kk	370 000,0 Kč	9 250,0 Kč	100	13,30
4	Most, tř. Budovatelů	1+1	219 000,0 Kč	5 918,9 Kč	100	13,30
5	Most, Jana Kubelíka	1+1	249 000,0 Kč	9 576,9 Kč	100	13,30
6	Most, K. H. Borovského	1+1	269 900,0 Kč	9 996,3 Kč	100	13,30
7	Most, Konstantina Biebla	2+1	499 000,0 Kč	9 240,7 Kč	100	13,30
8	Most, Zdeňka Štěpánka	2+1	550 000,0 Kč	9 322,0 Kč	100	13,30
9	Most, Julia Fučíka	2+1	590 000,0 Kč	10 727,3 Kč	100	13,30
10	Most, K. H. Borovského	3+1	799 000,0 Kč	14 527,3 Kč	100	13,30
11	Most, U Lomu	3+1	810 000,0 Kč	11 250,0 Kč	100	13,30
12	Most, Čsl. armády	3+1	940 000,0 Kč	14 461,5 Kč	100	13,30

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocovací tabulky pro město Most jsou k nalezení v Příloze č. 12.

Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 7, který získal nejlepší hodnocení jak bez vah, tak i s vahami. Zbývající byty se v pořadí mírně rozcházejí.

**Tabulka 58 Celkové vyhodnocení bytů v Mostě**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Most, K. H. Máchy	696	9.	51,06	10.
2	Most, Lidická	711	8.	56,20	8.
3	Most, Šeříková	636	11.	44,95	11.
4	Most, tř. Budovatelů	771	6.	61,64	7.
5	Most, Jana Kubelíka	496	12.	40,97	12.
6	Most, K. H. Borovského	691	10.	54,48	9.
7	Most, Konstantina Biebla	1 046	1.	73,81	1.
8	Most, Zdeňka Štěpánka	1 016	2.	71,80	2.
9	Most, Julia Fučíka	846	5.	64,08	5.
10	Most, K. H. Borovského	941	3.	62,41	6.
11	Most, U Lomu	936	4.	64,69	4.
12	Most, Čsl. armády	721	7.	64,91	3.

Vlastní zpracování

Nejlépe hodnocený byt je již výš zmíněný byt číslo 7, který se nachází v Mostě v ulici Konstantina Biebla. Jedná se o byt velikosti 2+1 a plošné výměře 54 m<sup>2</sup>.





**Obrázek 20** Ostatní místnosti bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 12

Byt má nově zrekonstruovanou kuchyň, která je v designu dřeva. V obývacím pokoji je jako nášlapná vrstva parkety. Možná by byt chtělo prosvětlit výmalbou, ale to není nijak velký finanční zásah či nijak akutní úprava.

### 3.3.13 Kladno

Ve Středočeském kraji se nachází další sledované město – Kladno. První zmínka (20) o tomto městě pochází z roku 1318. Kladno se rozkládá (20) na 3 696 hektarech území České Republiky. V Kladně trvale žije (4) 68 466 obyvatel. Průměrná mzda ve středočeském kraji činila (7) v 1. – 2. čtvrtletí 2017 29 263 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti (7) ve druhém čtvrtletí 2017 v daném kraji byla 1,9 %. Dle cenové mapy (5) je průměrné nájemné v Kladně méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 86 Kč/m<sup>2</sup>.

V Kladně se nachází (6) devatenáct mateřských škol a devatenáct základních škol, z nichž je jedna soukromá a jedna církevní. Ve městě jsou i dvě gymnázia, jedno soukromé a jedno státní, dále je zde dvanáct středních odborných škol, včetně pěti soukromých. Vysoká škola zde není žádná (6).

Za dominantu města je považován zámek, kde se původně jednalo o tvrz. V Kladně je mnoho sportovišť, aquaparků, stadion, letní koupaliště, sportovní haly, dále se zde nachází mnoho kulturních a průmyslových památek.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 1. 11. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 96 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu, lokalita Kladno.

**Tabulka 59** Počty bytů dle velikosti bytu – Kladno

druh bytu	počet bytů
1+kk	11
1+1	11
2+1	28
3+1	42

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. Následně byly zpracovány jednotlivé tabulky s bodovým ohodnocením s vahami i bez vah, které jsou v Příloze č. 13. Vyhodnocení pořadí bytů je vidět v Tabulka 61 Celkové vyhodnocení bytů v Kladně.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 12 bytů o velikostech 1+kk (3 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 28 192,30 Kč do 44 407,40 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+kk činí 41 212,70 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 34 908,50 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 31 244,60 Kč

a bytu o velikosti 3+1 je 32 817,0 Kč. Zajímavostí je, že jako nejdražší vyšly byty o velikosti 1+1 a nejlevněji vyšel byt 3+1.

**Tabulka 60 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Kladno**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Kladno, Čs. armády	1+kk	1 150 000,0 Kč	44 230,8 Kč	79	10,51
2	Kladno, Kročehlavy, Dánská	1+kk	1 199 000,0 Kč	44 407,4 Kč	79	10,51
3	Kladno, Amálská	1+kk	1 399 999,0 Kč	35 000,0 Kč	86	11,44
4	Kladno, Helsinská	1+1	1 449 000,0 Kč	34 500,0 Kč	86	11,44
5	Kladno, Míru	1+1	1 230 000,0 Kč	38 437,5 Kč	79	10,51
6	Kladno, Sevastopolská	1+1	1 049 000,0 Kč	31 787,9 Kč	86	11,44
7	Kladno, Helsinská	2+1	1 650 000,0 Kč	31 132,1 Kč	86	11,44
8	Kladno, Kročehlavy, Francouzská	2+1	1 760 500,0 Kč	32 601,9 Kč	86	11,44
9	Kladno, Kročehlavy, Litevská	2+1	1 890 001,0 Kč	30 000,0 Kč	86	11,44
10	Kladno, Poděbradova	3+1	2 199 000,0 Kč	28 192,3 Kč	86	11,44
11	Kladno, Vít. Nezvala	3+1	2 290 000,0 Kč	31 369,9 Kč	86	11,44
12	Kladno, Na vyhaslém	3+1	2 800 000,0 Kč	38 888,9 Kč	79	10,51

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocování pomocí tabulek pro město Kladno je možné vidět v Příloze č. 13.

Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 8, který získal nejlepší hodnocení bez vah a byt č. 11 získal nejlepší hodnocení bodů s vahami. Do výsledné vyhodnocující tabulky je brát byt nejlépe hodnocený s vahami, protože v tomto hodnocení jsou vidět priority investora

**Tabulka 61 Celkové vyhodnocení bytů v Kladně**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Kladno, Čs. armády	951	2.	63,89	4.
2	Kladno, Kročehlavy, Dánská	856	5.	58,96	9.
3	Kladno, Amálská	788	9.	59,02	8.
4	Kladno, Helsinská	808	8.	64,37	5.
5	Kladno, Míru	786	10.	61,32	6.
6	Kladno, Sevastopolská	733	12.	52,96	12.
7	Kladno, Helsinská	883	4.	66,45	3.
8	Kladno, Kročehlavy, Francouzská	968	1.	67,42	2.
9	Kladno, Kročehlavy, Litevská	768	11.	60,32	7.
10	Kladno, Poděbradova	828	7.	53,60	11.
11	Kladno, Vít. Nezvala	838	6.	55,72	10.
12	Kladno, Na vyhaslém	916	3.	69,12	1.

Vlastní zpracování

Nejlépe hodnocený byt číslo 12 je o velikosti 3+1 a plošné výměře 72 m<sup>2</sup>. Jedná se o jeden z největších bytů z Kladna.



Obrázek 21 Ostatní místnosti bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 13

Byt je nově zrekonstruován a jak je například vidět na fotografii kuchyně, jsou zde zabudovány moderní spotřebiče. V bytě se nachází i ložnice. V celém bytu se nachází nové podlahy, obložení a dveře.

### 3.3.14 Pardubice

První zmínka o Pardubicích, které se nacházejí v Pardubickém kraji, pochází z roku (21) 1 295. Město se rozprostírá na území 8 265 hektarů. V Pardubicích žije 89 638 obyvatel. Průměrná mzda v Pardubickém kraji, za období 1. – 2.čtvrtletí 2017, činila 25 458 Kč. Obecná míra (7) nezaměstnanosti byla v kraji v druhém čtvrtletí 2017 2,9 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem v místě méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 94 Kč/m<sup>2</sup>.

Pardubice jsou průmyslovým centrem (21) východních Čech. Najdeme zde průmysl chemický, strojírenský a elektrotechnický. Mateřských škol se v Pardubicích nachází (6) třicet dva, z nichž pouze tři jsou soukromé. Základních škol je v Pardubicích celkem dvacet čtyři, dále dvě gymnázia a šestnáct středních odborných škol, včetně šesti soukromých. Vysokoškolské studium nabízí Univerzita Pardubice, jejíž součástí je sedm fakult (dopravní, ekonomicko – správní, elektrotechniky a informatiky, filozofická, chemicko – technologická, restaurování a zdravotních studií).

Již od 16. století jsou Pardubice považovány za město perníku. Město se může chlubit vlastním divadlem a komorní filharmonií. Sídlí zde i Východočeské muzeum a galerie. Historický střed města byl vyhlášen městskou památkovou rezervací, kde hlavní dominantou je Zelená brána.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 29. 12. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 96 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu, lokalita Pardubice.

Tabulka 62 Počty bytů dle velikosti bytu – Pardubice

druh bytu	počet bytů
1+kk	8
1+1	13
2+1	34
3+1	41

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. Pro ukázkou je u města Pardubice ponechána tabulka s vyhodnocením ceny za m<sup>2</sup> ostatní tabulky jsou v Příloze č. 14. Jednotlivé tabulky vedly k vyhodnocení a pořadí daných bytů v Pardubicích, které je v Tabulka 64 Celkové vyhodnocení bytů ve městě Pardubice.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 12 bytů o velikostech 1+kk (3 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 32 027 Kč do 48 148,10 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu



o velikosti 1+kk činí 41 938,30 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 40 538,30 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 35 000,80 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 33 598,80 Kč. Zajímavostí je, že jako nejdražší vyšel byt o velikosti 1+kk a nejlevněji byt 3+1.

**Tabulka 63 Vyhodnocení cena za m<sup>2</sup> v Pardubicích**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Polabiny, PardubiceII, Prodloužená	1+kk	1 300 000,0 Kč	48 148,1 Kč	79	10,51
2	Pardubice, Zelené Předměstí, Železničního pluku	1+kk	1 200 000,0 Kč	40 000,0 Kč	79	10,51
3	Ohrazenice, PardubiceVII, Trnovská	1+kk	1 130 000,0 Kč	37 666,7 Kč	86	11,44
4	Zelené Předměstí, PardubiceI, Jindřišská	1+1	1 550 000,0 Kč	40 789,5 Kč	79	10,51
5	Pardubice, Studánka, Erno Košťála	1+1	1 390 000,0 Kč	39 714,3 Kč	79	10,51
6	Pardubice, Jiřího z Poděbrad	1+1	1 480 000,0 Kč	41 111,1 Kč	79	10,51
7	Zelené Předměstí, okres Pardubice	2+1	1 800 000,0 Kč	32 727,3 Kč	86	11,44
8	Studánka, PardubiceIII, Na Drážce	2+1	1 940 000,0 Kč	35 925,9 Kč	86	11,44
9	Pardubice, Čs.Armády	2+1	2 290 000,0 Kč	36 349,2 Kč	86	11,44
10	Cihelna, PardubiceII, Kunětická	3+1	2 370 000,0 Kč	32 027,0 Kč	86	11,44
11	Zelené Předměstí, PardubiceV, Jilemnického	3+1	2 864 000,0 Kč	36 717,9 Kč	86	11,44
12	Cihelna, PardubiceII, K Rozvodně	3+1	2 500 000,0 Kč	32 051,3 Kč	86	11,44

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocovací tabulky pro město Pardubice jsou k nalezení v Příloze č. 14.

Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 9, který získal nejlepší hodnocení jak bez vah, tak i s vahami. Zbývající byty se v pořadí mírně rozcházejí.

**Tabulka 64 Celkové vyhodnocení bytů ve městě Pardubice**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Polabiny, PardubiceII, Prodloužená	737	8.	52,10	5.
2	Pardubice, Zelené Předměstí, Železničního pluku	667	9.	46,42	8.
3	Ohrazenice, PardubiceVII, Trnovská	439	11.	30,46	12.
4	Zelené Předměstí, PardubiceI, Jindřišská	422	12.	35,51	11.
5	Pardubice, Studánka, Erno Košťála	772	6.	49,31	7.
6	Pardubice, Jiřího z Poděbrad	522	10.	38,13	10.
7	Zelené Předměstí, okres Pardubice	739	7.	46,33	9.
8	Studánka, PardubiceIII, Na Drážce	884	3.	57,94	4.
9	Pardubice, Čs.Armády	974	1.	66,66	1.
10	Cihelna, PardubiceII, Kunětická	784	5.	49,56	6.
11	Zelené Předměstí, PardubiceV, Jilemnického	864	4.	63,28	3.
12	Cihelna, PardubiceII, K Rozvodně	964	2.	62,97	2.

Vlastní zpracování

Z hodnocení jasně vyšel nejlépe hodnocený byt číslo 9. Jedná se o byt velikosti 2+1 o plošné výměře 63 m<sup>2</sup> Na následném obrázku jsou vidět fotografie koupelny a kuchyně.





Obrázek 22 Místnosti bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 14

V koupelně se nachází nové obložení a sprchový kout, který investor více preferuje. V kuchyni je moderně a nově zařízena. V inzerátu je, že mezi další klady bytu patří nízký fond oprav, který činí 1 015 Kč.

### 3.3.15 Hradec Králové

Město Hradec Králové leží v Královéhradeckém kraji, jehož je krajským městem. První zmínka (22) o městě pochází z roku 1073. Hradec Králové se rozkládá (22) na 10 568 hektarech území České republiky. V Hradci Králové trvale žije (4) 92 891 obyvatel. Průměrná mzda v Královéhradeckém kraji činila (7) v 1. – 2. čtvrtletí 2017 26 274 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti (7) ve druhém čtvrtletí 2017 v daném kraji byla 2,2 %. Dle cenové mapy (5) je průměrné nájemné v Hradci méně než 101 – 150 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 101 Kč/m<sup>2</sup>.

V Hradci Králové se nachází (6) šestnáct škol, z nichž je jedna soukromá a jedna církevní. Vedle toho zde najdeme třicet základních škol, včetně čtyř soukromých a dvou církevních. V Hradci se nachází celkem 4 gymnázia, dvě soukromá a jedno církevní, čtrnáct státních odborných středních škol a šest soukromých odborných středních škol. Hradec Králové je univerzitním městem. Přímo ve městě se nachází univerzita (6), jejíž součástí jsou čtyři fakulty (informatika a managementu, filozofická, přírodovědecká, pedagogická).

Dominantou města je renesanční Bílá věž, která je vysoká 72 metrů. V Hradci Králové se nachází fakultní nemocnice, Klicperovo divadlo, loutkové divadlo, několik kin, koupaliště, filharmonie, muzea, hvězdárna. Známou dominantou je také fotbalový stadion s tzv. lízátky, což jsou kulatá světla ve tvaru lízátek nad stadionem, která jsou vysoká 55 metrů.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 29. 12. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 97 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu a lokalita.

Tabulka 65 Počty bytů dle velikosti bytu – Hradec Králové

druh bytu	počet bytů
1+kk	10
1+1	13
2+1	26
3+1	48

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. Tabulky, které sloužily pro vyhodnocení pořadí bytů v Hradci Králové, jsou v Příloze č. 15, níže je pouze pro ukázkou vyhodnocení tabulka ceny za m<sup>2</sup>. Jednotlivé pořadí je v Tabulka 67 Celkové vyhodnocení bytů ve městě Hradec Králové.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 12 bytů o velikostech 1+kk (3 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 23 924,10 Kč do 54 000 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+kk činí 48 444,0 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 39 448,10 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 26 239,40 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 25 051,60 Kč. Zajímavostí je, že jako nejdražší vyšel byt o velikosti 1+kk a nejlevněji (se stejnou cenou) vyšly byty 2+1 a 3+1.

**Tabulka 66 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> v Hradci Králové**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Nový Hradec, Jana Masaryka	1+kk	1 551 000,0 Kč	45 617,6 Kč	79	10,51
2	Nový Hradec Králové, Jana Masaryka	1+kk	1 600 000,0 Kč	45 714,3 Kč	79	10,51
3	Albertova, Hradec Králové - Pražské Předměstí	1+kk	1 890 000,0 Kč	54 000,0 Kč	72	9,58
4	Nový Hradec Králové, třída Edvarda Beneše	1+1	1 890 000,0 Kč	40 212,8 Kč	79	10,51
5	Nový Hradec Králové, třída Edvarda Beneše	1+1	1 890 000,0 Kč	46 097,6 Kč	79	10,51
6	Hradec Králové, Okružní	1+1	1 890 000,0 Kč	32 033,9 Kč	86	11,44
7	Hradec Králové, Věkoše, Kyjevská	2+1	1 890 000,0 Kč	27 794,1 Kč	86	11,44
8	Pražské Předměstí, Břetislavova, HK	2+1	1 890 000,0 Kč	27 000,0 Kč	86	11,44
9	Nový Hradec Králové, třída Edvarda Beneše	2+1	1 890 000,0 Kč	23 924,1 Kč	86	11,44
10	Hradec Králové, náměstí 5. května	3+1	1 890 000,0 Kč	23 924,1 Kč	79	10,51
11	Hradec Králové, Třebeš, Hradecká	3+1	1 890 000,0 Kč	27 000,0 Kč	79	10,51
12	Nový Hradec Králové, Mandysova	3+1	1 890 000,0 Kč	24 230,8 Kč	79	10,51

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocování pomocí tabulek pro město Hradec Králové je možné vidět v Příloze č. 15.

Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 1, který získal nejlepší hodnocení jak bez vah, tak i s vahami. Zbývající byty se v pořadí mírně rozcházejí.

**Tabulka 67 Celkové vyhodnocení bytů ve městě Hradec Králové**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Nový Hradec, Jana Masaryka	977	1.	67,38	1.
2	Nový Hradec Králové, Jana Masaryka	711	8.	46,58	9.
3	Albertova, Hradec Králové - Pražské Předměstí	740	7.	53,74	7.
4	Nový Hradec Králové, třída Edvarda Beneše	702	9.	45,69	10.
5	Nový Hradec Králové, třída Edvarda Beneše	602	10.	41,37	11.
6	Hradec Králové, Okružní	489	11.	40,01	12.
7	Hradec Králové, Věkoše, Kyjevská	764	5.	54,16	6.
8	Pražské Předměstí, Břetislavova, HK	754	6.	49,33	8.
9	Nový Hradec Králové, třída Edvarda Beneše	789	4.	58,09	5.
10	Hradec Králové, náměstí 5. května	702	9.	59,77	3.
11	Hradec Králové, Třebeš, Hradecká	927	2.	59,75	4.
12	Nový Hradec Králové, Mandysova	902	3.	65,68	2.

Vlastní zpracování

Již zmíněný nejlépe hodnocený byt číslo 1 v Hradci Králové. Jedná se o byt velikosti 1+kk a jeho plošné výměře 34 m<sup>2</sup>.



Obrázek 23 Vizualizace bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 15

Na obrázku je možné vidět vizualizaci bytového domu, kde se bude byt nacházet a také půdorys bytu. Byt je teprve ve výstavbě. V Hradci Králové se jiné byty velikosti 1+kk nenachází, proto jsem zařadila teprve byt ve výstavbě.

### 3.3.16 České Budějovice

České Budějovice, o nichž první zmínka (23) pochází z roku 1265, se nachází v Jihočeském kraji. Žije (4) zde 93 513 obyvatel a jeho katastrální výměra (23) zaujímá 5 560 hektarů. Průměrná mzda (7) v tomto kraji, dle statistického úřadu, v období 1. - 2. čtvrtletí 2017 činila 25 528 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti byla ve druhém čtvrtletí 2017 2,2 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 99 Kč/m<sup>2</sup>.

České Budějovice jsou důležité (23) pro region jako středisko vzdělávání, kultury, zdravotnictví a mnoha dalších služeb. Nachází se zde mnoho základních i středních škol. Významnou roli hrají i fakulty Jihočeské univerzity (23): pedagogická, zemědělská, sociálně právní, teologická, přírodovědecká, ekonomická a filozofická. Vedle Jihočeské univerzity lze navštěvovat také Vysokou školu technickou a ekonomickou a Vysokou školu evropských a regionálních studií. V Budějovicích se nachází i Akademie věd České republiky se zaměřením na výzkum v oblasti biologie.

V Českých Budějovicích je (23) několik divadel, kin, přibližně dvacet sedm galerií, Jihočeské muzeum, návštěvnické centrum Budvaru, Jihočeské motocyklové muzeum, několik kulturních domů, hudebních klubů, konzervatoř, knihovny a vzdělávací centra. Zajímavostí je českobudějovická hvězdárna a planetárium. Nejnápadnějším objektem celého města je barokní radnice postavená za schwarzenberského knížete. V Budějovicích je jedno z největších náměstí ve střední Evropě, které tvoří téměř dokonalý čtverec o rozměrech 133 x 133 metrů. Náměstí nese název po Přemyslu Otakaru druhém.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 29. 12. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 125 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu, lokalita České Budějovice.

Tabulka 68 Počty bytů dle velikosti bytu – České Budějovice

druh bytu	počet bytů
1+kk	19
1+1	12
2+1	43
3+1	51

Vlastní zpracování



Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. Je zde vidět pouze tabulka vyhodnocování ceny za m<sup>2</sup>, ostatní tabulky jsou k projití v Příloze č. 16. Tyto tabulky pomohly k sestavení Tabulka 70 Celkové vyhodnocení bytů v Českých Budějovicích, kde je vidět pořadí jednotlivých bytů, které získali na základě hodnocení.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 12 bytů o velikostech 1+kk (3 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 30 753,30 Kč do 53 333,30 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+kk činí 44 280,80 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 38 219 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 40 633,50 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 33 261 Kč. Zajímavostí je, že jako nejdražší vyšel byt o velikosti 1+kk.

