

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Wirthová** Jméno: **Martina** Osobní číslo: **458818**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Porovnání a analýza developerských projektů

Název bakalářské práce anglicky:

Comparison and Analysis of Development Projects

Pokyny pro vypracování:

Rámcový obsah bakalářské práce:

- Základní popis vybraných developerských projektů
- Určení srovnávacích kritérií pomocí Saatyho metody
- Vyhodnocení užitečnosti a efektivnosti vybrané bytové jednotky

Seznam doporučené literatury:

FOTR, Jiří a Lenka ŠVECOVÁ. Manažerské rozhodování: postupy, metody a nástroje. Třetí, přepracované vydání. Praha: Ekopress, 2016. ISBN 978-80-87865-33-0.
SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta, Václav BERAN a Petr DLASK. Rozhodování: (vstupní data, významnost kritérií, hodnocení variant). Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2011. ISBN 978-80-01-04982-2.
KADLČÁKOVÁ, Anna. Ekonomika ve stavebnictví 50: hodnotový management. Praha: Vydavatelství ČVUT, 2002. ISBN 80-01-02605-1.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

Ing. Eduard Hromada, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) bakalářské práce:

Datum zadání bakalářské práce: **23.02.2019**

Termín odevzdání bakalářské práce: _____

Platnost zadání bakalářské práce: _____

Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Studentka bere na vědomí, že je povinna vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

21 . 2 . 2019

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

POROVNÁNÍ A ANALÝZA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

COMPARISON AND ANALYSIS OF DEVELOPMENT PROJECT

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předloženou bakalářskou práci vypracovala samostatně a že jsem uvedla veškeré použité informační zdroje v souladu s metodickým pokynem o dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací.

V Praze dne:

.....

Podpis

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala vedoucímu bakalářské práce Ing. Eduardu Hromadovi, Ph.D. za vstřícnost, ochotu a cenné rady, které mi během mé vypracovávané bakalářské práce věnoval.

Anotace

Předmětem této bakalářské práce je porovnání a analýza developerských projektů. Práce vysvětluje základní pojmy používané v developerské sféře. Dále popisuje principy Saatyho metody, která je využívána k rozhodování za pomoci vybraných kritérií. V praktické části je analyzováno pět developerských projektů, které jsou následně vyhodnoceny z hlediska vybraných kritérií. Kritéria byla stanovena pro potřeby mladé rodiny. Výstupem práce bylo zhodnocení vybraných projektů a výběr nejvhodnější varianty.

Abstract

The aim of this of this thesis is the comparison and analysis of development projects. The thesis explains the basic terms used in the development sphere. It also describes the principles of Saaty's method, which is used for decision making using selected criteria. Five development projects are analyzed in the practical part, which are subsequently evaluated in terms of selected criteria. The criteria were set for the needs of the young family. The output of the Bachelor thesis was evaluation of selected projects and selection of the most suitable variant.

Klíčová slova

Saatyho metoda, kritéria, rozhodování, developerský projekt, analýza, porovnání, efektivnost

Key words

Saaty's method, criteria, decision-making, development project, criteria, analysis, comparison, efficiency

OBSAH

1	Úvod	11
2	OBECNÉ POJMY	12
3	Vývoj developerské výstavby za posledních dvanáct let na území hlavního města Prahy	14
4	ROZHODOVÁNÍ.....	15
4.1	Saatyho metoda	15
4.2	Metoda pro stanovení úhrnné užítlosti	16
5	SROVNÁVACÍ KRITÉRIA.....	17
6	URČENÍ VAH KRITÉRIÍ	20
7	VYBRANÉ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY.....	22
7.1	AALTO CIBULKA	23
7.1.1	STRUČNÝ POPIS PROJEKTU.....	23
7.1.2	OBČANSKÁ VYBAVENOST MIMO SPORTOVNÍ STŘEDISKA	24
7.1.3	DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST.....	25
7.1.4	DOBA DOJEZDU DO BODU ZÁJMU	25
7.1.5	AKTIVNÍ A PASIVNÍ ODPOČINEK.....	25
7.1.6	PARAMETRY BYTOVÉ JEDNOTKY	26
7.1.7	BALKON	27
7.1.8	CENA BYTOVÉ JEDNOTKY	28
7.2	GREEN PORT STRAŠNICE	28
7.2.1	STRUČNÝ POPIS PROJEKTU.....	28
7.2.2	OBČANSKÁ VYBAVENOST MIMO SPORTOVNÍ STŘEDISKA	29
7.2.3	DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST.....	30
7.2.4	DOBA DOJEZDU DO BODU ZÁJMU	31
7.2.5	AKTIVNÍ A PASIVNÍ ODPOČINEK.....	31
7.2.6	PARAMETRY BYTOVÉ JEDNOTKY	31
7.2.7	LODŽIE	33
7.2.8	CENA BYTOVÉ JEDNOTKY	33
7.3	PORT KAROLÍNA, 2. ETAPA.....	34
7.3.1	STRUČNÝ POPIS PROJEKTU.....	34
7.3.2	OBČANSKÁ VYBAVENOST	35
7.3.3	DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST.....	36
7.3.4	DOBA DOJEZDU DO BODU ZÁJMU	36

7.3.5	AKTIVNÍ A PASIVNÍ ODPOČINEK	37
7.3.6	PARAMETRY BYTOVÉ JEDNOTKY	37
7.3.7	LODŽIE	38
7.3.8	CENA BYTOVÉ JEDNOTKY	39
7.4	REZIDENCE U GRÉBOVKY	39
7.4.1	STRUČNÝ POPIS PROJEKTU	39
7.4.2	OBČANSKÁ VYBAVENOST	40
7.4.3	DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST	41
7.4.4	DOBA DOJEZDU DO BODU ZÁJMU	42
7.4.5	AKTIVNÍ A PASIVNÍ ODPOČINEK	42
7.4.6	PARAMETRY BYTOVÉ JEDNOTKY	42
7.4.7	BALKON, LOŽIE, TERASA	44
7.4.8	CENA BYTOVÉ JEDNOTKY	44
7.5	REZIDENCE U RADNICE	44
7.5.1	STRUČNÝ POPIS PROJEKTU	44
7.5.2	OBČANSKÁ VYBAVENOST	45
7.5.3	DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST	46
7.5.4	DOBA DOJEZDU DO BODU ZÁJMU	47
7.5.5	AKTIVNÍ A PASIVNÍ ODPOČINEK	47
7.5.6	PARAMETRY BYTOVÉ JEDNOTKY	48
7.5.7	LODŽIE	49
7.5.8	CENA BYTOVÉ JEDNOTKY	49
8	HODNOCENÍ KRITÉRIÍ	50
8.1	POPIS HODNOCENÍ	50
8.2	PARAMETRY BYTOVÉ JEDNOTKY	50
8.3	ENERGETICKÁ NÁROČNOST	52
8.4	DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST	53
8.5	DOBA DOJEZDU DO BODU ZÁJMU	54
8.6	SKLEP, KOČÁRKÁRNA, KOLÁRNA	55
8.7	PARKOVACÍ MOŽNOSTI	55
8.8	BALKON, TERASA, LODŽIE	56
8.9	PODLAŽÍ + VÝTAH	58
8.10	TERMÍN NASTĚHOVÁNÍ	58
8.11	AKTIVNÍ A PASIVNÍ ODPOČINEK	59

8.12	OBČANSKÁ VYBAVENOST	60
8.13	STANDARDY BYTOVÉ JEDNOTKY	61
9	VYHODNOCENÍ PROJEKTŮ.....	63
9.1	AALTO CIBULKA	63
9.2	GREEN PORT STRAŠNICE	64
9.3	PORT KAROLÍNA, 2. ETAPA.....	65
9.4	REZIDENCE U GRÉBOVKY.....	66
9.5	REZIDENCE U RADNICE.....	67
10	Závěr.....	69
11	Zdroje	70
11.1	Literatura.....	70
11.2	Zákony, vyhlášky, nařízení.....	70
11.3	Internetové zdroje.....	70
11.4	Seznam příloh.....	73
11.5	Seznam obrázků	73
11.6	Seznam tabulek	74
11.7	Seznam grafů.....	75

1 ÚVOD

Předmětem této bakalářské práce je analýza a porovnání developerských projektů, které dané téma analyzuje pro potřeby zákazníka.

Otázka vlastního bydlení není nikdy vyhasínajícím tématem. Často vyvstane na povrch s blížícím se milníkem našeho života. Osamostatnění, dokončení studia, založení rodiny, změna práce, to vše mohou být důvody k úvahám o bydlení v novém a ve vlastním. Rozhodnutí koupě nového bytu vyžaduje zhodnocení několika aspektů, přičemž jejich výsledek se může lišit napříč spektrem jejích hodnotitelů. To se odvíjí od jejich nároků na bydlení, požadavků, potřeb a možností. Ty se navíc mohou v průběhu let měnit. Tato práce je zaměřena na mladé páry či mladé rodiny, kteří se rozhodli koupit bytovou jednotku 2+kk v Praze.

Práce je rozčleněna do deseti kapitol. V teoretické části osvětluji pojmy týkající se developerských projektů a bydlení vůbec. Následuje krátký vhled do situace pražského developerského trhu za posledních dvanáct let. Další kapitola je věnována Saatyho metodě, pomocí níž v praktické části hodnotím u vybraných projektů vybrané bytové jednotky.

V teoretické části jsou definována kritéria klíčová pro hodnocení a výběr nejvhodnějšího projektu. Dále je představeno pět vybraných developerských projektů, včetně vybrané bytové jednotky o dispozici 2+kk, které jsou v následující kapitole obodovány na základě zvolených kritérií. Následně je provedeno vyhodnocení projektů s využitím Saatyho metody.

Na závěr je celá práce shrnuta a zhodnocena.

2 OBECNÉ POJMY

DEVELOPER

Developer zajišťuje komplexní činnost týkající se stavebních projektů. Danou činnost provádí od prvotního záměru z vlastní iniciativy jako investici do budoucna, nebo z podnětu klienta. Pokud činnost financuje z vlastních zdrojů, je investorem celého projektu. [1] [14]

ÚČASTNÍCI DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

Hlavními účastníky, kteří se podílí na realizaci developerského projektu, ať už po stránce vlastní realizace či jako financující subjekt, jsou developer, investor a financující banka. Mezi další zúčastněné osoby se řadí vedoucí projektového týmu, uživatel, dodavatel a projektant. Ti, jejichž zájmy mohou být během realizace projektu, ať už pozitivně, či negativně ovlivněny, spadají do skupiny nepřímých účastníků. Jsou jimi například dotčené orgány, vlastníci sousedních pozemků nebo občanská sdružení. [1]

NEMOVITOST

Zákon č. 89/2012 Sb, Zákon občanský zákoník, rozlišuje nemovité a movité věci, přičemž nemovité definuje jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Věc se stává nemovitou i tehdy, stanoví-li zákon, že není součástí pozemku a zároveň ji nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty. [4]

BYT

Zákon č. 89/2012 Sb, vymezuje pojem byt jako místnost či jejich soubor, jež jsou částí domu a tvoří obytný prostor. Jsou určeny a také užívány pro účel bydlení. [4]

PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU V JEDNOTCE

Dle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. se podlahovou plochou bytu jednotky rozumí půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, tj. stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Vnitřní líc svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav pak vymezuje půdorysnou plochu. Podle této legislativní úpravy se do ní započítává i podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jimiž jsou například zařizovací předměty či skříně ve zdech v bytě. [5]

UŽITNÁ PLOCHA BYTU

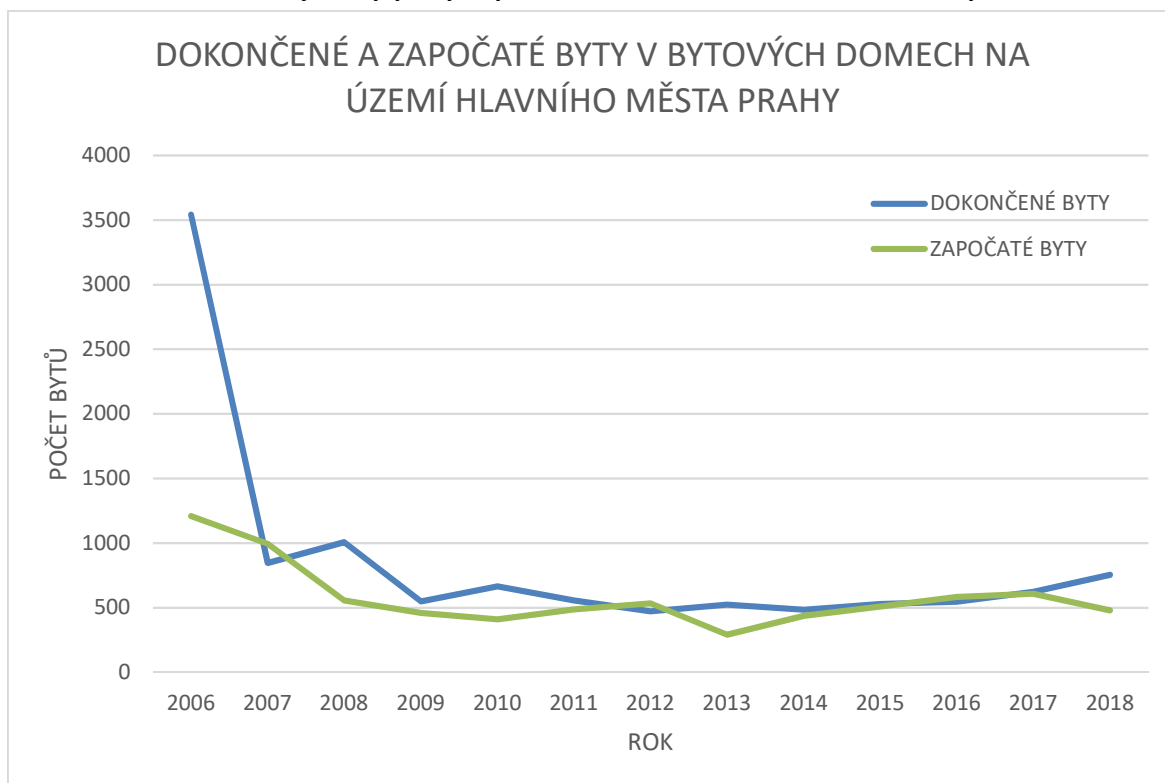
Užitnou plochou se podle Nařízení komise (ES) č. 1503/2006 rozumí plocha uvnitř vnějších stěn, zároveň ale nezahrnuje konstrukční plochy, tj stěny, sloupy, šachty, komíny, dále funkční plochy pro

pomocné využití, jimiž se myslí například plochy, kde jsou umístěna zařízení klimatizace či energetické generátory a v neposlední řadě průchozí prostory, čili šachty, výtahy nebo eskalátory. Součástí celkové plochy obytné budovy jsou mimo obytné prostory i prostory s příslušenstvím, sklepy a prostory společné majitelům bytových jednotek. [6]

3 VÝVOJ DEVELOPERSKÉ VÝSTAVBY ZA POSLEDNÍCH DVANÁCT LET NA ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Následující graf reflektuje vývoj počtu dokončených a započatých bytů v bytových domech na území hlavního města Prahy za posledních dvanáct let. Je z něj patrné, že v roce 2006 počet dokončených bytů byl více jak třikrát vyšší než počet bytů zahájených. Mezi lety 2006 a 2007 však následoval strmý pokles, a to zhruba na jednu čtvrtinu. V roce 2008, tedy začátkách období hospodářské krize v ČR, pak klesal počet zahájených bytů, oproti tomu dokončené zaznamenaly mírný nárůst. Od té doby jsou počty víceméně vyrovnané a mezi lety 2014 až 2017 téměř shodné. Nicméně od roku 2017 je možné co do počtu sledovat opět jejich rozdíly.

Graf 1 – Dokončené a zahájené byty v bytových domech na území hlavního města Prahy



Zdroj: vlastní zpracování, [10]

Podíl na výstavbě pražských rezidenčních bytů mají developerské společnosti, například Central Group, Finep nebo Skanska Reality.

4 ROZHODOVÁNÍ

V této kapitole bude popsána Saatyho metoda a metoda pro stanovení úhrnné užítosti.

4.1 Saatyho metoda

Saatyho metodu, využívanou pro stanovení vah jednotlivých kritérií, lze popsat jako postup párového porovnávání kritérií, přičemž hodnotitel kvantifikuje velikost preference každého kritéria oproti ostatním kritériím v souboru. Jinými slovy se tedy tato metoda neomezuje na pouhé upřednostňování jednoho kritéria před druhým, ale navíc vyžaduje stanovení velikosti vzájemné důležitosti porovnávaných kritérií, díky čemuž lze získat reálnější podklad pro rozhodování. Velikosti vzájemných důležitostí se vyjadřují pomocí bodové stupnice a jsou zapisovány do matice relativních důležitostí kritérií S , neboli Saatyho matice. Následující dvě tabulky zobrazují bodové stupnice pro vyjádření vzájemné důležitosti kritérií. [2][1]

Tabulka 1 - Bodová stupnice s deskriptory

POČET BODŮ	DESKRIPTOR
1	Kritéria jsou stejně významná
3	Kritérium v řádku je poněkud významnější než ve sloupci
5	Kritérium v řádku je dosti významnější než ve sloupci
7	Kritérium v řádku je prokazatelně významnější než ve sloupci
9	Kritérium v řádku je absolutně významnější než ve sloupci

Zdroj: [2]

Tabulka 2 - Bodová stupnice s deskriptory 2

POČET BODŮ	DESKRIPTOR
1	Kritéria jsou stejně významná
1/3	Kritérium ve sloupci je poněkud významnější než v řádku
1/5	Kritérium ve sloupci je dosti významnější než v řádku
1/7	Kritérium ve sloupci je prokazatelně významnější než v řádku
1/9	Kritérium ve sloupci je absolutně významnější než v řádku

Zdroj: [2]

Jestliže je kritérium uvedené v řádku významnější, než kritérium uvedené ve sloupci, je do matice dosazena hodnota {3, 5, 7, 9}. Pokud je ale významnější kritérium uvedené ve sloupci než v řádku, je do matice dosazena hodnota převrácená. V případě rovnosti kritérií je dosazeno číslo jedna. Pro zpřesnění metody, respektive rozlišení velikostí preferencí dvojic kritérií, lze uvažovat bodovou stupnici doplněnou o sudá čísla, resp. o jejich převrácené hodnoty, tj. {1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9}, resp. {1, 1/2, 1/3, 1/4, ..., 1/9}. [2]

Jednotlivé váhy lze získat více způsoby. Pro potřeby této bakalářské práce bude uvedena jedna z aproximativních metod, konkrétně metoda geometrického průměru. Aplikace této metody spočívá v pronásobení všech n prvků každého řádku, z nichž se určí n -tá odmocnina. Platí tedy vzorec:

$$V_j = \sqrt[n]{\prod_{i=1}^n s_{ij}}, \text{ kde } j = 1, 2, \dots, n \quad (1)$$

Výsledné geometrické průměry je potřeba znormovat, to znamená vydělit součtem všech geometrických průměrů. [3]

4.2 Metoda pro stanovení úhrnné užítosti

Metoda pro stanovení úhrnné užítosti navazuje na metodu, při které byly stanoveny důležitosti jednotlivých kritérií, to znamená například na Saatyho metodu. K určení užítosti je možné využít bodovací stupnice, vycházejí se subjektivního hodnocení. Nejlepší hodnotě užítne funkce je přiřazen nejvyšší počet bodů. Celková užítost variant je pak dána vztahem:

$$U_j = \sum u_{ij} * v_i, \quad (2)$$

kde U_j je celková užítost j -té varianty

u_{ij} dílčí užítost i -tého kritéria j -té varianty vyjádřená v bodech

v_i váha i -tého kritéria.

Nevýhoda této metody spočívá v subjektivitě bodového ohodnocení variant.

5 SROVNÁVACÍ KRITÉRIA

Užitečným vodítkem při výběru co nejhodnější varianty bydlení je stanovení srovnávacích kritérií. Ta reflektují skutečnosti, jaké daný projekt, respektive byt může nabídnout a umožní porovnání vybraných bytů, čímž usnadní náročnost rozhodování. Pohled na možná kritéria je ale individuální záležitostí a liší se člověk od člověka, jenž jim posléze přikládá i odlišnou významnost. Nicméně chování a smýšlení lidí v určitých skupinách si je podobné, z čehož vycházím i v této práci, kde je za cílovou skupinu považována mladá rodina vybírající startovací bydlení. Jaká kritéria by tedy neměla opomenout, na která je dobré se zaměřit a jaké parametry sledovat a proč, jsem shrnula v následujícím výčtu. Nutno podotknout, že výčet kritérií by mohl být delší. Mohla by zahrnovat estetickou stránku projektu, pocit na daném místě atd. Nicméně tato kritéria jsou tak subjektivního rázu, že nebyla do výčtu zahrnuta.

ENERGETICKÁ NÁROČNOST

Již od roku 2009 ukládá vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb zájemci o získání stavebního povolení, povinnost přiložit v rámci dokumentace rovněž zpracovaný průkaz energetické náročnosti budovy. Ten slouží ke zhodnocení budovy z hlediska její energetické náročnosti, tj. jaké množství energie je nutné dodat budově pro její provoz. Hodnota celkové dodané energie vychází z vyhodnocení ukazatelů energetické náročnosti budovy, které zohledňují nejen skladby použitých konstrukcí, ale také způsob vytápění, ohřevu teplé vody, jakým způsobem je zajištěna výměna vzduchu, osvětlení atp. Výsledkem je zařazení budovy podle klasifikační stupnice. Rozlišuje se sedm klasifikačních stupňů A až G, přičemž A je hodnocena jako mimořádně úsporná a G jako mimořádně nehospodárná. Na základě celkové dodané energie lze provést odhad nákladů potřebných pro provoz budovy, což má souvislost i s náklady vynaložené na bytovou jednotku. [4][5][6]

PARKOVACÍ MOŽNOSTI

Při současné situaci týkající se parkování na území Prahy, která je považována za neúnosnou, kdy parkovací místa jsou zaplňována nejen lidmi dojíždějícími za prací, ale také navyšujícím se počtem aut samotných rezidentů, a jež je řešena městskými částmi navyšováním modrých zón, je výhodné sledovat, zda je v ceně bytu zahrnuto i parkovací stání, popř. jeho možné dokoupení. Tím se dá předejít možným problémům s parkováním na ulici. Není-li možné zakoupit parkovací stání, pak je vhodné analyzovat okolí projektu a zhodnotit, jaká je konkrétní situace ohledně parkování na daném místě.

PARAMETRY BYTOVÉ JEDNOTKY

Celková podlahová plocha bytové jednotky, návaznost místností, rozmístění pokojů vůči světovým stranám, to vše může ovlivnit komfort a kvalitu bydlení. Není na škodu věnovat pozornost tomu, zda plochy místností nejsou na hraně minimálních hodnot, zda byla bytová jednotka navržena s rozmyslem a funguje logická návaznost mezi místnostmi, zda je v bytě dostatek úložného prostoru a zda je

orientován na vhodné světové strany. Je dobré zvážit, jaké místnosti a prostory jsou rozmístěny kolem dané bytové jednotky a zda to nemůže mít vliv na potenciální riziko hluku.

STANDARDY BYTOVÉ JEDNOTKY

Nášlapné vrstvy podlah, dveře, kuchyňská linka, zařizovací předměty. Spolu s nimi přichází do bytu první odstíny barev. Byt se tak stává uchopitelnějším a pomalými krůčky se přibližuje do podoby domova. Estetika v tomto případě hraje velkou roli, ale kladen důraz by měl být i na jejich kvalitu a provedení. Pro maximalizaci spokojenosti klienta je podstatná i možnost změny varianty standardu za jinou či příplatek za nadstandard. Zde je ale třeba zohlednit, v jaké fázi se projekt nachází a zda je změna ještě možná. Netřeba opomenout i technické aspekty, které zlepšují kvalitu bydlení. Nakonec také vyvstává otázka, jaké standardy daná bytová jednotka poskytuje a zahrnuje tak v ceně.

SKLEPNÍ PROSTORY, KOČÁRKÁRNA, KOLÁRNA

Je dobré věnovat pozornost zjištění, zda jsou tyto prostory součástí projektů, či nikoliv. Pokud ano, jejich využívání může přinášet benefit ve formě úspory místa v bytě. Nicméně, co se týče sklepních prostor, nesmí být opomenut fakt, že nemusí být zahrnuty v ceně bytové jednotky. Pak je užitečné zjistit podmínky a možnost dokoupení, k čemuž se váže pozornost sledování finanční stránky věci. Neméně důležitou roli hraje i velikost tohoto prostoru. Jsou-li k dispozici společné prostory jako kolárna, resp. kočárkárna, ocení to zejména rekreační či aktivní cyklisté, resp. rodiče malých dětí, jelikož jejich využitím mohou uspořit místo nejen v samotném bytě, ale i ve sklepním prostoru.

DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST

Při koupi bytové jednotky je dobré zaměřit se na možnosti dopravy, tj. vzdálenosti na nejbližší autobusovou či tramvajovou zastávku nebo na stanici metra. Dále je možné sledovat počet spojů a jejich takt.

DOBA DOJEZDU DO CÍLOVÉHO MÍSTA (NAPŘ. CENTRA MĚSTA)

Definice tohoto kritéria se uplatní pro místo, kam kupující z bytu pravidelně dojíždí. Jelikož na tomto případě se nejvíce odrazí rozdíly času z pohledu dlouhodobého časového horizontu, na rozdíl od nárazového cestování, kde by úspora či ztráta času nebyla tak znatelná. Pro ilustraci lze uvést dojíždění do zaměstnání, kdy zkrácení cestovní doby např. o 10 minut v jednom směru, přinese v pětidenním pracovním týdnu úsporu času 100 minut, které lze využít efektivněji, například na volnočasové aktivity. Nutno podotknout, že toto kritérium nemusí být závislé na vzdálenosti bytové jednotky a cílového místa. Závisí především na možnosti využití a druhu dopravního prostředku, umístění objektu vzhledem k zastávkám MHD, její frekvenci a dojezdové vzdálenosti.

OBČANSKÁ VYBAVENOST (MIMO SPORTOVNÍ STŘEDISKA)

Lokalita, kde se bytový dům nachází, hraje klíčovou roli z hlediska toho, jaký potenciál má uspokojovat potřeby obyvatel či zvyšovat jejich standard. Jinými slovy sleduje se to, zda se v blízkosti objektu nachází stavby či zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, dále pro obchodní prodej, ubytování, stravování a služby. Sleduje se vzdálenost od místa bydlení, počet a při hodnocení by se neměla opomenout ani jejich úroveň. [8]

Důležité je stanovit oblast, ve které se bude občanská vybavenost zkoumat. Pro účely této práce byl vymezen okruh o poloměru 750 m.

AKTIVNÍ A PASIVNÍ ODPOČINEK

Sportování se odráží nejen na fyzické stránce člověka, ale má vliv i na jeho psychiku. Tento fakt si uvědomuje řada lidí a sport provozuje, byť jen rekreačně. Sportovní střediska či parky jsou ideálním místem, kde sportovní aktivity provozovat a je nespornou výhodou mít je v okolí místa bydliště. Samotné parky vybízejí nejen ke sportování, ale i k procházkám či odpočinku. Benefit samotných parků spočívá v tom, že mají pozitivní vliv na lidské zdraví a duševní pohodu, což vyplývá z výzkumů kontaktu člověka s přírodou. [13]

LODŽIE, BALKON, TERASA

Lodžie, balkony či terasy přináší možnost trávit čas venku, ale zároveň v soukromí domova. Propojují vnitřní s venkovními prostory, a dávají tak bydlení jiný rozměr. Důležitým parametrem je velikost, respektive rozměry, které omezují variabilitu využití prostoru, orientace a výhledy.

PODLAŽÍ + VÝTAH

Dobré je věnovat pozornost, v jaké podlaží se daná bytová jednotka nachází a také, zda-li je přístupná pouze po schodišti nebo i výtahem.

6 URČENÍ VAH KRITÉRIÍ

Aby bylo určení vah kritérií objektivnější, oslovila jsem 13 respondentů, kteří věkově spadají do skupiny mladé rodiny a zvažují koupi bytu v Praze. Prostřednictvím dotazníku jsem je požádala, aby přiřadili body od 1 do 12 podle své preference jednotlivým kritériím. Nejvýznamnější kritérium bylo hodnoceno 12 body, nejméně upřednostňované bodem jedním. Celkové součty sledovaných kritérií pak určují pořadí jejich významnosti.

Tabulka 3 - Vyhodnocení pořadí preference kritérií

KRITÉRIUM	RESPONDENT													BODY CELKEM	POŘADÍ
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
Parametry bytové jednotky	12	12	12	12	12	12	11	12	12	10	5	12	12	146	1
Energetická náročnost budovy	3	2	1	5	5	5	6	6	1	12	1	8	5	60	9
Dopravní obslužnost	9	9	8	10	9	10	8	7	10	9	9	10	11	119	2
Sklep, kočárkárna, kolárna	5	1	4	4	4	9	3	4	5	1	2	4	1	47	12
Parkovací možnosti	10	7	5	9	10	11	5	1	3	2	7	9	8	87	7
Standarty bytové jednotky	11	11	6	11	11	2	10	11	9	8	8	3	2	103	3
Doba dojezdu do bodu zájmu	7	8	10	6	8	4	9	8	6	7	12	6	9	100	4
Občanská vybavenost	4	10	11	7	7	8	7	9	7	6	6	7	10	99	5
Sportování a odpočinek	1	6	9	3	1	7	1	5	2	3	4	2	4	48	11
Lodžie, balkon, terasa	2	4	7	2	6	3	2	10	11	4	3	5	6	65	8
Podlaží + výtah	8	5	3	8	2	6	12	3	8	5	10	11	7	88	6
Termín nastěhování	6	3	2	1	3	1	4	2	4	11	11	1	3	52	10

Pro sestavení Saatyho matice je nutné znát velikost preferencí mezi dvěma vzájemně porovnávanými kritérii. Způsob určení této preference shrnuje následující tabulka.