**Tabulka 69 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> v Českých Budějovicích**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	České Budějovice 3, Plzeňská	1+kk	1 280 000,0 Kč	53 333,3 Kč	72	9,58
2	České Budějovice 2, V. Volfa	1+kk	1 010 500,0 Kč	31 578,1 Kč	86	11,44
3	České Budějovice 6, K. V. Raise	1+kk	1 390 000,0 Kč	47 931,0 Kč	72	9,58
4	České Budějovice 2, J. Opletala	1+1	1 500 000,0 Kč	37 500,0 Kč	86	11,44
5	České Budějovice 2, Dubenská	1+1	1 150 000,0 Kč	35 937,5 Kč	86	11,44
6	České Budějovice 3, Pražská tř.	1+1	1 690 000,0 Kč	41 219,5 Kč	79	10,51
7	České Budějovice 2, Větrná	2+1	2 500 000,0 Kč	40 322,6 Kč	79	10,51
8	České Budějovice 2, Větrná	2+1	2 150 000,0 Kč	35 833,3 Kč	86	11,44
9	České Budějovice 3, Kněžskodvorská	2+1	2 150 000,0 Kč	45 744,7 Kč	79	10,51
10	České Budějovice 3, Jižní	3+1	3 000 000,0 Kč	35 714,3 Kč	86	11,44
11	České Budějovice 2, Bezdrevská	3+1	2 400 000,0 Kč	33 333,3 Kč	86	11,44
12	České Budějovice 3, Zachariášova	3+1	2 090 000,0 Kč	30 735,3 Kč	86	11,44

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocovací tabulky pro město České Budějovice jsou k nalezení v Příloze č. 16.

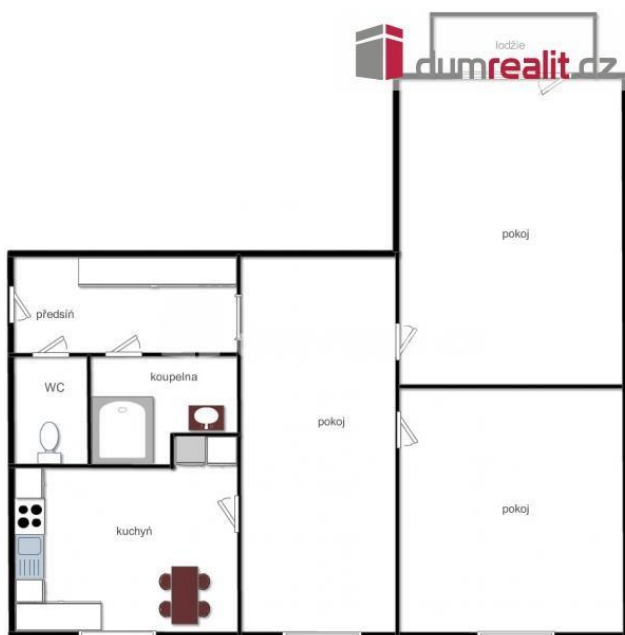
Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 11, který získal nejlepší hodnocení jak bez vah, tak i s vahami. Zbývající byty se v pořadí mírně rozcházejí.

**Tabulka 70 Celkové vyhodnocení bytů v Českých Budějovicích**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	České Budějovice 3, Plzeňská	822	5.	49,74	9.
2	České Budějovice 2, V. Volfa	851	4.	54,08	5.
3	České Budějovice 6, K. V. Raise	567	12.	44,42	11.
4	České Budějovice 2, J. Opletala	721	10.	46,60	10.
5	České Budějovice 2, Dubenská	716	11.	43,90	12.
6	České Budějovice 3, Pražská tř.	759	7.	53,98	6.
7	České Budějovice 2, Větrná	949	3.	59,52	2.
8	České Budějovice 2, Větrná	751	8.	51,52	8.
9	České Budějovice 3, Kněžskodvorská	724	9.	53,40	7.
10	České Budějovice 3, Jižní	821	6.	55,04	4.
11	České Budějovice 2, Bezdrevská	981	1.	63,10	1.
12	České Budějovice 3, Zachariášova	961	2.	57,70	3.

Vlastní zpracování

Již zmíněný byt číslo 11 se nachází v Českých Budějovicích v ulici Bezdrevská. Byt je velikosti 3+1 a plošné výměře 72 m<sup>2</sup>. Jedná se o jeden z největších bytů, které byly zkoumány v Českých Budějovicích. Na obrázku níže je vidět dispozice daného bytu.



Obrázek 24 Dispozice bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 16

Celý inzerát je k nalezení v Příloze č. 16.



Obrázek 25 Místnosti bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 16

Jak je z fotografií patrné. Jednotlivé místnosti jsou tak i celý byt, jsou moderně zrekonstruovány. Ač je v bytě sporák na plyn, který investor nepreferuje, byt i přesto získal největší množství bodů.

### 3.3.17 Ústí nad Labem

Krajské město Ústí nad Labem je administrativně-správním centrem Ústeckého kraje. První písemná zmínka o Ústí pochází z roku (24) 1056. Na území o rozloze 9 659 hektarů žije celkem 93 248 obyvatel. Průměrná mzda v Ústeckém kraji, za období 1. – 2.čtvrtletí 2017, činila 26 211 Kč. Obecná míra (7) nezaměstnanosti byla v kraji v druhém čtvrtletí 2017 3,8 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem v místě méně než 100 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 72 Kč/m<sup>2</sup>.

V Ústí se nachází (24) veřejné knihovny, kina, divadla, muzea, galerie, kulturní zařízení nebo zoologická zahrada. Ve městě je celá řada mateřských i základních škol, středních odborných škol a učilišť. Kromě toho zde působí také vyšší odborné školy a vysoké školy, speciální školy, jazyková škola a škola

umělecká. Významné jsou dvě (6) univerzity – ústecká pobočka pražské Vysoké školy chemicko-technologické a ústecká Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, jež nabízí studium na osmi fakultách.

Ve městě lze využít (24) velké množství sportovišť, bazény, koupaliště, stadiony nebo tělocvičny. Zdravotnictví zajišťuje ústecká Nemocnice. Město Ústí nad Labem bylo těžce postiženo americkými nálety na konci II. světové války a demolicemi v období socialismu. Mezi nejvýznamnější památky patří kostel Nanebevzetí Panny Marie se šikmou věží, Mariánský most přes řeku Labe a upravená zřícenina hradu Střekov.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 29. 12. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 116 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu, lokalita Ústí nad Labem.

**Tabulka 71 Počty bytů dle velikosti bytu – Ústí nad Labem**

druh bytu	počet bytů
1+kk	6
1+1	19
2+1	26
3+1	65

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. Tabulky, které sloužili pro vyhodnocení pořadí bytů v Ústí nad Labem, jsou v Příloze č. 17, níže je pouze pro ukázkou vyhodnocení tabulka ceny za m<sup>2</sup>. Jednotlivé pořadí je Tabulka 73 Celkové vyhodnocení bytů v Ústí nad Labem.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 12 bytů o velikostech 1+kk (3 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 12 857,10 Kč do 25 833,30 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+kk činí 13 906,10 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 17 934,90 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 16 502,60 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 21 363,20 Kč.

**Tabulka 72 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Ústí nad Labem**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Všebořice, Ústí nad Labem-město, Spartakiádní	1+kk	450 000,0 Kč	12 857,1 Kč	100	13,30
2	Ústí nad Labem-Neštětice, Obvodová	1+kk	480 000,0 Kč	15 000,0 Kč	100	13,30
3	Ústí nad Labem, Všebořice, Spartakiádní	1+kk	499 000,0 Kč	13 861,1 Kč	100	13,30
4	Ústí nad Labem, Severní Terasa, Kmochova	1+1	550 000,0 Kč	16 666,7 Kč	93	12,37
5	Ústí nad Labem, Severní Terasa, Glennova	1+1	629 000,0 Kč	17 971,4 Kč	93	12,37
6	Ústí nad Labem-centrum, Masarykova	1+1	690 000,0 Kč	19 166,7 Kč	93	12,37
7	Ústí nad Labem-Střekov, Tomáše ze Štítického	2+1	849 000,0 Kč	13 476,2 Kč	100	13,30
8	Ústí nad Labem, Neštětice, Hluboká	2+1	890 000,0 Kč	14 127,0 Kč	100	13,30
9	Ústí nad Labem, Bukov	2+1	1 380 000,0 Kč	21 904,8 Kč	93	12,37
10	Ústí nad Labem-Střekov, Nová	3+1	1 490 000,0 Kč	18 395,1 Kč	93	12,37
11	Ústí nad Labem, Severní Terasa, Ořešová	3+1	1 550 000,0 Kč	25 833,3 Kč	93	12,37
12	Ústí nad Labem-centrum, Malátova	3+1	1 430 000,0 Kč	19 861,1 Kč	93	12,37

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocování pomocí tabulek pro město Ústí nad Labem je možné vidět v Příloze č. 17.

Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 9, který získal nejlepší hodnocení jak bez vah, tak i s vahami. Zbývající byty se v pořadí mírně rozcházejí.

**Tabulka 73 Celkové vyhodnocení bytů v Ústí nad Labem**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Všebořice, ÚstínadLabem-město, Spartakiádní	751	9.	47,69	11.
2	Ústí nad Labem-Neštětice, Obvodová	871	2.	58,03	3.
3	Ústí nad Labem, Všebořice, Spartakiádní	721	11.	56,96	5.
4	Ústí nad Labem, Severní Terasa, Kmochova	764	6.	53,30	6.
5	Ústí nad Labem, Severní Terasa, Glennova	764	6.	53,30	6.
6	Ústí nad Labem-centrum, Masarykova	824	3.	62,00	2.
7	ÚstínadLabem-Střekov, Tomáše ze Štítného	796	4.	57,19	4.
8	Ústí nad Labem, Neštětice, Hluboká	731	10.	49,96	10.
9	Ústí nad Labem, Bukov	999	1.	66,07	1.
10	ÚstínadLabem-Střekov, Nová	759	7.	50,64	8.
11	Ústí nad Labem, Severní Terasa, Ořechová	754	8.	50,93	7.
12	Ústí nad Labem-centrum, Malátova	754	8.	50,19	9.

Vlastní zpracování

Nejlépe hodnocený byt číslo 9 má velikost 2+1. Nachází se v Ústí nad Labem v ulici Bukov. Plošná výměra bytu je 63 m<sup>2</sup>. Na následném obrázku je možné vidět dispozice nejlépe hodnoceného bytu.



**Obrázek 26 Bytový dům, zdroj viz inzerát – Příloha č. 17**

Celý inzerát je vidět v Příloze č. 17. Jedná se relativně o nový bytový dům, rok výstavby je 2008.





Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 12 bytů o velikostech 1+kk (3 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 25 093 Kč do 54 545,50 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+kk činí 40 755,90 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 28 278,90 Kč, bytu o velikosti 2+1 je 31 629,90 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 29 896,80 Kč.