Tabulka 4 - Definice ohodnocení preferencí kritérií

POČET BODŮ	DESKRIPTOR	ROZDÍL MEZI KRITÉRII
1	Kritéria jsou stejně významná	0-1
3	Kritérium v řádku je poněkud významnější než ve sloupci	2-4
5	Kritérium v řádku je dosti významnější než ve sloupci	5-7
7	Kritérium v řádku je prokazatelně významnější než ve sloupci	8-10
9	Kritérium v řádku je absolutně významnější než ve sloupci	11-12
1/3	Kritérium ve sloupci je poněkud významnější než v řádku	2-4
1/5	Kritérium ve sloupci je dosti významnější než v řádku	5-7
1/7	Kritérium ve sloupci je prokazatelně významnější než v řádku	8-10
1/9	Kritérium ve sloupci je absolutně významnější než v řádku	11-12

Ke stanovení výsledných vah je možné využít více postupů. V této práci je použita metoda geometrického průměru.

Tabulka 5 - Saatyho matice

Pořadí	Kriteria	Parametry bytové jednotky	Dopravní obslužnost	Standardy bytové jednotky	Doba dojezdu do cílového místa	Občanská vybavenost	Podlaží + výtah	Parkovací možnosti	Lodžie, balkon, terasa	Energetická náročnost budovy	Termín dokončení projektu	Sportování a odpočinek	Sklep, kočárkárna, kolárna	Geometrický průměr	Výsledná váha
1	Parametry bytové jednotky	1	1	3	3	3	5	5	5	7	7	7	9	3,844302	0,224387
2	Dopravní obslužnost	1	1	1	3	3	3	5	5	5	7	7	7	3,201086	0,186843
3	Standardy bytové jednotky	1/3	1	1	1	3	3	3	5	5	5	7	7	2,483776	0,144975
4	Doba dojezdu do cílového místa	1/3	1/3	1	1	1	3	3	3	5	5	5	7	1,927203	0,112488
5	Občanská vybavenost	1/3	1/3	1/3	1	1	1	3	3	3	5	5	5	1,495349	0,087281
6	Podlaží + výtah	1/5	1/3	1/3	1/3	1	1	1	3	3	3	5	5	1,14353	0,066746
7	Parkovací možnosti	1/5	1/5	1/3	1/3	1/3	1	1	1	3	3	3	5	0,874485	0,051043
8	Lodžie, balkon, terasa	1/5	1/5	1/5	1/3	1/3	1/3	1	1	1	3	3	3	0,66874	0,039033
9	Energetická náročnost budovy	1/7	1/5	1/5	1/5	1/3	1/3	1/3	1	1	1	3	3	0,518887	0,030287
10	Termín dokončení projektu	1/7	1/7	1/5	1/5	1/5	1/3	1/3	1/3	1	1	1	3	0,402613	0,0235
11	Sportování a odpočinek	1/7	1/7	1/7	1/5	1/5	1/5	1/3	1/3	1/3	1	1	1	0,312394	0,018234
12	Sklep, kočárkárna, kolárna	1/9	1/7	1/7	1/7	1/5	1/5	1/5	1/3	1/3	1/3	1	1	0,260125	0,015183
														17,13249	1

Zdroj: vlastní zpracování

7 VYBRANÉ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY

Tato kapitola představí pět developerských projektů lokalizovaných na území hlavního města Prahy a jejich vybrané bytové jednotky o dispozici 2+kk. Jmenovitě se jedná o projekty AALTO Cibulka, Green Port Strašnice, Residence U Grébovky a Residence U Radnice. Aby byl vzorek co nejpestřejší, byly vybrány projekty od různých developerských společností v různých projektových fázích a situovaných v odlišných městských částech Prahy. Rozmístění jednotlivých projektů reflektuje následující schéma.

Obrázek 1 - Schéma lokace vybraných developerských projektů



Zdroj: vlastní zpracování, [9]

- PORT KAROLÍNA, 2. ETAPA
- REZIDENCE U RADNICE
- AALTO CIBULKA
- GREEN PORT STRAŠNICE
- REZIDENCE U GRÉBOVKY

7.1 AALTO CIBULKA

7.1.1 STRUČNÝ POPIS PROJEKTU

Vzdušnost, jednoduchost a příroda, tak se dají shrnout principy, na kterých postavila svůj rezidenční projekt AALTO Cibulka finská společnosti YIT Stavo s.r.o. Objekt je situován na Praze 5, v Košířích, na samém okraji přírodního parku Košíře-Motol, v těsné blízkosti pramene potoka Cibulka. Vytváří přirozený přechod mezi přírodou a městem, čehož bylo docíleno volbou vhodného půdorysného tvaru, vycházejícího z námětu přírody. Půdorysný tvar také propůjčil jméno projektu, jelikož aalto znamená ve finštině vlna. Jedná se o jeden sedmipodlažní bytový dům, rozdělený do sedmi samostatných sekcí s vlastními vchody, čítající 250 bytových jednotek od 26 m² do 160 m² o dispozicích od 1+kk do 5+kk. Nechybí zde ani penthousy s prostornými terasami. Výhledy do zeleně nejsou odepřeny žádnému z bytů, jelikož standardem každého je předzahrádka, balkon či terasa. Z jižně orientovaných bytových jednotek je tak možné si vychutnat pohled přímo do přírodního parku, naproti tomu v severně orientovaných, do parku nového odpočinkového. Do ceny bytových jednotek je zahrnuta i sklepní kóje. Projekt neopomíná ani garážová stání s počtem 238 míst, na rozdíl od sklepní kóje však v ceně zahrnuté nejsou. [15] [16] **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**

Projekt byl vyhodnocen jako velmi úsporný, spadá tedy do kategorie B. [16]

Obrázek 2 - Vizualizace projektu AALTO Cibulka



Zdroj: [15]

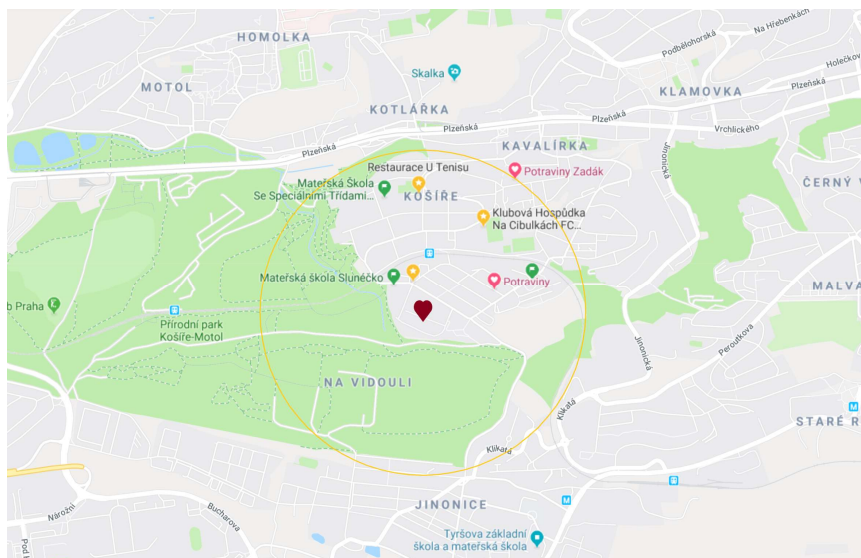
Časový harmonogram:

- Příprava projektu: březen 2017
- Zahájení prodeje a příprava výstavby: květen 2017
- Zahájení výstavby: srpen 2017
- Dokončení hrubé stavby: listopad 2018
- Kolaudace: prosinec 2019
- K nastěhování: březen 2020 [15]

7.1.2 OBČANSKÁ VYBAVENOST MIMO SPORTOVNÍ STŘEDISKA

Lokalita, kde je projekt umístěn, se vyznačuje klidnějším charakterem. Je odkloněna od ruchu centra města a zapadá do jakési harmonie s přírodou. Tomu ale také odpovídá občanská vybavenost, která je skromnějších poměrů. V analyzovaném okruhu je možné se stravovat pouze ve dvou zařízeních, taktéž nakoupit běžné potraviny je možné pouze ve dvou obchodech. Výhodou pro rodinu s dětmi je možný zápis do jedné ze čtyř mateřských školek. Starší děti pak mohou navázat studium na jedné ze tří základních škol. Nevýhodou je absence pobočky pošty, kulturních zařízení, jako jsou kina a divadla, a v neposlední řadě nutnost dojíždění za praktickým lékařem.

Obrázek 3 - Analyzovaný okruh občanská vybavenost AALTO Cibulka



Zdroj: vlastní zpracování

Seznam rozepsané občanské vybavenosti lze najít v příloze č. 1 k této práci.

Tabulka 6 - Přehled občanské vybavenosti - AALTO Cibulka

OBČANSKÁ VYBAVENOST	POČET	PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ
STRAVOVÁNÍ	2	4,1
OBCHOD S POTRAVINAMI	2	3,8
POŠTA	0	-
ŠKOLKA	4	5,0
ZÁKLADNÍ ŠKOLA	3	4,0
KINO/DIVADLO/KONCERT	0	-
LÉKAŘ	2	5,0

Analyzovaný okruh: 750 m od místa projektu

Zdroj: vlastní zpracování

7.1.3 DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST

Dopravní obslužnost v místě výstavby projektu je zajištěna pouze jednou autobusovou linkou, konkrétně linkou 123. K jejím nevýhodám přispívá absence nočních spojů.

Tabulka 7 - Dopravní obslužnost AALTO Cibulka

AUTOBUSOVÁ DOPRAVA				
Zastávka			vzdálenost	
Název	Nejbližší pro číslo linky		m	min
	Denní	Noční		
Naskové	123	-	220	3

Zdroj: vlastní zpracování

7.1.4 DOBA DOJEZDU DO BODU ZÁJMU

Cesta do centra města s využitím autobusové linky 123 a následným přestupem na linku metra B, na Andělu, vychází na 29 min. S tím, že cesta na autobusovou zastávku trvá 3 minuty chůze.

Tabulka 8 - Doba dojezdu do centra města AALTO Cibulka

PLÁN CESTY	DOPRAVA	MIN	KM
Cesta na zastávku MHD	pěšky	4	0,22
Naskové - Na knížecí	autobus (123)	25	7
Přesun	pěšky		
Anděl - Můstek (B)	metro (B)		
CELKEM		29	7,22

Zdroj: vlastní zpracování

7.1.5 AKTIVNÍ A PASIVNÍ ODPOČINEK

Okolí projektu bytového domu je otevřené sportovním nadšencům a nabízí prostor pro hraní squashe ve Squashparku, či pár metrů opodál tenisu na otevřeném tenisovém kurtu Tenis Šmukýřka. Sousedící

stadion Uhelné Sklady je využíván pro hraní fotbalu a amerického fotbalu. Na hranici analyzovaného okruhu se pak nachází ještě Cyklistická dráha Praha Motol.

Bytový dům je situován přímo před Přírodním parkem Košíře-Motol, který je možné využít jak pro sportovní aktivity, například běh, tak pro odpočinek a procházky. Rozlohou zabírá téměř polovinu analyzované oblasti a snadno se dá zlákat navštívit jeho rozhledny, dětská hřiště, turistické stezky či Vidoulskou jeskyni.

7.1.6 PARAMETRY BYTOVÉ JEDNOTKY

Bytová jednotka se nachází ve 2.NP. Pro svou malou užitnou plochou, 45,7 m², nabízí místnosti skromnějších velikostí. Zejména ložnice se pohybuje na hraně minimálních 12 m² pro 2 osoby. Přesto je navržena s rozmyslem tak, aby byl efektivně využit každý metr čtverečný. Jednotlivé místnosti na sebe logicky navazují. Přestože byt nedisponuje komorou, je uzpůsoben tak, aby se pračka a sušička vešly do koupelny. Poměrně velká předsíň nabídne dostatek úložného prostoru. Díky jejímu nepravidelnému půdorysnému tvaru umožnila vytvořit prostor pro možnou vestavěnou šatní skříň v ložnici. Ložnice je orientována jihozápadním směrem, stejně tak jako obývací pokoj s kuchyňským koutem, který má navíc okno orientované i západním směrem.

Obrázek 4 - Půdorys bytové jednotky AALTO Cibulka



Zdroj: [16]

Tabulka 9 - Tabulka místností AALTO Cibulka

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]
-	Předsíň	7,0
-	Ložnice	12,1
-	Obývací pokoj + KK	21,9
-	Koupelna	4,7
	Celkem	45,7
	Celková podlahová plocha bytu	49,4
-	Balkon	18,7

Zdroj: [17]

Jelikož se jedná o rohovou bytovou jednotku, sousedí s přiléhajícími bytovými jednotkami pouze na dvou stranách, což se dotkne všech místností vyjma obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Dispozice ostatních bytů jsou však promyšlené tak, aby spolu sousedily místnosti podobného účelu. V praxi to znamená, že koupelna sousedí s koupelnou, ložnice s ložnicí, popř. pokojem a předsíň s koupelnou.

Obrázek 5 - Půdorys budovy G



Zdroj: [15]

7.1.7 BALKON

Vzhledem k tomu, že bytová jednotka projektu AALTO Cibulka je situována v nároží objektu, mohla tak dát vzniknout balkonu tvaru L, který disponuje velkorysou rozlohou čítající 18,7 m². Balkon lze využít jak pro posezení, tak pro jídelní účely, jelikož rozměry balkonu umožňují umístění jídelního stolu pro 2 osoby. Výhodou balkonu je možnost přístupu z obou pokojů, obývacího pokoje s kuchyňským koutem a ložnice. Díky jihozápadní orientaci bude balkon osvětlen slunečním svitem po většinu dne. Jelikož je bytová jednotka umístěna ve 2. NP, nenabídne balkon nikterak rozsáhlý výhled, nicméně i tak se majitelům naskytne výhled směrem do přírodního parku Košíře-Motol.

7.1.8 CENA BYTOVÉ JEDNOTKY

Cena za bytovou jednotku činí 5 161 479 Kč včetně DPH. Součástí ceny je i cena za sklepní kóji. V ceně není zahrnuto parkovací stání, nicméně jeho koupě je podmínkou koupě bytu. Proto pro tuto práci uvažují, že parkovací stání je zahrnuto v ceně bytu, kterou navyšují o uváděnou minimální cenu za parkovací stání, která činí 402 500 Kč. [9]

V ceně bytové jednotky není zahrnuto vyobrazené zařízení interiéru viz obrázek č. 4 [9]

Co se týče bytových standardů, klienti mohou v rámci standardního vybavení vybrat z několika předem stanovených variant dlažeb, obkladů, dekorů podlahových krytin a vnitřních dveří. Tyto klientské změny nejsou nijak zpoplatněny. V případě nadstandardního vybavení, respektive služeb, je klientovi naúčtován rozdíl cen standardního a nadstandardního vybavení, respektive ceny úprav a administrativní poplatek. Zároveň developerská společnost slibuje výběr ze široké škály tuzemských i zahraničních obkladů, dlažeb, sanitárního vybavení, podlahových krytin a vnitřních bytových dveří od smluvních partnerů. Pro vytvoření bydlení podle představ klienta, nabízí individuální úpravy typu změny příček, změny v rozvodech elektro, posun dveřního otvoru atp. [18]

7.2 GREEN PORT STRAŠNICE

7.2.1 STRUČNÝ POPIS PROJEKTU

Green Port Strašnice je projektem společnosti JRD Development s.r.o. Je zasazen v Praze 10, Strašnicích, mezi ulicemi Počernická a Nad Vodovodem. Ve dvou osmipodlažních a jednom šestipodlažním objektu bude k dispozici celkem 112 komfortních bytů a 8 jednotek pro komerční užití. Bytové jednotky jsou navrženy v dispozicích od 1+kk do 4+kk, přičemž většina z nich nabídne vlastní terasu, lodžii či předzahrádku. Část teras bude orientována přímo do zeleně společných prostor situovaných ve vnitrobloku, který by měl vzniknout s výstavbou plánovaného Silver Portu, 4 objektů o 5 nadzemních podlažích. Ke všem bytovým jednotkám bude náležet vlastní sklep, který je zahrnut v ceně jednotky. Náleží-li k bytové jednotce také garážové stání, je taktéž zahrnuto v její ceně. Mimo soukromé prostory řeší projekt i prostory společné. Uvažuje tak klidné atrium s relaxačními prvky, pro rodiny s dětmi počítá s kočárkárnou a pro příznivce cyklistiky s kolárnou. Nadstandardním řešením určeným pro cyklisty pak míní využívání stojanů na kola, venkovních myček či servisních stanic pro opravu kol. Avšak nejen pro podporu cyklistů se prezentuje jako šetrný k přírodě. Vychází vstříc lidem využívající elektromobil a přispívající tak k čistšímu ovzduší ve městech a snížení úrovně hluku v okolí silnic a nabízí přípravu pro instalaci nabíjecích stanic pro elektromobily u parkovacích stání. [19]

Energetická náročnost bytového domu je klasifikována jako velmi úsporná. [20]

Obrázek 6 - Vizualizace projektu Green Port Strašnice



Zdroj: [19]

Časový harmonogram:

- Začátek prodeje: listopad 2018
- Zahájení stavby: listopad 2019
- Hrubá stavba: listopad 2020
- Omítky: duben 2021
- Kolaudace: srpen 2021
- Nastěhování: prosinec 2021 [19]

7.2.2 OBČANSKÁ VYBAVENOST MIMO SPORTOVNÍ STŘEDISKA

Projekt je situován v místě s neúplnou občanskou vybaveností.

Stravování je možné na 22 místech v okolí bytového domu. Na nákup potravin lze vyrazit do 12 obchodů, z nichž mezi nejznámější patří Penny Market vzdálených necelých 500 m. V prodloužené otevírací době lze nakoupit například v Žabce nebo ve třech večerkách.

Nechybí zde ani pobočka České pošty. Výhodou pro rodiče je umístění svých ratolestí do jedné ze sedmi školek situovaných v docházkové vzdálenosti od místa projektu. Děti pak mohou následující školní docházku zahájit na základní škole Hostýnská.

Výhodou jsou také ordinace dvou praktických lékařů.

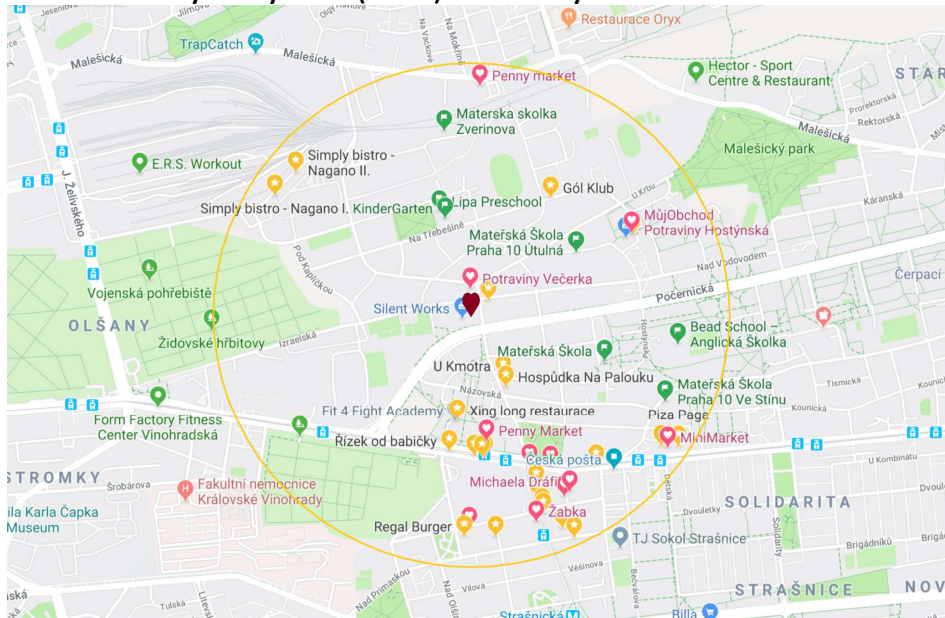
Tabulka 10 - Přehled občanské vybavenosti Green Port Strašnice

OBČANSKÁ VYBAVENOST	POČET	PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ
STRAVOVÁNÍ	22	4,2
OBCHOD S POTRAVINAMI	12	4,0
POŠTA	1	2,3
ŠKOLKA	7	4,9
ZÁKLADNÍ ŠKOLA	1	3,7
KINO/DIVADLO/KONCERT	0	-
LÉKAŘ	2	2,0

Analyzovaný okruh: 750 m od místa projektu

Zdroj: vlastní

Obrázek 7 - Analyzovaný okruh (750 m) občanské vybavenosti Green Port Strašnice



Zdroj: vlastní zpracování

7.2.3 DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST

V analyzovaném okruhu od místa projektu projíždí jak autobusové, tak tramvajové linky s tím, že dopravu je možné využít i v nočních hodinách. Podrobnější rozbor dopravní obslužnosti vůči projektu reflektuje následující tabulka.

Tabulka 11 - Dopravní obslužnost Green Port Strašnice

AUTOBUSOVÁ DOPRAVA				
Zastávka			vzdálenost	
Název	Nejbližší pro číslo linky		m	min
	Denní	Noční		
Na Palouku	133, 188, 199	908, 909	170	3
Pod Třebešínem	155	-	268	4
TAMVAJOVÁ DOPRAVA				
Zastávka			vzdálenost	
Název	Nejbližší pro číslo linky		m	min
	Denní	Noční		
Krematorium Strašnice	5, 26	91	505	7
Solidarita	7	95	785	10

Zdroj: vlastní zpracování

7.2.4 DOBA DOJEZDU DO BODU ZÁJMU

Nejrychleji do centra města s využitím MHD se dá dostat za cca 19 minut, a to konkrétně autobusovou linkou č. 188 s přestupem na metro A do stanice Želivského.

Tabulka 12 - Doba dojezdu do bodu zájmu

PLÁN CESTY	DOPRAVA	MIN	KM
Cesta na zastávku MHD	pěšky	3	0,17
Na Palouku - Želivského	autobus (188)	16	5
Přesun	pěšky		
Želivského - Můstek (A)	metro (A)		
CELKEM		19	5,17

Zdroj: vlastní zpracování

7.2.5 AKTIVNÍ A PASIVNÍ ODPOČINEK

V analyzované oblasti 750 m od místa projektu se nachází tenisové kurty TO Bohemians Praha a dále Velodrom Třebešín. Své zastoupení zde má i fitness studio Sunny Land Melešice. Příznivci posiloven ocení alespoň jednu v docházkové vzdálenosti, Bušírnou Gym.

Do sledované oblasti spadají tři parky, a to Park Jiřího Karena, Park Ivana Jilemnického a Park Františka Suchého. Na hranici pak zasahuje Malešický park. V některých parcích lze najít dětská hřiště. Malešický park oproti ostatním nabídne ještě hřiště pro psy či prostor uzpůsobený pro pétanque.

7.2.6 PARAMETRY BYTOVÉ JEDNOTKY

Bytová jednotka se nachází v přízemí objektu Green Port Strašnice. Z následujícího obrázku je zřejmá logická návaznost mezi místnostmi. Do bytu se vstupuje přes předsíň, která zaujímá plochu pouhých 3,4 m². Vzhledem k tomu, že z předsíně vedou čtyři dveře, nezbyvá moc místa pro úložný prostor, jehož rozměry navíc eliminuje šachta procházející místností. Kompenzací za nepraktické řešení

předsíně mohou být o to rozměrnější ostatní místnosti a benefit komory, do které se mimo pračku a sušičku mohou tak uložit věci, které se pro nedostatek úložného prostoru nevejdou do předsíně. Obytné místnosti jsou orientovány na východ.

Tabulka 13 - Půdorys bytové jednotky Green Port Strašnice



Zdroj: [21]

Tabulka 14 - Tabulka místností Green Port Strašnice

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]
01	Předsíň	3,4
02	Komora	4,8
03	Obývací pokoj + KK	24,8
04	Ložnice	12,8
05	Koupelna	5,3
	Celkem	51,1
	Celková podlahová plocha bytu	55,3
06	Lodžie	4,8
07	Předzahrádka	34,6

Zdroj: [21]

Bytová jednotka je součástí komplexu GP201. Vzhledem k tomu, že se jedná o rohovou bytovou jednotku, je tak eliminován počet jejích sousedících bytových jednotek. Na západní straně sousedí pouze přes komoru s bytem zrcadlově uspořádaným. Na jižní straně sousedí koupelna s koupelnou, ale část sousední koupelny přiléhá na stěnu ložnice, která pak většinu společné stěny sdílí s pokojem bytu 1+kk.

Obrázek 8 - Půdorys komplexu GP201, Green Port Strašnice



Zdroj: [22]

7.2.7 LODŽIE

Součástí bytové jednotky projektu Green port Strašnice je i lodžie o půdorysné ploše 4,8 m². Na lodžii volně navazuje předzahrádka zaujímající plochu 34,6 m², rovněž spadající do vlastnictví majitele bytové jednotky. Rozměry lodžie dovolují umístění jídelního stolu pro dvě osoby, a tedy užívání prostoru pro stolování. Z tohoto pohledu je praktický přístup z obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Jako benefit je pak možnost přístupu i z ložnice. Lodžie je orientována východně, bude tak osvětlována slunečními paprsky převážně v dopoledních hodinách. Z lodžie bude možné vychutnat si výhled do vlastní předzahrádky.

7.2.8 CENA BYTOVÉ JEDNOTKY

Cena za bytovou jednotku činí 5 949 167 Kč včetně DPH. V ceně bytové jednotky je zahrnut jeden sklep a jedno garážové stání. [21]

Kuchyňská linka ani interiérový nábytek nejsou zahrnuty v ceně bytové jednotky a nejsou součástí dodávky. [21]

Mimo standardní výběr ze zařizovacích předmětů, velikosti a odstínů obkladů a dlažeb, nášlapných vrstev podlah, vnitřních bytových dveří, jsou v ceně bytové jednotky zahrnuta plastová okna s izolačním trojsklem s bezpečnostní fólií a kováním, příprava, tj. kastlíky pro osazení vnějších žaluzií, řízené větrání s rekuperací tepla, zajištění ovládání vzduchotechniky a vytápění přes mobilní aplikaci. [25]

Společnost JRD Development s.r.o. umožňuje v případě zájmu svých klientů možné změny. [22]

7.3 PORT KAROLÍNA, 2. ETAPA

7.3.1 STRUČNÝ POPIS PROJEKTU

Port Karolína je projektem společnosti Skanska Reality a.s. Je zasazen v atraktivní pražské čtvrti, Karlíně, v místě, kde se střetává historická s moderní architekturou. Jedním z impulsů nové výstavby a modernizace čtvrti byly devastující povodně, které zasáhly Karlín v roce 2002. V současné době je jednou z nejdynamičtěji se rozvíjejících pražských čtvrtí, na čemž má svůj malý podíl i výstavba bytových komplexů Port Karolína, rozčleněných do 4 etap, realizovaných s časovým odstupem. Druhá etapa je situována v severozápadní části pozemku, při ulici U Mlýnského kanálu. Až osmipodlažní objekt, nabízející celkem 186 bytů o dispozicích od 1+kk po 5+kk a 18 ateliérů, je půdorysně navržen do dvou zalomených linií, jdoucích souběžně s tokem řeky Vltavy. Majitelům bytů v nejvyšších podlažích, severně orientovaných, se tak naskytne jedinečný výhled přes řeku na Holešovice, Troju a směrem na Pražský hrad. V rámci projektu je zajištěn dostatek parkovacích stání pro rezidenty i jejich návštěvy, a to ve dvou podzemních podlažích. V 1. NP je počítáno se šesti obchodními jednotkami nepotravinářského charakteru a velkorysou třípodlažní kavárnou orientovanou směrem k řece. Stejně jako v předchozí etapě projektu, ani zde není opomenuto vybudování technického zázemí, kolárny a místností se sprchou pro mytí kol, kočárků či zablácených psů. [26][27][29]

Projekt disponuje průkazem energetické náročnosti třídy B. [29]

Tabulka 15 - Vizualizace projektu Port Karolína, 2. etapa



Zdroj: [29]

Časový harmonogram:

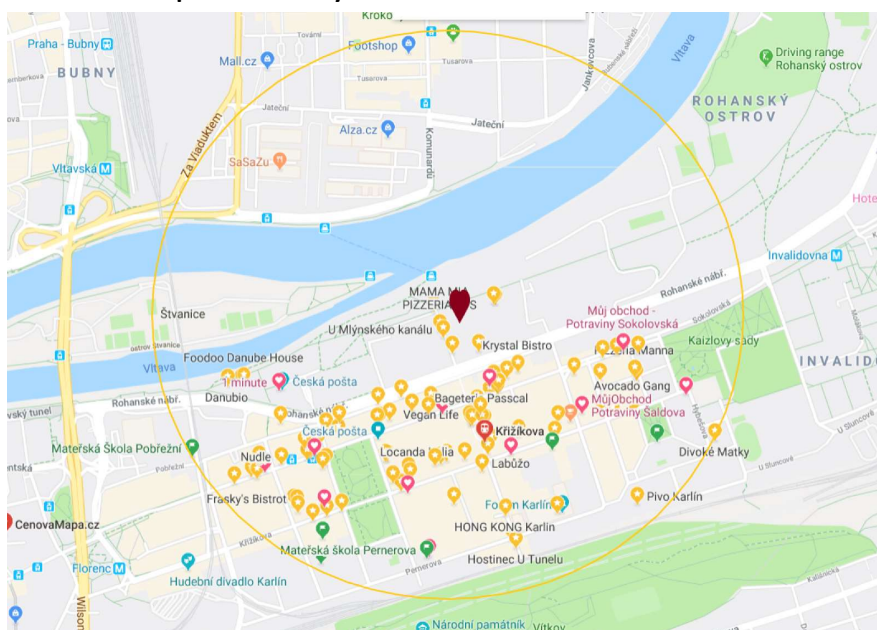
- Zahájení prodeje: 13. 6. 2017
- Zahájení stavby: 10/2017
- Hrubá stavba: 1/2019
- Vnitřní omítky: 4/2019

- Kolaudace: 11/2019
- Nastěhování: jaro-léto 2020 [26]

7.3.2 OBČANSKÁ VYBAVENOST

V místě projektu se nachází veškerá občanská vybavenost. Do analyzovaného území spadla téměř celá čtvrť Karlín, jak je vidět na obrázku č. 8. Karlín je poset velkým množstvím kaváren, restauračních zařízení, rychlých občerstvení atp., proto není divu, že ve vymezeném území je možné navštívit přes osm desítek stravovacích zařízení, navíc s velmi přívítivými hodnoceními. Obchodů s potravinami je tu 12. Z větších obchodů se zde nachází Albert, který je vzdálen přes 400 metrů, tedy zhruba 6 minut chůze. Nechybí ani dvě pobočky České pošty. V místě bydliště je i dostatek školek, celkem šest, kam lze přihlásit své děti. Základní školy jsou pak v místě dvě. V následující mapě jsou vyznačeny pouze stravovací zařízení, prodejny potravin, mateřské školy a pošty. Analyzovaná oblast 750 metrů byla omezena a sledována pouze na pravém břehu řeky Vltavy.