**Tabulka 75 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Liberec**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Liberec XIV-Ruprechtice, Liberec, Hroznová	1+kk	1 200 000,0 Kč	54 545,5 Kč	72	9,58
2	Liberec, Jeronýmova	1+kk	1 069 000,0 Kč	30 542,9 Kč	86	11,44
3	Liberec, Tatranská	1+kk	1 450 000,0 Kč	37 179,5 Kč	86	11,44
4	Husitská, Liberec	1+1	1 079 000,0 Kč	25 093,0 Kč	93	12,37
5	Liberec VI-Rochlice, Sametová	1+1	1 160 000,0 Kč	29 743,6 Kč	86	11,44
6	Borový vrch, Liberec	1+1	1 140 000,0 Kč	30 000,0 Kč	86	11,44
7	Gagarinova, Liberec	2+1	1 660 000,0 Kč	33 200,0 Kč	86	11,44
8	Krkonošská, Liberec	2+1	1 595 000,0 Kč	28 482,1 Kč	86	11,44
9	Anglická, Liberec	2+1	1 760 000,0 Kč	33 207,5 Kč	86	11,44
10	Dr. M. Horákové, Liberec	3+1	1 999 000,0 Kč	30 287,9 Kč	86	11,44
11	Aloisina výšina, Liberec	3+1	2 090 000,0 Kč	29 857,1 Kč	86	11,44
12	Liberec, Aloisina Výšina	3+1	1 950 000,0 Kč	29 545,5 Kč	86	11,44

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocovací tabulky pro město Liberec jsou k nalezení v Příloze č. 18.

Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 6, který získal nejlepší hodnocení jak bez vah, tak i s vahami. Zbývající byty se v pořadí mírně rozcházejí.

**Tabulka 76 Celkové vyhodnocení bytů v Liberci**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Liberec XIV-Ruprechtice, Liberec, Hroznová	609	11.	41,13	12.
2	Liberec, Jeronýmova	833	2.	59,78	3.
3	Liberec, Tatranská	668	10.	52,33	6.
4	Husitská, Liberec	710	6.	53,66	5.
5	Liberec VI-Rochlice, Sametová	693	7.	47,33	10.
6	Borový vrch, Liberec	963	1.	64,10	1.
7	Gagarinova, Liberec	773	4.	48,11	9.
8	Krkonošská, Liberec	733	5.	56,26	4.
9	Anglická, Liberec	678	9.	51,22	7.
10	Dr. M. Horákové, Liberec	823	3.	62,36	2.
11	Aloisina výšina, Liberec	733	5.	51,13	8.
12	Liberec, Aloisina Výšina	683	8.	46,45	11.

Vlastní zpracování

Nejlépe hodnocený byt číslo 6 je velikosti 1+1 a plošné výměře 38 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v Liberci v ulici Borový Vrch. V následujícím obrázku níže je možné vidět dispoziční řešení nejlépe hodnoceného bytu.



Obrázek 28 Dispozice bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 18

Celý inzerát je k vidění v Příloze č. 18.



Obrázek 29 Místnosti bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 18

Jak je vidět z přiložených fotografií, jedná se o menší útulný byt. Na obrázku místnosti je vidět, že se v pokoji nachází vestavné patro, je škoda, že v inzerátu se neuvádí zda, se byt prodává s vestavným patrem či bez.

### 3.3.19 Plzeň

První zmínka (26) o Plzni pochází již z roku 976, město spadá do Plzeňského kraje. Na území města žije (4) celkem 169 858 obyvatel, katastrální výměra (26) čítá 12 474 hektarů. Průměrná mzda (7) v tomto kraji, dle statistického úřadu, v období 1. - 2. čtvrtletí 2017 činila 27 693 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti byla ve druhém čtvrtletí 2017 2,0 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem méně než 101 - 150 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 114 Kč/m<sup>2</sup>.

V Plzni sídlí několik mateřských i základních škol. Také síť odborných škol, gymnázií a škol uměleckých je poměrně široká. V oblasti vzdělávání je pro město významná Západočeská univerzita, jež zahrnuje celkem deset fakult a Lékařská univerzita.

Kulturní vyžití ve městě zajišťují kina, botanické zahrady, dinopark, bazén, zimní stadiony i divadla. Důležitým zdravotnickým zařízením je plzeňská fakultní nemocnice. Mezi nejvýznamnější památky Plzně patří historické centrum města, které je dnes památkovou rezervací. Mezi hlavní dominanty města patří gotický chrám sv. Bartoloměje, Černá věž, Františkánský klášter s kostelem Nanebevzetí Panny Marie, renesanční radnice, barokní budova kláštera s dominikánským kostem sv. Anny a plzeňské historické podzemí. Plzeň je proslavena výrobou piva, kterou přímo ve městě zajišťuje Plzeňský Prazdroj. Produkty Prazdroje jsou vyváženy do celého světa. V prostorách pivovaru je možné navštívit muzeum či galerii.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 29. 12. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 266 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu, lokalita.

**Tabulka 77 Počty bytů dle velikosti bytu – Plzeň**

druh bytu	počet bytů
1+kk	47
1+1	22
2+1	86
3+1	111

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. Je zde vidět pouze tabulka vyhodnocování ceny za m<sup>2</sup>, ostatní tabulky jsou k prožití v Příloze č. 19. Tyto tabulky pomohly k sestavení Tabulka 79 Celkové vyhodnocení bytů v Plzni, kde je vidět pořadí jednotlivých bytů, které získali na základě hodnocení.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je zařazeno celkem 12 bytů o velikostech 1+kk (3 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (3 byty) a 3+1 (3 byty), přičemž největší počet je bytů velikosti 3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 26 000 Kč do 64 500 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu o velikosti 1+kk činí 52 444,40 Kč, bytu o velikosti 1+1 je 31 395,20Kč, bytu o velikosti 2+1 je 37 242,70 Kč a bytu o velikosti 3+1 je 35 996 Kč.

**Tabulka 78 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> ve městě Plzeň**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Lobzy, Plzeň4, Pod Vrchem	1+kk	1 290 000,0 Kč	64 500,0 Kč	65	8,65
2	Plzeň, okres Plzeň-město, Božkov	1+kk	1 150 000,0 Kč	38 333,3 Kč	79	10,51
3	Lobzy, Plzeň4, Polední	1+kk	1 090 000,0 Kč	54 500,0 Kč	72	9,58
4	Plzeň, Úslavská	1+1	1 730 000,0 Kč	37 608,7 Kč	86	11,44
5	Líně, okres Plzeň-sever	1+1	1 040 000,0 Kč	26 000,0 Kč	93	12,37
6	Plzeň, Zikmunda Wintra	1+1	1 590 000,0 Kč	30 576,9 Kč	86	11,44
7	Plzeň 4, Spolková	2+1	1 950 000,0 Kč	37 500,0 Kč	86	11,44
8	Plzeň, Bolevec, Majakovského	2+1	2 100 000,0 Kč	33 871,0 Kč	86	11,44
9	Východní Předměstí, Plzeň2-Slovany, Částkova	2+1	2 260 000,0 Kč	40 357,1 Kč	79	10,51
10	Bolevec, Plzeň1, Žlutická	3+1	2 590 000,0 Kč	41 774,2 Kč	79	10,51
11	Hodonínská, Plzeň	3+1	2 840 000,0 Kč	33 809,5 Kč	86	11,44
12	Severní Předměstí, Plzeň1, Brněnská	3+1	2 333 100,0 Kč	32 404,2 Kč	86	11,44

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocování pomocí tabulek pro město Plzeň je možné vidět v Příloze č. 19.

Z následující tabulky vyplývá, že nejlépe hodnoceným bytem je byt č. 11, který získal nejlepší hodnocení jak bez vah, tak i s vahami. Zbývající byty se v pořadí mírně rozcházejí.



**Tabulka 79 Celkové vyhodnocení bytů v Plzni**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
1	Lobzy, Plzeň4, Pod Vrchem	641	8.	38,42	10.
2	Plzeň, okres Plzeň-město, Božkov	610	9.	42,18	9.
3	Lobzy, Plzeň4, Polední	303	12.	29,18	12.
4	Plzeň, Úslavská	732	5.	50,34	5.
5	Líně, okres Plzeň-sever	535	11.	38,23	11.
6	Plzeň, Zikmunda Wintra	708	6.	47,39	8.
7	Plzeň 4, Spolková	787	4.	63,88	2.
8	Plzeň, Bolevec, Majakovského	667	7.	44,87	7.
9	Východní Předměstí, Plzeň2-Slovany, Částkova	825	3.	51,93	4.
10	Bolevec, Plzeň1, Žlutická	830	2.	59,46	3.
11	Hodonínská, Plzeň	907	1.	64,77	1.
12	Severní Předměstí, Plzeň1, Brněnská	582	10.	49,79	6.

Vlastní zpracování

Nejlépe hodnocený byt číslo 11 je o velikosti 3+1 a plošné výměře 84 m<sup>2</sup>. Jedná se tedy o největší byt, který byl zkoumán v Plzni. Byt se nachází v ulici Hodonínská. Z následujících obrázků jsou vidět dvě místnosti z bytu.



**Obrázek 30 Místnosti bytu, zdroj viz inzerát – Příloha č. 19**

Byt má velmi zajímavě řešenou dispozici kuchyně. Jak je vidět v kuchyňské části se nachází plynový sporák, který investor nepreferuje. Byt by nepotřeboval žádné větší opravy či rekonstrukce, možná dle osobní prohlídky by stálo za zvážení v některých místnostech znovu vymalovat. Celý inzerát se nachází v Příloze č. 19.

### 3.3.20 Praha

Posledním sledovaným městem je Hlavní město Praha. Dle historiků (30) můžeme za počátek vzniku města považovat druhou polovinu devátého století, kdy došlo k založení Pražského hradu, a tak se pod jeho ochranou začalo postupně rozvíjet i samotné podhradí. Již před rokem 1280 bývalo Staré město nazývané hlavním městem Českého království. Dělení Prahy na obvodní celky se postupem let měnilo a vyvíjelo dle toho, jak docházelo k připojování dalších obcí. Roku (30) 1960 byla Praha rozdělena na 10 správních celků, přičemž toto dělení bylo zachováno po dobu 30 let. V současnosti je Praha členěna na 22 správních obvodů. Toto členění bylo provedeno na základě usnesení zastupitelstva hlavního města Prahy č. 25/18 z 21. 12. 2000. Členění vstoupilo v platnost dne 1. 7. 2001. Jelikož realitní server Reality iDNES zachovává členění Prahy na 10 obvodních celků, toto dělení jsem zachovala. Členění na 10 obvodových celků je vidět z Obrázek 32 Členění Prahy na 10 s obvodních celků a rozdělení současně je vidět z Obrázek 31 Členění Prahy na 22 obvodních celků.



Obrázek 32 Členění Prahy na 10 s obvodních celků



Obrázek 31 Členění Prahy na 22 obvodních celků

V Praze žije (4) 1 267 449 obyvatel. Katastrální výměra (31) celého území Prahy čítala k datu 31. 12. 2016 49 621 hektarů. Průměrná mzda (7) činila, dle statistického úřadu, v období 1. - 2. čtvrtletí 2017 36 645 Kč. Obecná míra nezaměstnanosti byla ve druhém čtvrtletí 2017 2,0 %. Dle cenové mapy (5) je průměrný nájem v místě 151 – 200 Kč/m<sup>2</sup> a vypočtená hodnota je 185 Kč/m<sup>2</sup>.

V Praze se nachází celkem (6) 321 mateřských škol, z nichž 65 je soukromých, 277 základních škol, včetně 23 škol soukromých, 253 středních škol, včetně 114 škol soukromých. V Praze je i velké zastoupení vysokých a vyšších odborných škol. Vysokých škol je v Praze 51 a vyšších odborných 42.

Praha je městem kultury a památek. Metropole (32) byla zařazena mezi 25 nejlepších destinací Evropy, přičemž v žebříčku se umístila na šestém místě. V Praze je celá řada krásných a historických budov. Mezi nejvýznamnější historické památky patří Pražský hrad, katedrála sv. Víta či Orloj. Opomenout nelze ani Václavské a Staroměstské náměstí.

Veškeré vybrané byty jsem našla na webu internetové realitní agentury Reality iDNES. K datu 12. 11. 2017 a 31. 12. 2017 se v nabídce nacházelo celkem 1 311 bytů, jež odpovídaly stanoveným kritériím, tj. velikost bytu, lokalita Praha 1 - 10.



**Tabulka 80 Počty bytů dle velikosti bytu – Praha**

MČ	Velikost	Počet bytů	MČ	Velikost	Počet bytů
Praha 1	1+kk	14	Praha 2	1+kk	6
	1+1	1		1+1	3
	2+1	12		2+1	16
	3+1	19		3+1	24
Praha 3	1+kk	48	Praha 4	1+kk	84
	1+1	10		1+1	23
	2+1	16		2+1	44
	3+1	16		3+1	120
Praha 5	1+kk	84	Praha 6	1+kk	19
	1+1	10		1+1	6
	2+1	25		2+1	41
	3+1	75		3+1	30
Praha 7	1+kk	24	Praha 8	1+kk	42
	1+1	3		1+1	9
	2+1	8		2+1	12
	3+1	16		3+1	55
Praha 9	1+kk	116	Praha 10	1+kk	74
	1+1	15		1+1	9
	2+1	30		2+1	62
	3+1	53		3+1	37

Vlastní zpracování

Na základě předchozí kapitoly Kritéria a jejich hodnocení byla vyhodnocena všechna kritéria, která byla získána k jednotlivým bytům. Je zde vidět pouze tabulka vyhodnocování ceny za m<sup>2</sup>, ostatní tabulky jsou k prožití v Příloze č. 20. Tyto tabulky pomohly k sestavení Tabulka 86 Celkové vyhodnocení bytů pro Prahu, kde je vidět pořadí jednotlivých bytů, které získali na základě hodnocení.

V tabulkách jsou Prahy hodnoceny vždy po dvou, hlavně z důvodu lepší orientace. Z důvodu většího množství částí Prahy, jsem se rozhodla, že zkoumaný vzorek bytů se o trochu zúží a to tak, že v každé části Prahy budou, vždy u každé velikosti (1+kk, 1+1, 2+1 a 3+1), zkoumány dva byty.

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je u každé zařazeno celkem 15 bytů z Prahy 1 a 2 o velikostech 1+kk (4 byty), 1+1 (3 byty), 2+1 (4 byty) a 3+1 (4 byty), přičemž největší počet bytů u Prahy 1 a 2 je o velikosti 3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 87 561 Kč do 222 409,10 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu na Praze 1 je 136 447,70 Kč a na Praze 2 je 115 477,70 Kč.

**Tabulka 81 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> Praha 1 a 2**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
1	Praha 1, Praha1, Mikulandská	1+kk	5 900 000,0 Kč	122 916,7 Kč	30	3,99
2	Praha 1, Praha- Nové Město, Příčná	1+kk	4 893 000,0 Kč	222 409,1 Kč	9	1,20
3	Praha 1, Nové Město, Pštrossova	1+1	5 770 000,0 Kč	122 766,0 Kč	30	3,99
4	Praha 1, Praha1	2+1	8 600 000,0 Kč	121 126,8 Kč	30	3,99
5	Praha 1, Nové Město, Jungmannova	2+1	7 890 000,0 Kč	146 111,1 Kč	16	2,13
6	Praha 1, Praha1, Na poříčí	3+1	8 900 000,0 Kč	114 102,6 Kč	37	4,92
7	Praha 1, Praha1, Újezd	3+1	10 993 000,0 Kč	105 701,9 Kč	37	4,92
8	Praha 2, Vinohrady, Lublaňská	1+kk	6 280 000,0 Kč	165 263,2 Kč	9	1,20
9	Praha 2, Vinohrady, Budečská	1+kk	5 950 000,0 Kč	175 000,0 Kč	9	1,20
10	Praha 2, Nusle, Nezamyslova	1+1	3 590 000,0 Kč	87 561,0 Kč	51	6,78
11	Praha 2, Praha2, Na Folimance	1+1	4 800 000,0 Kč	96 000,0 Kč	44	5,85
12	Praha 2, Vyšehrad, Vratislavova	2+1	5 350 000,0 Kč	99 074,1 Kč	44	5,85
13	Praha 2, Vyšehrad, Neklanova	2+1	6 490 000,0 Kč	90 138,9 Kč	51	6,78
14	Praha 2, Vinohrady, Londýnská	3+1	11 900 000,0 Kč	108 181,8 Kč	37	4,92
15	Praha 2, Vinohrady, Vinohradská	3+1	7 490 000,0 Kč	102 602,7 Kč	44	5,85

Vlastní zpracování

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je u každé zařazeno celkem 16 bytů z Prahy 3 a 4 o velikostech 1+kk (4 byty), 1+1 (4 byty), 2+1 (4 byty) a 3+1 (4 byty), přičemž největší počet bytů u Prahy 3 je o velikosti 1+kk a u Prahy 4 je o velikosti 3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 55 659,20 Kč do 97 000 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu na Praze 3 je 82 765,20 Kč a na Praze 4 je 71 020,80 Kč.

**Tabulka 82 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> Prahy 3 a 4**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
16	Praha 3, Žižkov, Na Vackově	1+kk	4 850 000,0 Kč	97 000,0 Kč	44	5,85
17	Praha 3, Žižkov, Jeseniova	1+kk	3 650 000,0 Kč	74 489,8 Kč	58	7,71
18	Praha 3, Praha3, U vinohradské nemocnice	1+1	3 790 000,0 Kč	90 238,1 Kč	51	6,78
19	Praha 3, Vinohrady, U vinohradské nemocnice	1+1	3 250 000,0 Kč	70 652,2 Kč	65	8,65
20	Praha 3, Jarov	2+1	4 990 000,0 Kč	69 305,6 Kč	65	8,65
21	Praha 3, Žižkov, Roháčova	2+1	5 300 000,0 Kč	92 982,5 Kč	51	6,78
22	Praha 3, Žižkov, Ondříčkova	3+1	7 590 000,0 Kč	93 703,7 Kč	44	5,85
23	Praha 3, Praha3, Husinecká	3+1	5 900 000,0 Kč	73 750,0 Kč	58	7,71
24	Praha 4, Modřany, Písařská	1+kk	3 550 000,0 Kč	78 888,9 Kč	58	7,71
25	Praha 4, Nusle, náměstí Generála Kutlvašra	1+kk	3 621 000,0 Kč	84 209,3 Kč	51	6,78
26	Praha 4, Braník, Na Mlejнку	1+1	3 750 000,0 Kč	73 529,4 Kč	58	7,71
27	Praha 4, Praha12, Písnická	1+1	2 950 000,0 Kč	75 641,0 Kč	58	7,71
28	Praha 4, Praha4, 5. května	2+1	4 420 000,0 Kč	68 000,0 Kč	65	8,65
29	Praha 4, Nusle, U gymnázia	2+1	3 900 000,0 Kč	70 909,1 Kč	65	8,65
30	Praha 4, Modřany, Poljanovova	3+1	3 984 000,0 Kč	61 292,3 Kč	65	8,65
31	Praha 4, Záběhllice, Choceradská	3+1	4 400 000,0 Kč	55 696,2 Kč	72	9,58

Vlastní zpracování

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je u každé zařazeno celkem 16 bytů z Prahy 5 a 6 o velikostech 1+kk (4 byty), 1+1 (4 byty), 2+1 (4 byty) a 3+1 (4 byty), přičemž největší počet bytů u Prahy 5 je o velikosti 1+kk a u Prahy 6 je o velikosti 2+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od

32 098,80 Kč do 136 206,90 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu na Praze 5 je 67 874,20 Kč a na Praze 6 je 91 765,10 Kč.

**Tabulka 83 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> Prahy 5 a 6**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
32	Praha 5, Praha-Zličín, Sazovická	1+kk	3 000 000,0 Kč	100 000,0 Kč	44	5,85
33	Praha 5, Praha5, Smrčinská	1+kk	4 950 000,0 Kč	112 500,0 Kč	37	4,92
34	Praha 5, Smíchov, Grafická	1+1	3 640 000,0 Kč	75 833,3 Kč	58	7,71
35	Praha 5, Zbraslav, Elišky Přemyslovny	1+1	1 690 000,0 Kč	39 302,3 Kč	79	10,51
36	Praha 5, Košíře	2+1	4 900 000,0 Kč	75 384,6 Kč	58	7,71
37	Praha 5, Smíchov, Radlická	2+1	4 850 000,0 Kč	54 494,4 Kč	72	9,58
38	Praha 5, Hlubočepy, Pražského	3+1	3 790 000,0 Kč	53 380,3 Kč	72	9,58
39	Praha 5, Stodůlky, Borovanského	3+1	2 600 000,0 Kč	32 098,8 Kč	86	11,44
40	Praha 6, Bubeneč, N.A.Někrasova	1+kk	4 490 000,0 Kč	106 904,8 Kč	37	4,92
41	Praha 6, Dejvice, Paťanka	1+kk	3 950 000,0 Kč	136 206,9 Kč	23	3,06
42	Praha 6, Bubeneč, M. J. Lermontova	1+1	3 990 000,0 Kč	95 000,0 Kč	44	5,85
43	Praha 6, Praha6, Jaselská	1+1	4 990 000,0 Kč	108 478,3 Kč	37	4,92
44	Praha 6, Bubeneč, Rooseveltova	2+1	6 550 000,0 Kč	93 571,4 Kč	44	5,85
45	Praha 6, Dejvice, Evropská	2+1	4 645 000,0 Kč	76 147,5 Kč	58	7,71
46	Praha 6, Řepy	3+1	4 890 000,0 Kč	56 206,9 Kč	72	9,58
47	Praha 6, Ruzyně, Žukovského	3+1	4 990 000,0 Kč	61 604,9 Kč	65	8,65

Vlastní zpracování

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je u každé zařazeno celkem 16 bytů z Prahy 7 a 8 o velikostech 1+kk (4 byty), 1+1 (4 byty), 2+1 (4 byty) a 3+1 (4 byty), přičemž největší počet bytů u Prahy 7 o velikosti 1+kk a u Prahy 8 je o velikosti 3+1. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 52 631,60 Kč do 107 692,30 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu na Praze 7 je 89 041 Kč a na Praze 8 je 67 635,40 Kč.