Obrázek 9 - Mapa občanské vybavenosti Port Karolína



Zdroj: vlastní zpracování, [9]

Z následující tabulky je patrný počet kulturních zařízení. V letních měsících se o kulturní program postará letní kino Karlínská scéna Regina, a to v příjemném prostředí u Keizlových sadů. Během celého roku lze navštěvovat akce ve Foru Karlín.

Co se týče zdravotní péče, je v Karlíně opravdu z čeho vybírat, obvodních a praktických lékařů je zde dohromady sedm, navíc lze předpokládat jejich vysokou úroveň vzhledem k vysokým hodnocením od jejich pacientů.

Tabulka 16 - Přehled občanské vybavenosti Port Karolína, 2. etapa

OBČANSKÁ VYBAVENOST	POČET	PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ
STRAVOVÁNÍ	83	4,2
OBCHOD S POTRAVINAMI	12	3,8
POŠTA	2	2,5
ŠKOLKA	6	4,3
ZÁKLADNÍ ŠKOLA	2	4,4
KINO/DIVADLO/KONCERT	2	4,6
LÉKAŘ	7	4,3
<i>Analyzovaný okruh: 750 m od místa projektu</i>		

Zdroj: vlastní zpracování

7.3.3 DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST

V místě projektu se nachází zastávky tramvajové dopravy i stanice metra B. V nočních hodinách zajišťuje dopravu tramvajová linka č. 92.

Tabulka 17 - Dopravní obslužnost Port Karolína, 2. etapa

TAMVAJOVÁ DOPRAVA				
Zastávka			vzdálenost	
Název	Nejbližší pro číslo linky		m	min
	Denní	Noční		
Křižíkova	3, 8, 24	92	422	6
METRO				
Stanice			vzdálenost	
Název	Nejbližší pro linku		m	min
Křižíkova	B		390	5

Zdroj: vlastní zpracování

7.3.4 DOBA DOJEZDU DO BODU ZÁJMU

Poloha bytového domu nahrává rychlé dostupnosti centra města. Ta se pohybuje okolo 13 minut, z čehož více než polovina zabere cesta do stanice metra Křižíkova, a to konkrétně 8 minut.

Tabulka 18 - Doba dojezdu do bodu zájmu Port Karolína, 2. etapa

PLÁN CESTY	DOPRAVA	MIN	KM
Cesta na zastávku MHD vč. přesunu do metra	pěšky	8	0,39
Křižíkova - Můstek (B)	metro (B)	5	2
CELKEM		13	2,39

Zdroj: vlastní zpracování

7.3.5 AKTIVNÍ A PASIVNÍ ODPOČINEK

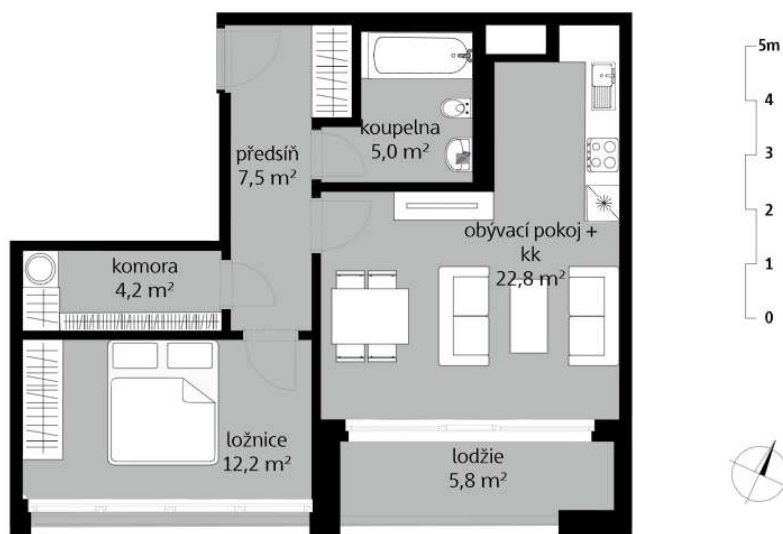
Okolí bytového domu Port Karolína je místem vhodným pro sportování. V analyzovaném okruhu 750 metrů se nachází fitness studio BodyBody Karlín, Euroforie – Fitness & Wellness Karlín, dále sportovní hala Barbar gym, kde je možné absolvovat kondiční a silové tréninky. Pro cvičení jógy lze navštívit Centrum jógy Sundari, Yoga Karlín, Yoga Shala Karlín.

Necelých 850 metrů od místa bytového domu lze trávit volný čas v Kaizlových sadech a Parkem před Invalidovnou, nebo 12 minut pěší chůze od objektu na Vítkově, kde se otevře, vzhledem k vyvýšenému charakteru území místa, výhled na Prahu. Mimo to je jako stvořený i pro sportovní aktivity.

7.3.6 PARAMETRY BYTOVÉ JEDNOTKY

Bytová jednotka se nachází v 8. NP bytového domu Port Karolína – 2. etapa. Do bytu se vchází přes rozměrově velkorysou předsíň, nicméně takto využitelná je pouze první polovina. Druhá slouží už spíše jako chodba. V předsíni je počítáno s prostorem pro možnou vestavěnou skříň. Z následujícího obrázku je zřejmá logická návaznost mezi místnostmi. Výhodou bytu je komora, která zvyšuje možnosti úložného prostoru bytu, kam lze umístit pračku a sušičku. Ložnice s obývacím pokojem s kuchyňským koutem jsou orientovány na jihovýchod.

Obrázek 10 - Půdorys bytové jednotky Port Karolína, 2. etapa



Zdroj: [28]

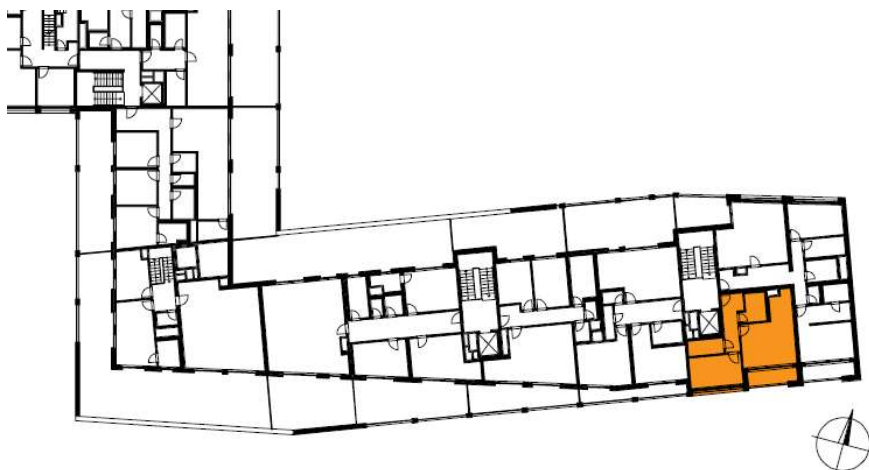
Tabulka 19 - Tabulka místností Port Karolína

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]
-	Předsíň	7,5
-	Koupelna	5,0
-	Obývací pokoj + KK	22,8
-	Ložnice	12,2
-	Komora	4,2
	Celkem	51,7
	Celková podlahová plocha bytu	
-	Lodžie	5,6

Zdroj: vlastní zpracování

Bytová jednotka sousedí s dalšími dvěma jednotkami, kdy jsou v obou případech sousedící místností ložnice. Nicméně část bytové jednotky, konkrétně předsíň a komora, sousedí i mimo společnou chodbu také s výtahovým prostorem.

Obrázek 11 - Výsek půdorysu bytového domu Port Karolína, 2. etapa



Zdroj: [28]

7.3.7 LODŽIE

Na lodžii o půdorysné ploše 5,8 m² lze umístit stůl a židle pro dvě osoby a využít tak tento prostor pro stravování, nicméně jelikož hloubka lodžie nedosahuje rozměru 1,5 m, není toto řešení optimální. Vhodnějším řešením je tedy umístění pouze nábytku k sezení a využít tak tento prostor k odpočinku. Přístup je umožněn pouze z obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Lodžie je orientována jihovýchodně, bude tak osvětlována slunečními paprsky po většinu dne. Přestože je bytová jednotka situována v 8. NP, nenabízí nijak oslňující výhledy, jelikož před samotným objektem se nachází jiné výškové budovy, konkrétně Port Karolína 1. etapa, Port Karolína 3. etapa, budovy River Garden Office I, II/III či Trinity Residence. Přesto lze za výškovými budovami spatřit i památný vrch Vítkov s jeho dominantou jezdecké sochy Jana Žižky z Trocnova či Žižkovskou televizní věž.

7.3.8 CENA BYTOVÉ JEDNOTKY

Cena za bytovou jednotku činí 7 265 900 Kč včetně DPH. [28]

V ceně bytové jednotky není zahrnuta kuchyňská linka. V rámci standardního vybavení mohou klienti bez příplatku na základě svých preferencí zvolit odstíny podlahy, dveří a dlažby. [29]

V ceně bytové jednotky je zahrnuto parkovací místo. [30]

7.4 REZIDENCE U GRÉBOVKY

7.4.1 STRUČNÝ POPIS PROJEKTU

Absolutní vítěz sedmého ročníku soutěže realitní projekt roku 2017, a to jak v kategorii Ceny odborné poroty, tak Ceny veřejnosti, za Prahu 4, to je projekt Rezidence U Grébovky, vznikající pod taktovkou společnosti Moravská stavební – INVEST a.s. [31]

Objekt nacházející se na Praze 4 byl navržen, aby navazoval na stávající zástavbu a aby efektivně využil a zaplnil místo na rohu ulic Vlastislavova a Ctiradova.

Objekt o šesti nadzemních podlažích zahrnuje celkem 27 bytových jednotek o dispozicích od 1+kk do 4+kk. Jednotky v posledním podlaží, oproti níže umístěným, disponují lodžii (nebo balkony), jež jsou v počtu dvě na jeden byt. V rámci jednoho bytu se tak mohou majitelé těšit z rozličných výhledů. Výhledy do zeleně nabídnou severně orientované lodžie, odhalující přírodu okolí Havlíčkových sadů. Lodžie s výhledem na jih nabídnou převážně pohled do zástavby Prahy 4. [32]

K vybraným bytovým jednotkám náleží sklep nebo garážové stání, jež jsou zahrnuty v ceně. [33][34]

Budova je ohodnocena klasifikačním stupněm C – úsporná. [35]

Obrázek 12 - Vizualizace projektu Rezidence U Grébovky



Zdroj: [35]

Časový harmonogram:

- Vydání stavebního povolení: podzim 2016 [37]
- Zahájení výstavby: podzim 2016
- Zahájení prodeje bytů: duben 2017
- Dokončení hrubé stavby: duben 2018 [38]
- Kolaudace: listopad 2018 [37]

7.4.2 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Občanská vybavenost v okolí bytového domu je na dobré úrovni. Zahrnuje všechny sledované aspekty. Pro potřeby stravování lze v analyzovaném okruhu navštívit přes 30 restauračních a jiných zařízení. Potraviny je možné nakoupit ve více jak 10 obchodech. Mezi větší obchody se řadí Tesco Express vzdálené necelých 400 metrů chůze, dále Lidl a Tesco Praha Nuselská, kam cesta trvá okolo 9 minut klidné chůze. Pro noční nákup funguje i večerka.

Jak je vidět na obrázku č. 12, do analyzované oblasti spadají dvě pobočky České pošty. Dále lze z mapky vyčíst umístění školek a základních škol, které mohou děti navštěvovat.

O pestré kulturní vyžití se postarají 4 divadla, konkrétně Divadlo Na Fidlovačce, Divadlo bez zábran, Divadlo bez hranic a Komorní Fidlovačka.

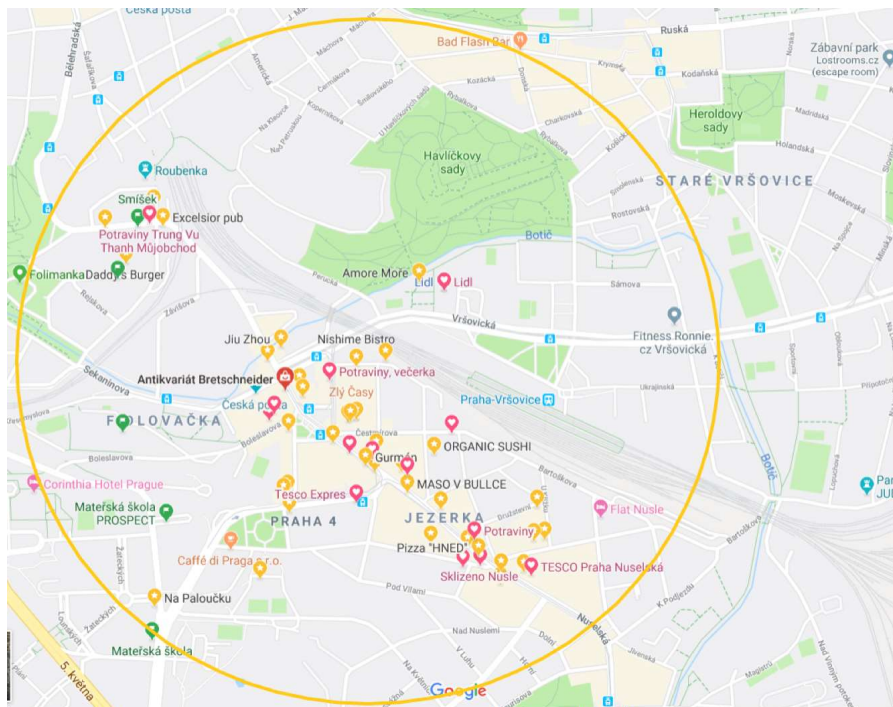
Tabulka 20 - Přehled občanské vybavenosti Rezidence U Grébovky

OBČANSKÁ VYBAVENOST	POČET	PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ
STRAVOVÁNÍ	35	4,2
OBCHOD S POTRAVINAMI	14	3,9
POŠTA	2	2,5
ŠKOLKA	5	4,2
ZÁKLADNÍ ŠKOLA	5	3,2
KINO/DIVADLO/KONCERT	4	4,5
LÉKAŘ	5	4,5

Analyzovaný okruh: 750 m od místa projektu

Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 13 - Občanská vybavenost Residence U Grébovky



Zdroj: vlastní zpracování, [9]

7.4.3 DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST

Dopravní obslužnost v místě projektu se vyznačuje vysokou koncentrací tramvajových linek, kdy v analyzovaném okruhu je jich možné využít 18. Tramvajová doprava je pak podporována dopravou autobusovou, konkrétně dvěma linkami. Noční spojení je zajištěno tramvajovými nočními spoji.