**Tabulka 84 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> Prahy 7 a 8**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
48	Praha 7, Holešovice, Tovární	1+kk	2 690 000,0 Kč	92 758,6 Kč	51	6,78
49	Praha 7, Praha7, Bubenská	1+kk	2 990 000,0 Kč	99 666,7 Kč	44	5,85
50	Praha 7, Holešovice, Stupkova	1+1	5 190 000,0 Kč	91 052,6 Kč	51	6,78
51	Praha 7, Praha7, Dělnická	1+1	4 600 000,0 Kč	93 877,6 Kč	44	5,85
52	Praha 7, Holešovice, Osadní	2+1	3 999 000,0 Kč	75 452,8 Kč	58	7,71
53	Praha 7, Praha7, Tusarova	2+1	4 850 000,0 Kč	80 833,3 Kč	58	7,71
54	Praha 7, Holešovice, Tusarova	3+1	8 490 000,0 Kč	84 900,0 Kč	51	6,78
55	Praha 7, Holešovice, Ortenovo náměstí	3+1	9 660 000,0 Kč	93 786,4 Kč	44	5,85
56	Praha 8, Bohnice, Poznaňská	1+kk	2 500 000,0 Kč	54 347,8 Kč	72	9,58
57	Praha 8, Karlín, Sokolovská	1+kk	2 800 000,0 Kč	107 692,3 Kč	37	4,92
58	Praha 8, Praha8, Hnězdenská	1+1	2 650 000,0 Kč	66 250,0 Kč	65	8,65
59	Praha 8, Kobylisy, Střelnická	1+1	2 000 000,0 Kč	52 631,6 Kč	72	9,58
60	Praha 8, Libeň	2+1	4 090 000,0 Kč	63 906,3 Kč	65	8,65
61	Praha 8, Libeň, Gabčíkova	2+1	3 790 000,0 Kč	74 313,7 Kč	58	7,71
62	Praha 8, Praha8, Perneroва	3+1	6 900 000,0 Kč	69 000,0 Kč	65	8,65
63	Praha8, Zelenohorská	3+1	3 600 000,0 Kč	52 941,2 Kč	72	9,58

Vlastní zpracování

Následující tabulka zobrazuje vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup>. V tabulce je u každé zařazeno celkem 16 bytů z Prahy 9 a 10 o velikostech 1+kk (4 byty), 1+1 (4 byty), 2+1 (4 byty) a 3+1 (4 byty), přičemž největší



počet bytů u Prahy 9 a 10 je o velikosti 1+kk. Ceny bytů za m<sup>2</sup> se pohybují od 54 166,70 Kč do 88 205,90 Kč, průměrná nabídková cena za m<sup>2</sup> bytu na Praze 9 je 70 005,60 Kč a na Praze 10 je 68 881,20 Kč.

**Tabulka 85 Vyhodnocení ceny za m<sup>2</sup> Prahy 9 a 10**

	lokality	velikost	cena	cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup>	Body za kritérium Cena/m <sup>2</sup> vč. Vah
64	Praha 9, Praha20, Dandova	1+kk	3 100 000,0 Kč	77 500,0 Kč	58	7,71
65	Praha 9, Praha18, Frydecká	1+kk	2 999 000,0 Kč	88 205,9 Kč	51	6,78
66	Praha 9, Černý Most, Bouřilova	1+1	2 700 000,0 Kč	79 411,8 Kč	58	7,71
67	Praha 9, Libeň, Drahobejlova	1+1	2 950 000,0 Kč	70 238,1 Kč	65	8,65
68	Praha 9, Malešice	2+1	3 000 000,0 Kč	55 555,6 Kč	72	9,58
69	Praha 9, Letňany, Fryčovická	2+1	3 900 000,0 Kč	75 000,0 Kč	58	7,71
70	Praha 9, Hloubětín, Poděbradská	3+1	3 500 000,0 Kč	57 377,0 Kč	72	9,58
71	Praha 9, Střížkov, K lipám	3+1	4 200 000,0 Kč	56 756,8 Kč	72	9,58
72	Praha 10, Záběhllice, Topolová	1+kk	2 350 000,0 Kč	75 806,5 Kč	58	7,71
73	Praha 10, Michle, Pod Bohdalcem I	1+kk	3 950 000,0 Kč	84 042,6 Kč	51	6,78
74	Praha 10, Hostivař, Tenisová	1+1	2 500 000,0 Kč	71 428,6 Kč	58	7,71
75	Praha10, Prorektorská	1+1	2 900 000,0 Kč	78 378,4 Kč	58	7,71
76	Praha 10, Strašnice, Na hroudě	2+1	3 790 000,0 Kč	66 491,2 Kč	65	8,65
77	Praha 10, Uhřetěves, V bytovkách	2+1	3 490 000,0 Kč	60 172,4 Kč	65	8,65
78	Praha10, Počernická	3+1	4 300 000,0 Kč	60 563,4 Kč	65	8,65
79	Praha 10, Praha15, Vajdova	3+1	3 900 000,0 Kč	54 166,7 Kč	72	9,58

Vlastní zpracování

Postupné vyhodnocovací tabulky pro hlavní město Praha jsou k nalezení v Příloze č. 20.

V následující tabulce jsou vidět vybrané byty, které byly nejlépe ohodnoceny body s vahami. Podrobné pořadí bytů všech částí Prahy je možné najít v Příloze č. 20. Jak z následující tabulky vyplývá, tak nejlépe hodnoceným bytem byl byt z Prahy 3 v ulici Žižkova, Na Vackově. Do celkové tabulky vyhodnocení se bere vždy byt, který byl nejlépe hodnocený s vahami.

**Tabulka 86 Celkové vyhodnocení bytů pro Prahu**

	lokality	Body celkem	pořadí	Body celkem Váhy	pořadí
7	Praha 1, Praha1, Újezd	977	6.	70,88	6.
14	Praha 2, Vinohrady, Londýnská	938	8.	73,43	3.
16	Praha 3, Žižkov, Na Vackově	1 125	1.	74,29	1.
31	Praha 4, Záběhllice, Choceradská	1 088	2.	73,91	2.
37	Praha 5, Smíchov, Radlická	838	10.	70,88	6.
47	Praha 6, Ruzyně, Žukovského	1 051	3.	72,88	4.
55	Praha 7, Holešovice, Ortenovo náměstí	965	7.	69,55	7.
63	Praha 8, Zelenohorská	993	5.	69,54	8.
71	Praha 9, Střížkov, K lipám	868	9.	67,19	9.
79	Praha 10, Praha15, Vajdova	1 043	4.	71,79	5.

Vlastní zpracování

Nejlépe hodnocený byt číslo 16 je velikosti 1+kk a plošné výměře 50 m<sup>2</sup>. Na následujícím obrázku níže je možné vidět místnosti bytu, který získal ze všech částí Prahy nejvíc bodů s vahami i bez vah.



Obrázek 33 Místnosti bytu Praha 3, zdroj viz inzerát – Příloha č.20

Byt je zrekonstruovaný a moderní. Spací část místnosti je oddělena příčkou od ostatní části pokoje. Jak je z fotografie vidět koupelně se nachází sprchový kout, který investor více preferuje, ale toaleta zase není samostatná, a to nevyhovuje požadavkům investora. I přesto získal byt nejvíce bodů.

### 3.4 Celkové vyhodnocení

Z každého města byl vybrán, na základě nejlépe hodnoceného bytu s vahami, jeden byt, který následně bude porovnán s ostatními byty a v závěru bude doporučeno, do kterého bytu se investorovi vyplatí investovat.

Jednotlivé pořadí bytů na základě získaných bodů s vahami je vidět v následující tabulce. Do celkového vyhodnocení byly brány pouze byty, které měly nejlepší hodnocení s vahami, a to hlavně z důvodů, protože v tomto hodnocení se zobrazují i priority, které stanovil investor.

Tabulka 87 Závěrečné vyhodnocení nejlépe hodnocených bytů ze všech měst

	Město	Velikost	Body s vahami	Pořadí
1	Praha 3, Žižkov, Na Vackově	1+kk	74,286	1.
2	Praha 4, Záběhllice, Choceradská	3+1	73,91	2.
3	Most, Konstantina Biebla	2+1	73,814	3.
4	Praha 2, Vinohrady, Londýnská	3+1	73,425	4.
5	Kolín III, Žižkova	3+1	73,197	5.
6	Praha 6, Ruzyně, Žukovského	3+1	72,879	6.
7	Teplice, Nová Ves	3+1	72,043	7.
8	Praha 10, Praha15, Vajdova	3+1	71,79	8.
9	Praha 1, Praha1, Újezd	3+1	70,881	9.
10	Praha 5, Smíchov, Radlická	2+1	70,88	10.
11	Mladá Boleslav II, Erbenova	3+1	70,233	11.
12	Praha 7, Holešovice, Ortenovo náměstí	3+1	69,546	12.
13	Praha8, Zelenohorská	3+1	69,54	13.
14	Kladno, Na vyhaslém	3+1	69,115	14.
15	Ceská Lípa - Holý Vrch	2+1	67,973	15.
16	Jablonec nad Nisou, Nerudova	3+1	67,487	16.
17	Nový Hradec, Jana Masaryka	1+kk	67,379	17.
18	Praha 9, Střížkov, K lipám	3+1	67,19	18.
19	Chomutov, Písečná	2+1	67,184	19.
20	Pardubice, Čs.Armády	2+1	66,66	20.
21	Karlovy Vary, Rybáře, U Spořitelny	3+1	66,531	21.
22	Ústí nad Labem, Bukov	2+1	66,073	22.
23	Tábor, Minská	3+1	66,057	23.
24	Hodonínská, Plzeň	3+1	64,772	24.
25	Děčín, Kosmonautů	3+1	64,672	25.
26	Borový vrch, Liberec	1+1	64,096	26.
27	České Budějovice 2, Bezdrevská	3+1	63,098	27.
28	Cheb, V Zahradách	2+1	60,833	28.
29	Horní Předměstí, Lípová, Trutnov	2+1	59,45	29.

Vlastní zpracování



Zdá se překvapivé, že ač byl investorem kladen důraz na cenu, na prvních dvou místech se umístily byty z Prahy 3 a 4. V tomto vyhodnocení, ale není zohledněna efektivnosti vložené investice, která určitě pro konečné rozhodnutí bude hrát velmi významnou roli. Proto jsem se rozhodla tuto skutečnost zohlednit samostatným posouzením, které je provedenou již pouze pro byty uvedené v tabulce 87.

Vyhodnocení efektivnosti je zpracováno pomocí metody vnitřního výnosového procenta, kdy investičním výdajem je pořizovací cena bytu a roční nájemné je považováno za příjem. Výpočet IRR byl proveden pro dobu trvání investice 30 let. Hodnota ročního nájemného je odvozena z cenové mapy nájemného, která je zobrazena na Obrázek 1 Cenová mapa nájemného celá ČR (5). V daném výpočtu neuvažují s inflací, daní z příjmu a ani služby, pro všechny byty by to byla stejná či podobná hodnota a na výsledné pořadí by to nemělo vliv. Toto jsem si ověřovala výpočtem a změnou vstupních hodnot v tabulkách při výpočtu v programu Excel. Výpočet je zpracován ve stálých cenách.

V následující tabulce je město, které zachovává pořadí, jaké získalo při vyhodnocení jednotlivých bytů pomocí hodnocení s vahami. Dále je možné vidět výměry jednotlivých bytů, celkovou pořizovací cenu, nájemné za m<sup>2</sup> a vypočtené IRR (vnitřní výnosové procento). Cena nájemného za m<sup>2</sup> je brána z portálu cenových map (5), kterou vytvořila Asociace realitních makléřů, pro přibližné určení výše nájemného v dané lokalitě.

K výpočtu IRR jsem musela stanovit nájemné za rok. To jsem stanovila z ceny za m<sup>2</sup> vynásobené plochou a následně i počtem měsíců. Měsíců jsem do výpočtu uvažovala 12. Podrobná tabulka s výpočtem IRR je zařazena v Příloze č. 21.

**Tabulka 88 Vyhodnocení IRR**

	Město	Velikost	Výměra	Cena	Nájem za m <sup>2</sup>	Nájem za rok	IRR	Pořadí
1	Praha 3, Žižkov, Na Vackově	1+kk	50,0	4 850 000,0	185,0	111 000,0	-2,27%	26.
2	Praha 4, Záběhllice, Choceradská	3+1	79,0	4 400 000,0	185,0	175 380,0	1,19%	11.
3	Most, Konstantina Biebla	2+1	54,0	499 000,0	54,0	34 992,0	4,45%	2.
4	Praha 2, Vinohrady, Londýnská	3+1	110,0	11 900 000,0	185,0	244 200,0	-2,88%	29.
5	Kolín III, Žižkova	3+1	72,0	2 790 000,0	87,0	75 168,0	-1,32%	21.
6	Praha 6, Ruzyně, Žukovského	3+1	81,0	4 990 000,0	185,0	179 820,0	0,51%	17.
7	Teplice, Nová Ves	3+1	72,0	1 420 000,0	87,0	75 168,0	3,29%	4.
8	Praha 10, Vajdova	3+1	72,0	3 900 000,0	185,0	159 840,0	1,39%	8.
9	Praha 1, Praha1, Újezd	3+1	104,0	10 993 000,0	185,0	230 880,0	-2,75%	28.
10	Praha 5, Smíchov, Radlická	2+1	89,0	4 850 000,0	185,0	197 580,0	1,35%	9.
11	Mladá Boleslav II, Erbenova	3+1	77,0	2 990 000,0	78,0	72 072,0	-1,98%	24.
12	Praha 7, Holešovice, Ortenovo náměstí	3+1	103,0	9 660 000,0	185,0	228 660,0	-2,08%	25.
13	Praha 8, Zelenohorská	3+1	68,0	3 600 000,0	185,0	150 960,0	1,55%	7.
14	Kladno, Na vyhláském	3+1	72,0	2 800 000,0	86,0	74 304,0	-1,41%	23.
15	Česká Lípa - Holý Vrch	2+1	69,0	1 350 000,0	61,0	50 508,0	0,76%	15.
16	Jablonec nad Nisou, Nerudova	3+1	87,0	2 990 000,0	71,0	74 124,0	1,08%	13.
17	Nový Hradec, Jana Masaryka	1+kk	34,0	1 551 000,0	101,0	41 208,0	-1,41%	22.
18	Praha 9, Střížkov, K lipám	3+1	74,0	4 200 000,0	185,0	164 280,0	1,06%	14.
19	Chomutov, Písečná	2+1	64,0	590 000,0	79,0	60 672,0	9,63%	1.
20	Pardubice, Čs.Armády	2+1	63,0	2 290 000,0	94,0	71 064,0	-0,46%	20.
21	Karlovy Vary, Rybáře, U Spořitelny	3+1	90,0	2 000 000,0	178,0	192 240,0	4,45%	3.
22	Ústí nad Labem, Bukov	2+1	63,0	1 380 000,0	72,0	54 432,0	1,12%	12.
23	Tábor, Minská	3+1	73,0	1 495 000,0	84,0	73 584,0	2,72%	5.
24	Hodonínská, Plzeň	3+1	84,0	2 840 000,0	114,0	114 912,0	1,30%	10.
25	Děčín, Kosmonautů	3+1	62,0	840 000,0	54,0	40 176,0	2,51%	6.
26	Borový vrch, Liberec	1+1	38,0	1 140 000,0	88,0	40 128,0	0,36%	18.
27	České Budějovice 2, Bezdrevská	3+1	74,0	2 400 000,0	99,0	87 912,0	0,62%	16.
28	Cheb, V Zahradách	2+1	54,0	1 100 000,0	56,0	36 288,0	-0,07%	19.
29	Horní Předměstí, Lípová, Trutnov	2+1	69,0	2 380 000,0	64,0	52 992,0	-2,43%	27.

Vlastní zpracování

Z tabulky je zřejmé, že zahrnutí efektivnosti výrazně změnilo pořadí bytů vzhledem k hodnocení dle stanovených kritérií. Z tabulky je patrné, že u 18 bytů vyšlo IRR větší než 0, tj. dochází ke zhodnocení



investovaných prostředků. U zbylého počtu je hodnota IRR záporná, což lze považovat za nepříznivý výsledek. Pro další hodnocení jsou dále uvažovány byty, u kterých vyšla hodnota IRR větší než 0.

Z tabulky je patrné, že nejvyšší efektivnost vykazuje byt z Chomutova, který dosáhl hodnoty IRR 9,63 %. Mezi prvním a druhým místem je rozdíl 5,18 %, což je velmi značný skok. Nejlépe z pražských bytů dopadl byt z Prahy 8, kde hodnota IRR je 1,55 % a je na 7. místě.

K vyhodnocení a k určení pořadí vhodnosti investice, je ještě nutné zohlednit nezaměstnanost v daném kraji, IRR a pořadí získané již z hodnocení bytů s vahami. Nezaměstnanost je důležité zhodnotit hlavně z důvodů problému sehnání nájemníka, kde je větší nezaměstnanost než v jiné oblasti, kde tak velká nezaměstnanost není. Pro zohlednění těchto kritérií byla sestavena následující tabulka uvádějící váhy, a to stejným postupem, jak popisují v podkapitole Váhy kritérií.

**Tabulka 89 Váhy kritérií**

	Kritérium	$b_i$	$v_i = b_i / \sum b_i$
1	IRR	3	0,50
2	Obecná míra nezaměstnanosti	2	0,33
3	Body s vahami	1	0,17
	$\sum b_i =$	6	1,00

Vlastní zpracování

V následující tabulce je stanovení bodů a bodů s vahami. Na základě získání hod IRR, jsem vytvořila pořadí a k jednotlivým městům následně přiřadila body, jelikož je 18 porovnávaných měst, která měla kladné IRR, vždy jsem od hodnoty 100 odečetla 5,6 a daný výsledek přiřadila od nejlépe hodnoceného po nejhůře hodnocený výsledek IRR. Body jsou pak pře násobený získaným koeficientem, který je vidět v Tabulka 89 Váhy kritérií.

**Tabulka 90 Ohodnocení IRR body s vahami**

Město	IRR	pořadí	Body	Body s vahami
Chomutov, Písečná	9,63%	1.	100	50
Most, Konstantina Biebla	4,45%	2.	94,4	47,2
Karlovy Vary, Rybáře, U Spořitelny	4,45%	3.	88,8	44,4
Teplice, Nová Ves	3,29%	4.	83,2	41,6
Tábor, Minská	2,72%	5.	77,6	38,8
Děčín, Kosmonautů	2,51%	6.	72	36
Praha8, Zelenohorská	1,55%	7.	66,4	33,2
Praha 10, Vajdova	1,39%	8.	60,8	30,4
Praha 5, Smíchov, Radlická	1,35%	9.	55,2	27,6
Hodonínská, Plzeň	1,30%	10.	49,6	24,8
Praha 4, Záběhlíce, Choceradská	1,19%	11.	44	22
Ústí nad Labem, Bukov	1,12%	12.	38,4	19,2
Jablonec nad Nisou, Nerudova	1,08%	13.	32,8	16,4
Praha 9, Střížkov, K lipám	1,06%	14.	27,2	13,6
Česká Lípa - Holý Vrch	0,76%	15.	21,6	10,8
České Budějovice 2, Bezdrevská	0,62%	16.	16	8
Praha 6, Ruzyně, Žukovského	0,51%	17.	10,4	5,2
Borový vrch, Liberec	0,36%	18.	4,8	2,4

Vlastní zpracování

V následující tabulce je stanovení bodů a bodů s vahami pro hodnocení obecné míry nezaměstnanosti. Na základě uvedených hodnot míry nezaměstnanosti, které uvádím u jednotlivých měst, jsem sestavila pořadí bytů. Jelikož se opakují pouze 3 hodnoty míry nepamětnosti (ta je získána dle krajů z českého statistického úřadu), rozdělila jsem hodnotu 100, pro první umístění (nejmenší míra nezaměstnanosti), a dále pak odečetla hodnotu 33,34, takže největší nezaměstnanost má hodnotu právě 33,34 bodů, jednotlivé body jsem pak pře násobila získaným váhovým koeficientem, který je vidět v Tabulka 89 Váhy kritérií.

**Tabulka 91 Ohodnocení obecné míry nezaměstnanosti body s vahami**

Město	Obecná míra nezaměstnanosti	Pořadí	Body	Body s vahami
Chomutov, Písečná	3,80%	3.	33,34	11,11
Most, Konstantina Biebla	3,80%	3.	33,34	11,11
Karlovy Vary, Rybáře, U Spořitelny	3,80%	3.	33,34	11,11
Teplice, Nová Ves	3,80%	3.	33,34	11,11
Tábor, Minská	2,20%	2.	66,67	22,22
Děčín, Kosmonautů	3,80%	3.	33,34	11,11
Praha 8, Zelenohorská	2%	1.	100,00	33,33
Praha 10, Vajdova	2%	1.	100,00	33,33
Praha 5, Smíchov, Radlická	2%	1.	100,00	33,33
Hodonínská, Plzeň	2%	1.	100,00	33,33
Praha 4, Záběhlíce, Choceradská	2%	1.	100,00	33,33
Ústí nad Labem, Bukov	3,80%	3.	33,34	11,11
Jablonec nad Nisou, Nerudova	3,80%	3.	33,34	11,11
Praha 9, Střížkov, K lipám	2%	1.	100,00	33,33
Česká Lípa - Holý Vrch	3,80%	3.	33,34	11,11
České Budějovice 2, Bezdrevská	2,20%	2.	66,67	22,22
Praha 6, Ruzyně, Žukovského	2%	1.	100,00	33,33
Borový vrch, Liberec	3,80%	3.	33,34	11,11

Vlastní zpracování

V následující tabulce je stanovení bodů a bodů s vahami pro hodnocení pořadí bytů, získaných v předchozí kapitole u jednotlivých měst. Na základě získaného pořadí bytů, jsem vytvořila pořadí a k jednotlivým městům následně přiřadila body, jelikož je 29 porovnávaných měst, vždy jsem od hodnoty 100 odečetla 3,5 a daný výsledek přiřadila od nejlépe hodnoceného po nejhůře hodnocený výsledek pořadí bytů. Body jsou pak pře násobený získaným koeficientem, který je vidět v Tabulka 89 Váhy kritérií. V tabulce jsou vidět už pouze byty, které měli kladné IRR.