Tabulka 21 - Dopravní obslužnost Residence U Grébovky

AUTOBUSOVÁ DOPRAVA				
Zastávka			vzdálenost	
Název	Nejbližší pro číslo linky		m	min
	Denní	Noční		
Otakarova	193	-	208	3
Kloboučnická	124, 139, 188, 196	-	757	10
TAMVAJOVÁ DOPRAVA				
Zastávka			vzdálenost	
Název	Nejbližší pro číslo linky		m	min
	Denní	Noční		
Otakarova	6, 7, 24	93, 95, 96	175	3
Náměstí Bratří Synků	11, 14, 18	-	301	4

Zdroj: vlastní zpracování

7.4.4 DOBA DOJEZDU DO BODU ZÁJMU

Nejvýhodnějším spojem pro přesun do centra města, myšleno z hlediska časového, vychází jízda tramvají č. 7 ze zastávky Otakarova do zastávky Palackého náměstí, kde se přestoupí na metro linky B. Celková doba strávená na cestě včetně cesty na zastávku MHD z bytového domu se rovná 20 minutám.

Tabulka 22 - Doba dojezdu do bodu zájmu Rezidence U Grébovky

PLÁN CESTY	DOPRAVA	MIN	KM
Cesta na zastávku MHD	pěšky	3	0,175
Otakarova - Palackého náměstí	tramvaj (7)	17	4
Přesun	pěšky		
Karlovo náměstí - Můstek (B)	metro (B)		
CELKEM		20	4,175

Zdroj: vlastní zpracování

7.4.5 AKTIVNÍ A PASIVNÍ ODPOČINEK

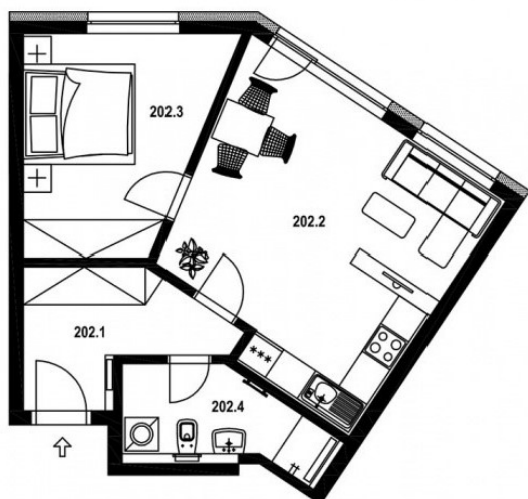
Lokalita v okolí Rezidence U Grébovky má, co se týče sportovního využití, vskutku co nabídnout. Nejštědřeji ohledně nabídky možného sportování vychází Arena Pavly Kladivové, kde si lze vybrat přes kikkbox, jógu, kruhový trénink, pilates, či brazilské jiu-jitsu, až po například trénink pro děti. Kdo by nechtěl využít kruhový trénink v Areně, alternativu může hledat ve Funkčním fitku, jejichž zaměření se neomezuje výlučně na kruhové tréninky, či dalším ze šesti možných fitness center. Hotel Hasa pokryje provozování zimních sportů, konkrétně hokej, či krasobruslení, dále je zde možné využít i baletní sál a tenisové kurty. Bojové sporty najdou své zastoupení v Lanna Gym, situovaného vedle Náměstí Generála Kutlvašra. [46][47][48]

V analyzovaném okruhu se nacházejí 2 parky, Park Jiřiny Haukové a Jindřicha Chalupeckého a Park na Fidlovačce a dále 2 sady: Havlíčkovy sady s Peruckou stráňí a Jiráskovy sady. Našli bychom zde dětská hřiště, vyhlídku či psí louky.

7.4.6 PARAMETRY BYTOVÉ JEDNOTKY

Bytová jednotka projektu Rezidence u Grébovky se nachází ve 2. NP. Volba netradičního půdorysu objektu se promítla i do půdorysných tvarů místností, jak je zřejmé z následujícího obrázku. Nicméně tato skutečnost nijak neovlivňuje promyšlenou návaznost místností. V předsíní je dostatek prostoru na to zřídit úložný prostor, stejně tak jako v ložnici, kde by se dal využít i hluchý prostor, způsobený atypickým řešením rozdělení místností, instalací skříně na míru. Obytné místnosti jsou orientovány na severovýchod.

Obrázek 14 - Půdorys bytové jednotky Residence U Grébovky



Zdroj: [49]

Tabulka 23 - Tabulka místností

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]
202.1	Předsíň	6,6
202.2	Obývací pokoj s KK	23,7
202.3	Pokoj	12,4
202.4	Koupelna + WC	5,2
	Celkem	47,9
	Celková podlahová plocha bytu	52,3

Zdroj: vlastní zpracování

Bytová jednotka sousedí s dalšími dvěma byty. Byty jsou navrženy tak, aby spolu sousedily místnosti, které mají podobný účel. Kromě bytových jednotek přiléhá byt ještě k výtahovému prostoru, a to konkrétně přes koupelnu s toaletou.

Obrázek 15 - Půdorys bytového domu Rezidence U Grébovky



Zdroj: [49]

7.4.7 BALKON, LOŽIE, TERASA

Bytová jednotka projektu Rezidence u Grébovky, situovaná ve 2. NP, nedisponuje žádným balkónem ani lodžii.

7.4.8 CENA BYTOVÉ JEDNOTKY

Uváděná cena za bytovou jednotku činí 4 299 000 Kč včetně DPH. Součástí ceny bytové jednotky je cena sklepní kóje. K bytu nenáleží parkovací stání. Vlastník bytu může využít parkování na ulici před objektem. [33]

Bytová jednotka je nabízena bez vnitřního vybavení a kuchyňské linky. V ceně bytové jednotky jsou zahrnuty zařizovací předměty, dveře, dlažby a laminátové podlahy, vypínače a zásuvky. Vzhledem k tomu, že projekt byl dokončen v roce 2018, není možné uplatňovat klientské změny. [35]

7.5 REZIDENCE U RADNICE

7.5.1 STRUČNÝ POPIS PROJEKTU

Developerem projektu Rezidence u Radnice je společnost Central Group a.s. Objekt se nachází v srdci Prahy 9. na Vysočanech, konkrétně mezi ulicemi Sokolovská a Staromlýnská. Půdorysně je vymezen tvarem L, aby zapadal do kontextu stávající zástavby, vytvářející uzavírající se linii a dal tak vzniknout jejímu propojení. V důsledku toho se zformoval vnitroblok, jehož ráz je tvořen velkým množstvím zeleně. Součástí projektu je navíc vybudování privátního parku ve vnitrobloku, který zajistí majitelům bytů ničím nerušenou relaxaci a klid. Projekt zahrnuje 112 nových bytů různých dispozic od 1+kk po 4+kk v sedmi nadzemních podlažích. Byty v patrech disponují balkony či velkorysími terasami. Ty

nejvýše umístěné pak nabízí krásný výhled na celou Prahu. Oproti tomu byty v přízemí nabídnou svým majitelům odpočinek na soukromých předzahrádkách. Nejen balkonem, terasou či předzahrádkou disponuje každý byt. V ceně každého bytu je zahrnut sklep a v případě většiny bytů i parkovací stání. Co se týče technických vymožeností, předčil projekt nemálo svých konkurentů. Ve vybraných bytových jednotkách je totiž zajištěno řízené větrání pomocí systému s rekuperací. [43] **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**

Energetická náročnost budovy spadá do kategorie B, tedy velmi úsporná. [44]

Obrázek 16 - Vizualizace projektu Rezidence U Radnice



Zdroj: [39]

Časový harmonogram:

- Zahájení výstavby: říjen 2017
- Zahájení prodeje: duben 2018
- Dokončení hrubé výstavby: červen 2019
- Kolaudace: prosinec 2019
- K nastěhování: únor 2020 [45]

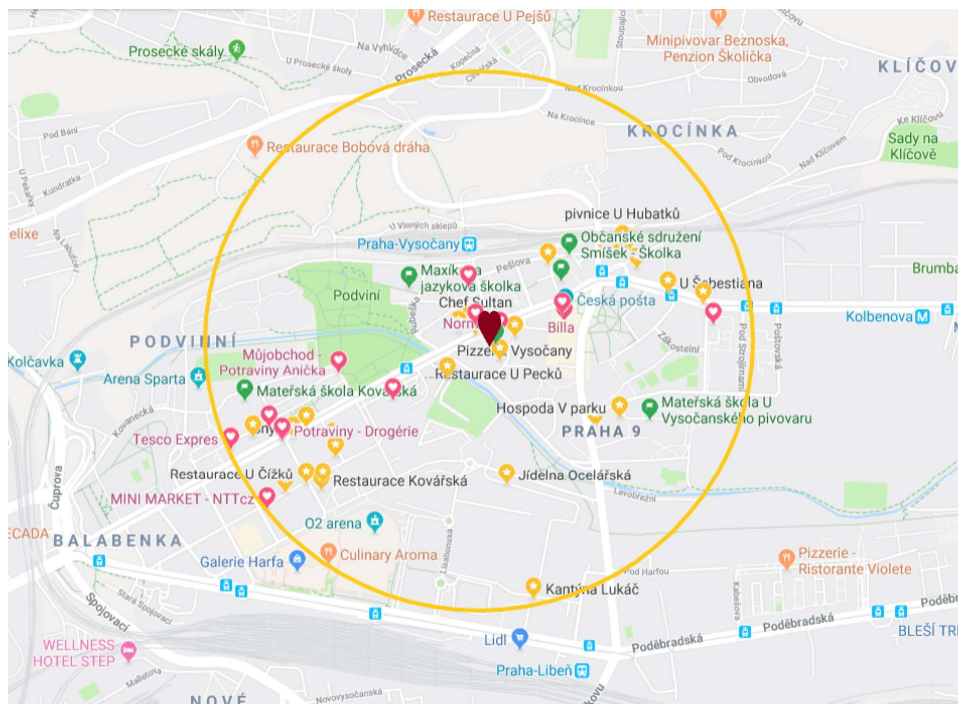
7.5.2 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Projekt Rezidence U Radnice splňuje všechny sledované oblasti týkající se občanské vybavenosti. Stravování je zajištěno v téměř 30 zařízeních. Jak je zřejmé z následujícího obrázku, pro nákup potravin není nutné chodit daleko. Obchod Norma se nachází přímo před vybraným projektem. Z obecně známých obchodů má v analyzované oblasti pobočku také Billa, vzdálená 5 minut klidné chůze. Potravinu je možné nakoupit i v pozdních hodinách ve večerce.

Z obrázku lze taktéž vyčíst, že v analyzovaném okruhu se nachází jedna pobočka České pošty.

V místě objektu je situováno dostatečné množství mateřských školek a dvě školy základní. Pro naplnění kulturního programu je možné zavítat do O2 Arény.

Obrázek 17 - Občanská vybavenost Residence U Radnice (pouze stravování, potraviny, MŠ, pošta)



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 18 - Přehled občanské vybavenosti Residence U Radnice

OBČANSKÁ VYBAVENOST	POČET	PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ
STRAVOVÁNÍ	28	4,2
OBCHOD S POTRAVINAMI	12	4,3
POŠTA	1	1,5
ŠKOLKA	6	4,0
ZÁKLADNÍ ŠKOLA	2	2,9
KINO/DIVADLO/KONCERT	1	4,5
LÉKAŘ	3	4,4

Analyzovaný okruh: 750 m od místa projektu

Zdroj: vlastní zpracování

7.5.3 DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST

Dopravní obslužnost v místě projektu Residence u Radnice se vyznačuje vysokou koncentrací autobusových linek. V analyzovaném okruhu jich lze využít sedm. Nechybí zde ale ani tramvajová doprava, ani metro. Pro přepravu v noci je možné využít jednu noční linku tramvaje.

Tabulka 24 - Dopravní obslužnost Rezidence U Radnice

AUTOBUSOVÁ DOPRAVA				
Zastávka			vzdálenost	
Název	Nejbližší pro číslo linky		m	min
	Denní	Noční		
Vysočanská	136, 151, 152, 177, 182, 183, 195	913	365	
TAMVAJOVÁ DOPRAVA				
Zastávka			vzdálenost	
Název	Nejbližší pro číslo linky		m	min
	Denní	Noční		
Nádraží Vysočany	14, 16	94	119	
METRO				
Stanice			vzdálenost	
Název	Nejbližší pro linku		m	min
Vysočanská	B		87	

Zdroj: vlastní zpracování

7.5.4 DOBA DOJEZDU DO BODU ZÁJMU

Nejrychlejší možností pro přepravu do centra města, je metrem po lince B, ze stanice Vysočanská do stanice Můstek, bez nutnosti přestupu. Celková doba strávená na cestě vyjde na 17 minut.

Tabulka 25 - Doba dojezdu do bodu zájmu

PLÁN CESTY	DOPRAVA	MIN	KM
Cesta na zastávku MHD vč. přesunu do metra	pěšky	5	0,13
Vysočanská - Můstek (B)	metro (B)	12	7
CELKEM		17	7,13

Zdroj: vlastní zpracování

7.5.5 AKTIVNÍ A PASIVNÍ ODPOČINEK

Příznivci fitness mohou v docházkové vzdálenosti od bytového domu navštívit tři fitness centra. Kdo upřednostňuje vysokointenzivní intervalové cvičení, má možnost navštívit FreshKruháč Harfa. V analyzovaném okruhu se dále nachází tenisové kurty, a to v Tenisovém klubu Praga – Vysočany a TSM Sokol Vysočany. Na pomezí sledované oblasti má své místo i RugbyClub Sparta Praha.

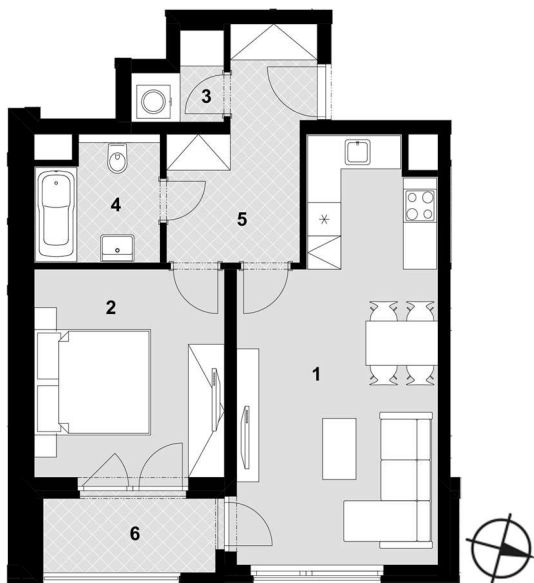
Přírodní park Podviní pak nabídne útočiště před ruchem města. Skýtá rozhlednu, dětské hřiště i psí louku.

7.5.6

7.5.7 PARAMETRY BYTOVÉ JEDNOTKY

Bytová jednotka se nachází ve 4.NP. Do bytu se vchází přes prostornou předsíň, která je navržena s dostatkem úložného prostoru. Byt je velice dobře dispozičně vyřešen. Nechybí v něm ani malá komora na pračku a sušičku. Obytné místnosti jsou orientovány na východ.

Obrázek 19 - Půdorys bytové jednotky Rezidence U Radnice



Zdroj: [42]

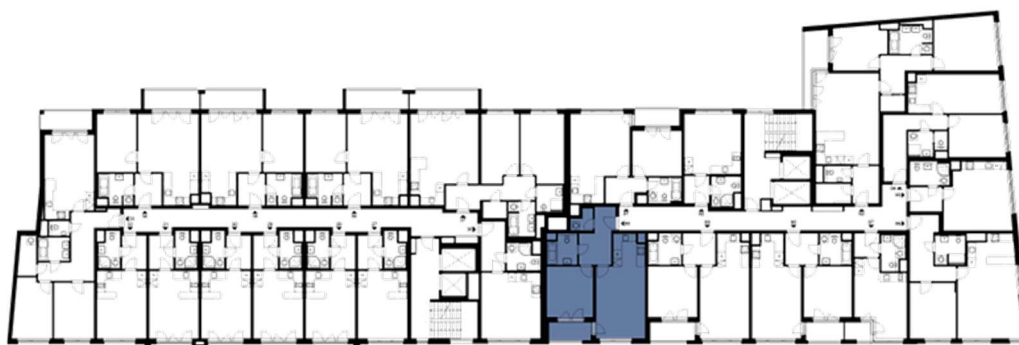
Tabulka 26 - Tabulka místností Rezidence U Radnice

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]
1	Obývací pokoj + KK	24,4
2	Pokoj	13,0
3	Komora	2,0
4	Koupelna + WC	4,5
5	Předsíň	8,7
	Celkem	52,6
	Celková podlahová plocha bytu	56,6
6	Zasklená lodžie	4,6

Zdroj: vlastní zpracování

Bytová jednotka sousedí s dalšími třemi jednotkami, a to v místě komory s kuchyňským koutem. Dále obývací pokoj s kuchyňským koutem přiléhá ke koupelně a ložnici vedlejšího bytu. Sousední koupelna sousedí s koupelnou a menší částí ložnice, která pak téměř celá sousedí s obývacím pokojem s kuchyňským koutem.

Obrázek 20 - Půdorys bytového objektu Rezidence U Radnice



Zdroj: [42]

7.5.8 LODŽIE

Lodžii pro své rozměry 1,34 x 3,11 m není vhodné využívat pro jídelní účely, jelikož umístění stolu by bylo nepraktické. Nicméně pro lepší komfort a odpočinek strávený na vzduchu lze prostor vybavit židlemi. Lodžie je zasklená, což přináší řadu výhod. Mezi ně patří například zajištění teplotního rozdílu mezi exteriérem a prostorem lodžie, což umožňuje aktivnější využívání lodžie i v zimních měsících, kdy nabídne vyšší teploty, než jsou teploty v exteriéru. Další výhodou je ochrana před klimatickými vlivy, jako je déšť, sníh, vítr či kroupy. A v neposledním případě přinese snížení hluchnosti a prašnosti v bytě a také snížení úniku tepla. Lodžie je přístupná z obou pokojů, tj. z ložnice a obývacího pokoje s kuchyňským koutem, což lze připsat k výčtu jejích benefitů. Je situována ve 4.NP a orientována východním směrem, což jí přinese dostatek slunečního svitu po celé ráno a dopoledne. Nabídne výhled do okolní zástavby Prahy 9, kde se mísí historická výstavba s novou zástavbou.

7.5.9 CENA BYTOVÉ JEDNOTKY

Cena bytové jednotky činí 6 443 850 Kč včetně DPH. V ceně bytu je zahrnut uzavíratelný sklepní prostor situovaný ve 3. PP, o rozloze 3,9 m², a dále parkovací stán, situované taktéž ve 3. PP. [42]

Standardní vybavení bytové jednotky lze obměňovat na přání klienta. Developerská společnost uvádí možný výběr dlažeb a obkladů až z 95 kombinací, dále lze vybírat ze sedmi dekorů dřevěných podlah a vnitřních dveří. V ceně je zahrnuta elektropříprava pro venkovní rolety, a dále zařizovací předměty. Možné je si připlatit za koupelnový nábytek, či vinylové podlahy. Součástí provedení bytu není zahrnuta kuchyňská linka. [39][41] [42]

8 HODNOCENÍ KRITÉRIÍ

8.1 POPIS HODNOCENÍ

Jednotlivá vybraná kritéria jsou hodnocena na základě mnou stanovené bodovací stupnice, odpovídající určitým parametrům či hodnotám, které dané kritérium může nabývat. Vzhledem k různorodosti kritérií a variant jejich možných výstupů nejsou škály bodovacích stupnic shodné. To by však vedlo ke zkreslenému výsledku, protože by upřednostňovalo kritéria s jemnější stupnicí a možností dosáhnout vyššího počtu bodů. Proto je nutný následující přepočtení této pomocné bodovací stupnice do desetibodové stupnice, kterým neznevýhodním žádné kritérium.

Hodnocení kritéria zohledňující více aspektů je dáno součtem bodů, které daná bytová jednotka může nabývat v každém z těchto aspektů. Při přepočtu na desetibodovou stupnici se vychází z maximálních dosažitelných pomocných bodů, které odpovídají 10 bodům z výsledné bodovací stupnice.

V případě, že má nějaký aspekt vyšší váhu n krát než jiný v rámci jednoho kritéria, jsou i jeho dosažitelné body z pomocné bodovací stupnice rovny n násobku.

Hodnocení kritérií je velmi subjektivní záležitostí. Abych toto riziko ve vlastní práci eliminovala, zvolila jsem proto tyto bodovací stupnice, aby bylo každé kritérium jednoznačně vymezené, kvantifikovatelné a hodnocené varianty tak srovnatelné.

8.2 PARAMETRY BYTOVÉ JEDNOTKY

Vyhodnocení tohoto kritéria spočívá v zohlednění několika aspektů. Tím prvním je zhodnocení užitných ploch bytových jednotek, které se mezi vybranými lišily až o 6,9 m². Větší užitná plocha samozřejmě znamená vyšší komfort v jednotlivých místnostech, a je tak hodnocena vyšším počtem bodů. Tři z pěti projektů navíc v rámci bytu nabízí komoru, ve které je vyhrazen prostor zejména pro pračku a sušičku, nicméně dále se dá využít i pro uložení věcí, čímž může kompenzovat nedostatek místa pro úložné prostory v ostatních místnostech. Parametrem pro její hodnocení se tak stává její samotná velikost.

Všechny bytové jednotky jsou navrženy tak, aby fungovala logická návaznost místností. Jelikož se jedná o bytové jednotky o dispozici 2+kk, není tolik možností, jak vhodně uspořádat jednotlivé místnosti. Byty jsou tak prakticky po logistické stránce navrženy shodně. Jediné, v čem se liší, je přístup do ložnice, který je umožněn buďto z obývacího pokoje nebo z předsíně, přičemž není upřednostňována žádná z variant.

Dalším aspektem, ovlivňující dané kritérium, je orientace obytných pokojů na světové strany s tím, že nejvýhodnější světovou stranou z hlediska orientace obývacího pokoje je strana jižní, jelikož zachytává sluneční svit po nejdelší dobu. Vhodnost jiné orientace je dána následujícími pořadími, západ, východ, sever. Naopak ložnice by měla být orientována na východ. Je to proto, aby byly vytvořeny co nejlepší podmínky pro spánek, což znamená, že v noci nebude v ložnici příliš teplo, protože přes den není

vystavena slunci. Ráno pak slunce prosvítí celou místnost. Méně optimální, ne však nevhodná, je pak orientace na sever a západ. Jako nejhůře vycházející je považována jižní strana.

V neposlední řadě toto kritérium ovlivňuje poloha bytu vůči sousedním místnostem a možnost výskytu rušivých vlivů. Nejpodstatnější je sledování ložnice, mezi jejíž funkce patří zajištění kvalitního odpočinku, proto se vyznačuje požadavky na minimální počet dB, cca 30. To by mohlo být narušeno nevhodnou sousední místností, jako je tomu v případě projektu Green Port Strašnice a Rezidence u Radnice, kdy ložnice sousedí z převážné většiny s pokojem 1+kk, resp. obývacím pokojem + kk, kdy klid v místnosti, tak může narušit pouštějící voda, provoz myčky nádobí, či hlasitá televize. Z menší části pak sousedí i s koupelnou, kdy může být rušivým jevem opět tekoucí voda. V hodnocení se odrazí i to, zda byt sousedí s prostorem pro výtah, byť ne přímo s ložnicí, jelikož i ten představuje zvýšené riziko hluku.

Riziko hluku je hodnoceno podle stupnice od nízké, která předpokládá, že ložnice nesousedí s místností jiné bytové jednotky, nebo sousedí s místností shodného či podobného charakteru, přes střední, která uvažuje místnosti jako je koupelna – pro hluk tekoucí vody, činnost pračky, obývací pokoj + kk – pro hluk televize, či činnost myčky nádobí, komoru – pro hluk pračky či sušičky, až po riziko vysoké. To je pak dáno kombinací místností se středním rizikem. Do středního rizika se zároveň automaticky zařadí i bytové jednotky sousedící s prostorem pro výtah, které by jinak spadaly do rizika nízkého.

Tabulka 27 - Stupnice pro hodnocení kritéria parametry bytové jednotky

POČET BODŮ	m ²	Komora [m ²]	Návaznost místností	Orientace OP+KK	Orientace ložnice	Riziko hluku
0	do 46	0	chaotická	S	J	vysoké
1	44-46	do 1,5		SV, SZ	JV, JZ	
2	46-48	1,5-3				
3	48-50	3-4		V, JV	Z, SZ	střední
4	50-52	4-5				
5	52-54	5-6		Z, JZ	S, SV	
6	nad 54	nad 6	logická	J	V	nízké
DOSAŽITELNÉ MAXIMUM	6	6	6	6	6	6
	36					

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 28 – Ohodnocení, kritérium parametry bytové jednotky

PROJEKT	Místnosti		Komora		Návaznost místností		Riziko hluku	
	m2	BODY	m2	BODY		BODY		BODY
AALTO CIBULKA	45,7	1	0	0	logická	6	nízké	6
GREEN PORT STRAŠNICE	51,1	4	4,8	4	logická	6	vysoké	0
PORT KAROLÍNA	51,7	4	4,2	4	logická	6	střední	3
REZIDENCE U GRÉBOVKY	47,9	2	0	0	logická	6	vysoké	0
REZIDENCE U RADNICE	52,6	5	2	2	logická	6	střední	3
PROJEKT	Orientace OP+kk		Orientace L		BODY CELKEM	PŘEPOČET		
	světová strana	BODY	světová strana	BODY				
AALTO CIBULKA	JZ, S	5	JZ	1	19	5,3		
GREEN PORT STRAŠNICE	V	3	V	6	23	6,4		
PORT KAROLÍNA	JV	3	JV	1	21	5,8		
REZIDENCE U GRÉBOVKY	SV	1	SV	5	14	3,9		
REZIDENCE U RADNICE	V	3	V	6	25	6,9		

Zdroj: vlastní zpracování

8.3 ENERGETICKÁ NÁROČNOST

Bodování kritéria energetické náročnosti zohledňuje výši předpokládaných nákladů na energie budovy, respektive zařazení projektu podle klasifikačního stupně. Výše přidělovaných bodů pak klesá s rostoucími náklady, přičemž klasifikační stupně E, F a G jsou hodnoceny nula body.

Tabulka 29 - Stupnice pro hodnocení kritéria energetické náročnosti budovy

BODY	KLASIFIKAČNÍ STUPEŇ PENB
0	E, F, G
1	D
2	C
3	B
4	A
DOSAŽITELNÉ MAXIMUM	4

Zdroj: vlastní zpracování

Z níže uvedené tabulky je zřejmé, že energetická náročnost budov vybraných projektů je ve všech případech shodná, hodnocena jako velmi úsporná, s výjimkou projektu Rezidence u Grébovky, který je zařazen do kategorie C, tedy úsporná.

Tabulka 30 – Ohodnocení, kritérium energetická náročnost budovy

PROJEKT	KLASIFIKAČNÍ STUPEŇ PENB	BODY	PŘEPOČET
AALTO CIBULKA	B - velmi úsporná	3	7,5
GREEN PORT STRAŠNICE	B - velmi úsporná	3	7,5
PORT KAROLÍNA	B - velmi úsporná	3	7,5
REZIDENCE U GRÉBOVKY	C - úsporná	2	5
REZIDENCE U RADNICE	B - velmi úsporná	3	7,5

Zdroj: vlastní zpracování

8.4 DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST

Dopravní obslužnost je jedním z klíčových kritérií, které rozhoduje při koupi bytové jednotky. Tato skutečnost je potvrzena i na základě vyhodnocených dotazníků, kdy se kritérium z pohledu dotázaných umístilo na druhém místě.

Dopravní obslužnost byla analyzována v okruhu 750 metrů od místa objektu, přičemž byly sledovány pouze vždy nejbližší zastávky dané autobusové či tramvajové linky, respektive stanice metra. Při hodnocení se rozlišuje typ dopravy, a to konkrétně, zda se jedná o autobusovou či tramvajovou dopravu, dopravu metrem, či jejich možné kombinace. Za nejméně příznivou je považována autobusová doprava, jelikož z hlediska přesnosti provozu je podle statistik PID nejméně spolehlivá. Nejlépe pak vychází provoz metra, mezi jehož další výhodu patří nejkratší časové intervaly mezi spoji. Přestože kritérium neopomíná ani možnost využití nočních spojů, přičemž se nerozlišuje, zda se jedná o autobusové či tramvajové linky, nedosahují významnosti možností denní dopravy, což se odráží na jejich váze, která je třikrát nižší.

Tabulka 31 - Stupnice pro hodnocení kritéria dopravní obslužnost

BODY	VARIANTA	NOČNÍ SPOJE
0	ve zkoumaném okruhu není zastávka mhd	ne
1	pouze autobusová doprava	
2	pouze tramvajová doprava	
3	tramvajová doprava s podporou autobusové	
4	pouze metro	
5	metro s podporou autobusové dopravy	
6	metro s podporou tramvajové dopravy	
7	kombinace metra, tramvajové a autobusové dopravy	ano
VÁHA	3	1
DOSAŽITELNÉ MAXIMUM	21	7
	28	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 32 – Ohodnocení, kritérium dopravní obslužnost

PROJEKT	VARIANTA	BODY	NOČNÍ SPOJ	BODY	CELKEM	PŘEPOČET
AALTO CIBULKA	pouze autobusová doprava	3	ne	0	3	1,1
GREEN PORT STRAŠNICE	tramvajová doprava s podporou autobusové	9	ano	7	16	5,7
PORT KAROLÍNA	metro s podporou tramvajové dopravy	18	ano	7	25	8,9
REZIDENCE U GRÉBOVKY	tramvajová doprava s podporou autobusové	9	ano	7	16	5,7
REZIDENCE U RADNICE	kombinace metra, tramvajové a autobusové	21	ano	7	28	10,0

Zdroj: vlastní zpracování

8.5 DOBA DOJEZDU DO BODU ZÁJMU

Jako bod zájmu bylo zvoleno centrum města, konkrétně Václavské náměstí. Pro srovnání jednotlivých projektů pak stačilo sledovat cestovní dobu pouze na do stanice metra Můstek. Dané kritérium zohledňuje dobu strávenou na cestě, a to jak v dopravních prostředcích MHD, tak pěšky. Čím kratší cestovní doba, tím vyšší je hodnocení. Maximálně lze získat 5 bodů.