**Tabulka 92 Ohodnocení pořadí bytů**

Město	Pořadí	Body	Body s vahami
Chomutov, Písečná	19.	37	6,17
Most, Konstantina Biebla	3.	93	15,50
Karlovy Vary, Rybáře, U Spořitelny	21.	30	5,00
Teplice, Nová Ves	7.	79	13,17
Tábor, Minská	23.	23	3,83
Děčín, Kosmonautů	25.	16	2,67
Praha 8, Zelenohorská	13.	58	9,67
Praha 10, Vajdova	8.	75,5	12,58
Praha 5, Smíchov, Radlická	10.	68,5	11,42
Hodonínská, Plzeň	24.	19,5	3,25
Praha 4, Záběhllice, Choceradská	2.	96,5	16,08
Ústí nad Labem, Bukov	22.	26,5	4,42
Jablonec nad Nisou, Nerudova	16.	47,5	7,92
Praha 9, Střížkov, K lipám	18.	40,5	6,75
Česká Lípa - Holý Vrch	15.	51	8,50
České Budějovice 2, Bezdrevská	27.	9	1,50
Praha 6, Ruzyně, Žukovského	6.	82,5	13,75
Borový vrch, Liberec	26.	12,5	2,08

Vlastní zpracování

Na základě posčítání jednotlivých bodů vyšel velmi zajímavý výsledek. První dvě pozice obsadila Praha. Ač byl nejvíc kladen důraz na efektivnost tak Chomutov skončil až na šestém místě. V následující tabulce je vidět jednotlivé pořadí bytů včetně bodů s vahami.

**Tabulka 93 Závěrečné vyhodnocení pořadí bytů**

	Město	Body s vahami celkem
1	Praha 10, Vajdova	76,32
2	Praha 8, Zelenohorská	76,20
3	Most, Konstantina Biebla	73,81
4	Praha 5, Smíchov, Radlická	72,35
5	Praha 4, Záběhllice, Choceradská	71,42
6	Chomutov, Písečná	67,28
7	Teplice, Nová Ves	65,88
8	Tábor, Minská	64,86
9	Hodonínská, Plzeň	61,38
10	Karlovy Vary, Rybáře, U Spořitelny	60,51
11	Praha 9, Střížkov, K lipám	53,68
12	Praha 6, Ruzyně, Žukovského	52,28
13	Děčín, Kosmonautů	49,78
14	Jablonec nad Nisou, Nerudova	35,43
15	Ústí nad Labem, Bukov	34,73
16	České Budějovice 2, Bezdrevská	31,72
17	Česká Lípa - Holý Vrch	30,41
18	Borový vrch, Liberec	15,60

Vlastní zpracování

## 4 Závěr

Cílem diplomové práce bylo navrhnout investorovi nejlepší možnou investici do nemovitosti na základě jeho požadavků.

Mezi hlavní požadavek patřilo, aby se daný byt nacházel v městech, kde je počet obyvatel vyšší než 30 000 osob. Dle informací z Českého statistického úřadu, jsem získala 20 měst z Čech. Města z Moravy a Slezska byla vyloučena, z důvodu vzdálenosti.

Dále byla po dohodě s investorem stanovena kritéria, které byla považována za důležitá. Jednotlivá kritéria jsou definována v podkapitole Kritéria a jejich hodnocení, kde jsou i bodově ohodnocena v tabulkách. Poté s využitím metod stanovení vah byly určeny váhy jednotlivých kritérií.

Ve třetím kroku jsem vyhledala na webu internetové realitní agentury Reality Idnes jednotlivé byty v posuzovaných městech. Vždy jsem vyhledávala byty o velikosti 1+kk, 1+1, 2+1 a 3+1, snahou bylo najít alespoň 3 byty od každé velikosti. U všech měst se to bohužel nepodařilo, protože nebyly v daném městě byty v nabídce.

Na základě získaných informací o bytech a stanovení bodového ohodnocení jsem stanovila pořadí bytů u jednotlivých měst. Podrobně ukázáno, jak probíhalo vyhodnocení je vidět u bytů v Kolíně, ostatní města mají jednotlivé tabulky v Příloze, pouze cena za m<sup>2</sup> a celkové vyhodnocení bytů jsou v hlavním textu diplomové práce. Celkové pořadí nejlépe hodnocených bytů s vahami z jednotlivých měst je uvedeno v tabulce číslo 87, kde při hodnocení dle stanovených kritérií jako nejlepší varianta vyšel byt v Praze 3, a to přes skutečnost, že váha kritéria cena byla 0,133 a tedy největší ze všech kritérií:

Pro další hodnocení byla zohledněna efektivnost investice, určená pomocí vnitřního výnosového procenta a míra nezaměstnanosti v daném kraji. Míra nezaměstnanosti byla zahrnuta do hodnocení z důvodu potřeby zohlednění míry rizika neobsazení bytu. Ve druhém kroku hodnocení byla pro nová kritéria – pořadí, efektivnost a nezaměstnanost předělena váha a bodové ohodnocení. Po nasčítání bodů s vahami vyšla Tabulka 93 Závěrečné vyhodnocení pořadí bytů.

Při zhodnocení efektivnosti pomocí IRR vyšly kladné hodnoty IRR u 18 byt z celkového vzorku 29 bytů. Byt s nejvyšším IRR byl umístěn v Chomutově a hodnota IRR dosahovala výše 9,63 %. Další v pořadí s hodnotou IRR 4,45 % byla byty v Karlových Varech a v Mostě. Byt, který se v prvním kole umístil, jako první (Praha 3) dosáhl hodnoty IRR záporné, a proto již nebyl v druhém kroku hodnocen. Všechny byty z Prahy ze závěrečného posuzování nevypadli. Nejlépe hodnocená na základě ukazatele IRR byla Praha 8, která dosáhla hodnoty 1,55 %.

Do závěrečného vyhodnocení bylo zahrnuto i kritérium nezaměstnanosti. Hodnoty míry nezaměstnanosti, jsou uváděny u jednotlivých měst na základě informací z českého statistického úřadu dle krajů. Toto kritérium ovlivní, jaký bude o byt zájem v daném městě. Čím bude nezaměstnanost nižší tím bude v dané lokalitě větší zájem o byty. Nejmenší míra nezaměstnanosti je ve Středočeském Kraji 1,9 %, byty z tohoto kraje se kvůli IRR menšímu než 0 do závěrečného hodnocení nedostaly.

Nejlépe vyšly byty z Prahy 8, Prahy 10, Mostu a Prahy 5. Výsledek je velmi zajímavý. Ač přes jasně danou prioritu na návratnost investice, kterou byty z Prahy nemají tak velkou, skončili na prvních místech. Byt v Praze 8 je velikosti 3+1 a plošné výměře 68 m<sup>2</sup>, který stojí 3 600 000 Kč. Byt v Praze 10 je velikosti 3+1 a plošné výměře 72 m<sup>2</sup> a stojí 3 900 000 Kč. Byt v Mostě je velikosti 2+1 o výměře 54 m<sup>2</sup>, který je možné pořídit za 499 000 Kč. Jako čtvrtý byt skončil byt z Prahy 5 o velikosti 2+1, jehož výměra je 89 m<sup>2</sup> a je možné ho pořídit za 4 850 000 Kč. Jelikož investor má k dispozici 1 800 000 Kč, neměl by mít problém s možností dofinancování pomocí hypotéky. Definitivní výběr bytu bude již pouze na investorovi.

## Použité zdroje

- (1) Průkaz energetické náročnosti budovy: EkoWATT [online]. EkoWATT: EkoWATT - František Macholda, Karel Srdečný, 2008 [cit. 2017-11-19]. Dostupné z: <http://ekowatt.cz/cz/informace/uspory-energie/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy>
- (2) BALKONY, TERASY, LODŽIE A NĚCO NAVÍC. [online]. TOM-BUILDER.cz: Designed & Coded by Ing. Jakub Jirák, 2017 [cit. 2017-11-19]. Dostupné z: <http://www.tom-builder.cz/515/>
- (3) Výtahy [online]. Družstva a SVJ: Bydlet v panelu 2007, 2013 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <http://www.bydletvpanelu.cz/druzstva-a-svj/kdy-musi-mit-vas-dum-vytah.html>
- (4) Počet obyvatel: Statistický úřad [online]. Statistický úřad, 2016 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich>
- (5) Cenové mapy: Portál o bydlení [online]. Státní fond rozvoje bydlení, 2016 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/nastroje/cenove-mapy/>
- (6) Seznam škol [online]. just4web.cz, 2016 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <http://www.seznamskol.eu/typ/vysoka-skola/?kraj=stredocesky&okres=kolin>
- (7) Statistický úřad [online]. Statistický úřad, 2017 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs>
- (8) Kolín [online]. WANET, 2015 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/5576/kolin/pamatky-turistika/>
- (9) Trutnov [online]. Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/9674/trutnov/>
- (10) Cheb [online]. Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/16/cheb/>
- (11) Tábor [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/7785/tabor/>
- (12) Česká Lípa [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/1741/ceska-lipa/>
- (13) Mladá Boleslav [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/4350/mlada-boleslav/>
- (14) Jablonec nad Nisou [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/6752/jablonec-nad-nisou/>
- (15) Chomutov [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/200/chomutov/>
- (16) Děčín [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/370/decin/>
- (17) Teplice [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-03]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/8561/teplice/>
- (18) Karlovy Vary [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/43/karlovy-vary/>
- (19) Most [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/7744/most/>
- (20) Kladno [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/4602/kladno/>
- (21) Pardubice [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/10218/pardubice/>

- (22) Hradec Králové [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/5997/hradec-kralove/>
- (23) České Budějovice [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/2942/ceske-budejovice/>
- (24) Ústí nad Labem [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/8875/usti-nad-labem/>
- (25) Liberec [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/8553/liberec/>
- (26) Plzeň [online]. Praha: Mistopisy.cz, 2015 [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/2952/plzen/>
- (27) Statistický úřad [online]. Brno: Oddělení informačních služeb - ústředí, 2017 [cit. 2017-12-09]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/miry-zamestnanosti-nezamestnanosti-a-ekonomicke-aktivity-leden-2017>
- (28) Vícekriteriální rozhodování [online]. české budějovice: JCU, 2013 [cit. 2017-12-16]. Dostupné z: <http://www2.ef.jcu.cz/~jfrieb/tspp/data/teorie/Vicekritko.pdf>
- (29) Vícekriteriální ohodnocení [online]. Praha: Redakční systém Framepublic, 2010 [cit. 2017-12-16]. Dostupné z: <http://ucebnice-eia.zf.mendelu.cz/rozhodovaci-analyzy>
- (30) Historie vnitřního uspořádání hlavního města Prahy [online]. Praha: Statistický úřad, 2013 [cit. 2017-12-27]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xa/historie\\_vnitriho\\_usporadani\\_hlavniho\\_mesta\\_prahy](https://www.czso.cz/csu/xa/historie_vnitriho_usporadani_hlavniho_mesta_prahy)
- (31) Městské části hlavního města Prahy [online]. Praha: Statistický úřad, 2017 [cit. 2017-12-27]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/xa/mesta\\_a\\_obce](https://www.czso.cz/csu/xa/mesta_a_obce)
- (32) 25 nejlepších destinací – Evropa [online]. USA: TripAdvisor, 2017 [cit. 2017-12-27]. Dostupné z: <https://www.tripadvisor.cz/TravelersChoice-Destinations-cTop-g4>
- (33) Investování do nemovitosti [online]. Praha: Makovský, 2018 [cit. 2018-01-04]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/sdeleni/investicni-byty-vyplati-se-dfm-/>
- (34) Vnitřní výnosové procento [online]. Praha: Nitana, 2011 [cit. 2018-01-07]. Dostupné z: <http://www.businessvize.cz/rizeni-a-optimalizace/hodnoceni-investic-vnitri-vynosove-procento-irr>



# **Přílohy**

Seznam příloh