Tabulka 33 – Stupnice pro hodnocení kritérium doba dojezdu do bodu zájmu

BODY	CELKOVÝ ČAS STRÁVENÝ NA CESTĚ [min]
0	nad 60
1	do 60
2	do 45
3	do 35
4	do 25
5	do 15
DOSAŽITELNÉ MAXIMUM	5
	5

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 34 - Ohodnocení kritéria doba dojezdu do bodu zájmu

PROJEKT	ČAS V MIN	BODY	PŘEPOČET
AALTO CIBULKA	29	3	6
GREEN PORT STRAŠNICE	19	4	8
PORT KAROLÍNA	13	5	10
REZIDENCE U GRÉBOVKY	20	4	8
REZIDENCE U RADNICE	17	4	8

Zdroj: vlastní zpracování

8.6 SKLEP, KOČÁRKÁRNA, KOLÁRNA

Dané kritérium zohledňuje, zda jsou součástí projektu prostory jako sklep, kočárkárna či kolárna. Jejich přítomnost znamená benefit zvýšení standardu bydlení, proto je bodově ohodnocena. U sklepního prostoru se konkrétně sleduje, zda je zahrnut v ceně bytové jednotky. Přihlížeje k tomu, že sklepní prostor není omezen pro ukládání věcí jednoho typu jako kočárkárna či kolárna, ale lze využít k ukládání věcí různého charakteru, navíc s ní může být spjato právo výlučného užívání majiteli bytové jednotky, je mu přiřazena dvojnásobná váha než kočárkárně a kolárně.

Tabulka 35 – Stupnice pro hodnocení kritérium sklep, kočárkárna, kolárna

BODY	Sklep	Kočárkárna	Kolárna
0	ne	ne	ne
1	ano	ano	ano
VÁHA	2	1	1
DOSAŽITELNÉ MAXIMUM	2	1	1
		4	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 36 - Ohodnocení kritéria sklep, kočárkárna, kolárna

PROJEKT	Sklep		Kočárkárna		Kolárna		BODY CELKEM	PŘEPOČET
	ANO/NE	BODY	ANO/NE	BODY	ANO/NE	BODY		
AALTO CIBULKA	ano	2	ne	0	ne	0	2	5
GREEN PORT STRAŠNICE	ano	2	ano	1	ano	1	4	10
PORT KAROLÍNA	ano	2	ano	1	ano	1	4	10
REZIDENCE U GRÉBOVKY	ano	2	ne	0	ne	0	2	5
REZIDENCE U RADNICE	ano	2	ne	0	ne	0	2	5

Zdroj: vlastní zpracování

8.7 PARKOVACÍ MOŽNOSTI

Cílem tohoto kritéria je vyhodnocení parkovacích možností vybrané bytové jednotky. Za nejvýhodnější považují parkovací místo ve formě garážového stání, díky kterému odpadnou starosti s hledáním volného místa na ulici. Zároveň je zajištěna ochrana automobilu před nepříznivými podmínkami a možnými vandaly a dále z hlediska dlouhodobého horizontu také možná úspora nákladů. Podstatnou roli hraje fakt, zda je parkovací stání zahrnuto v ceně bytové jednotky či nikoliv, s tím, že upřednostňována je varianta s cenou již zahrnutou. Méně atraktivní je pak již zmíněné parkování na ulici, kdy rozlišují místa s placenou a neplacenou zónou. Poslední variantou je absence parkovacích míst před objektem.

Tabulka 37 - Stupnice pro hodnocení kritérium parkovací možnosti

BODY	PARKOVACÍ MOŽNOST
0	není možné
1	parkování na ulici - placená zóna
2	parkování na ulici - neplacená zóna
3	parkovací místo není v ceně, ale lze dokoupit
4	parkovací místo v ceně
DOSAŽITELNÉ MAXIMUM	4 4

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 38 - Ohodnocení kritéria parkovací možnosti

PROJEKT	PARKOVACÍ MOŽNOST	BODY	PŘEPOČET
AALTO CIBULKA	parkovací místo v ceně	4	10
GREEN PORT STRAŠNICE	parkovací místo v ceně	4	10
PORT KAROLÍNA	parkovací místo v ceně	4	10
REZIDENCE U GRÉBOVKY	parkování na ulici - placená zóna	1	2,5
REZIDENCE U RADNICE	parkovací místo v ceně	4	10

Zdroj: vlastní zpracování

8.8 BALKON, TERASA, LODŽIE

Všechny analyzované bytové jednotky disponují buďto vlastním balkonem, nebo lodžií. Jedinou výjimkou je byt Rezidence u Grébovky.

Při hodnocení tohoto kritéria hraje nejdůležitější roli, zda je součástí bytové jednotky. Dalo by se totiž říci, že zvyšuje úroveň samotného bydlení. Lze jej využívat k různým účelům, ať už je to odpočinek či stolování na čerstvém vzduchu, možnost sušení prádla či pěstování rostlin. Dále jeho hodnocení ovlivňuje orientace na světovou stranu, přičemž za nejvýhodnější je považována jižní či jihozápadní, jelikož je osvětlována slunečními paprsky po nejdelší dobu, nejhůře hodnocena je pak strana severní. Neméně důležitým aspektem je také rozloha samotného balkonu, lodžie či terasy, která je hodnocena úměrně m². S vyšším počtem m², se totiž zvyšují možnosti jejich využití. S využitím souvisí také hloubka balkonu, která může omezit variabilitu prostoru. Budeme-li chtít využít balkon nejen pro odpočinek, ale i pro stolování, minimální hloubka pro umístění stolu pro dvě osoby činí 1,1 m s tím, že rozměr stolu je 600x800 mm a průchod okolo stolu 500 mm. Tyto rozměry však nejsou komfortní a hloubka pro stolování by měla být 1,5 m. Hodnocení daného kritéria je ovlivněno, zda je balkon, terasa či lodžie přístupná pouze z jednoho pokoje či více, přičemž výhodnější je přístup z obou pokojů. Ke zlepšení hodnocení může přispět možné technické zhotovení, jako je tomu v případě projektu Rezidence U Radnice, kde bylo použito zasklení nebo jiná výhoda, kterým je například zahrada. Posledním hodnotícím parametrem je výhled. [50]

Výhled je hodnocen na základě stupnice průměrný, nadprůměrný a podprůměrný, přičemž nadprůměrný výhled se vyznačuje pohledem na panoramata a podprůměrný výhled zahrnuje pohled na zchátralé objekty.

Všechny parametry ovlivňující dané kritérium mají stejnou váhu a na základě jejich součtu bude stanoveno pořadí a přiřazen počet bodů jednotlivým bytovým jednotkám.

Kritérium vybraných bytových jednotek je hodnoceno na základě následující tabulky.

Tabulka 39 - Stupnice pro hodnocení kritérium balkon, terasa, lodžie

BODY	m ²	ORIENTACE	MOŽNOST STOLOVÁNÍ	VÝHLED	PŘÍSTUP	DALŠÍ +
0	0	S	ne	podprůměrný	pouze z 1 pokoje	ne
1	do 4	SV, SZ				
2	4 - 6					
3	6 - 8	V, JV	ano, nekomfortní	průměrný		
4	8 - 10					
5	10 - 15	Z, JZ				
6	nad 15	J	ano	nadprůměrný	z více pokojů	ano
DOSAŽITELNÉ MAXIMUM	6	6	6	6	6	6
36						

Zdroj: vlastní zpracování

PROJEKT	BALKON	LODŽIE	BODY	ORIENTACE	BODY	STOLOVÁNÍ (2 osoby)	BODY
AALTO CIBULKA	18,7	0	6	JZ	5	ano	6
GREEN PORT STRAŠNICE	0	4,8	2	JZ	5	ano	6
PORT KAROLÍNA	0	5,8	2	JV	3	ano, nekomfortní	3
REZIDENCE U GRÉBOVKY	0	0	0	-	-	-	-
REZIDENCE U RADNICE	0	4,6	2	V	3	ano, nekomfortní	3
PROJEKT	PŘÍSTUP Z POKOJE	BODY	VÝHLED	BODY	DALŠÍ +	BODY	
AALTO CIBULKA	z více pokojů	6	průměrný	3	ne	0	
GREEN PORT STRAŠNICE	z více pokojů	6	průměrný	3	ano	6	
PORT KAROLÍNA	pouze z 1 pokoje	0	průměrný	3	ne	0	
REZIDENCE U GRÉBOVKY	-	-	-	-	-	-	
REZIDENCE U RADNICE	z více pokojů	6	průměrný	3	ano	6	
PROJEKT	BODY CELKEM	PŘEPOČET					
AALTO CIBULKA	26	7,2					
GREEN PORT STRAŠNICE	28	7,8					
PORT KAROLÍNA	11	3,1					
REZIDENCE U GRÉBOVKY	0	0,0					
REZIDENCE U RADNICE	23	6,4					

8.9 PODLAŽÍ + VÝTAH

Pro vyhodnocení daného kritéria je rozhodující, v jakém podlaží se daná bytová jednotka nachází. Nejméně výhodnou polohou je první nadzemní podlaží, jelikož představuje nejvyšší riziko z pohledu možného vandalizmu. Dále následují poslední dvě podlaží, je to kvůli možným tepelným ztrátám ve střešní konstrukci. Zahrnuta jsou obě podlaží, jelikož objekt nemusí být vždy pravidelný a střešní konstrukce nemusí být nutně jen nad posledním podlažím. Jako zářný příklad může posloužit bytový dům Rezidence U Grébovky. Za nejlépe vycházející považují zbylá podlaží.

Souvislost s podlažím, kde je umístěna bytová jednotka, má i jeho přístupnost, která může být umožněna buďto pouze po schodech nebo výtahem. Přítomnost výtahu je pak hodnocena kladným počtem bodů, zároveň má ale poloviční váhu oproti podlaží.

Tabulka 40 - Stupnice pro hodnocení kritérium podlaží + výtah

BODY	PODLAŽÍ	VÝTAH
0	první	ne
1	poslední 2	
2	druhé až nejvyšší-2	ano
DOSAŽITELNÉ MAXIMUM	2	2
	4	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 41 - Ohodnocení kritéria podlaží + výtah

PROJEKT	PODLAŽÍ	BODY	VÝTAH	BODY	BODY CELKEM	PŘEPOČET
AALTO CIBULKA	2. ze 7	2	ano	2	4	10,0
GREEN PORT STRAŠNICE	1. z 5	0	ano	2	2	5,0
PORT KAROLÍNA	8. z 8	1	ano	2	3	7,5
REZIDENCE U GRÉBOVKY	2. ze 6	2	ano	2	4	10,0
REZIDENCE U RADNICE	4. ze 7	2	ano	2	4	10,0

Zdroj: vlastní zpracování

8.10 TERMÍN NASTĚHOVÁNÍ

Termín dokončení je kritériem, které bylo ohodnoceno respondenty v součtu nejnižším počtem bodů. I tak je ale sledování daného kritéria užitečné. Čím dříve bude objekt připraven pro nastěhování, tím dříve bude moci klient využívat jeho benefitů. Zároveň, bydlí-li v současné době v pronájmu, dřívější nastěhování do vlastního bytu znamená úsporu nákladů na bydlení. Proto bodování u daného kritéria klesá se zvyšující se dobou čekání na termín nastěhování dle následující tabulky.

Tabulka 42 - Stupnice pro hodnocení kritérium termín nastěhování

BODY	NEJDELŠÍ MOŽNÝ TERMÍN NASTĚHOVÁNÍ
0	v roce 2021
1	2. polovina roku 2020
2	1. polovina roku 2020
3	do konce roku 2019
4	nyní
DOSAŽITELNÉ MAXIMUM	4

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 43 - Ohodnocení kritéria termín nastěhování

PROJEKT	K NASTĚHOVÁNÍ	BODY	PŘEPOČET
AALTO CIBULKA	březen 2020	2	5
GREEN PORT STRAŠNICE	prosinec 2021	0	0
PORT KAROLÍNA	jaro-léto 2020	1	2,5
REZIDENCE U GRÉBOVKY	od listopadu 2018	4	10
REZIDENCE U RADNICE	únor 2020	2	5

Zdroj: vlastní zpracování

8.11 AKTIVNÍ A PASIVNÍ ODPOČINEK

Dané kritérium analyzuje možnosti sportovního vyžití v místě bytového domu. Zaměřuje se na sportovní centra, fitka, arény a příležitost provozovat různé druhy sportů. Čím vyšší variabilitnost, tím větší pravděpodobnost, že si majitelé bytu vyberou z nabízené škály ten, který preferují. Popřípadě jim to otevírá dveře vyzkoušet dosud nepoznané. Čím pružnější je nabídka sportovních možností, tím je ohodnocena vyšším počtem bodů. Projekty, které mohou v blízkosti, tj. v analyzovaném okruhu 750 metrů nabídnout maximálně tři druhy sportů, spadají do kategorie ucházející, pokud nabídnou maximálně šest, jsou zařazeni do kategorie příznivé, nad 6 jsou hodnoceny jako velkorysé.

Pro aktivní i pasivní odpočinek poslouží mladé rodině parky či sady situované v blízkosti objektu. Ty navíc přinášejí benefit ve formě dětských hřišť, které mladá rodina s největší pravděpodobností ocení v období vychovávání potomka. Hodnocení se odvíjí pouze od toho, zda se ve sledovaném okruhu park nachází, či nikoliv. Vzhledem k faktu, že lze využívat jak pro odpočinek, tak sport, jeho váha je dvojnásobně vyšší než u sportovních zařízení.

Tabulka 44 - Stupnice pro hodnocení kritérium aktivní a pasivní odpočinek

BODY	SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ nabídka sportů	PARK
0	ne	ne
1	ucházející	
2	příznivá	
3	velkorysá	ano
VÁHA	1	2
DOSAŽITELNÉ MAXIMUM	3	6
	9	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 45 - Ohodnocení kritéria aktivní a pasivní odpočinek

PROJEKT	SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ nabídka sportů	BODY	PARK	BODY	BODY CELKEM	PŘEPOČET
AALTO CIBULKA	příznivá	2	ano	6	8	8,9
GREEN PORT STRAŠNICE	příznivá	2	ano	6	8	8,9
PORT KAROLÍNA	ucházející	1	ano	6	7	7,8
REZIDENCE U GRÉBOVKY	příznivá	2	ano	6	8	8,9
REZIDENCE U RADNICE	velkorysá	3	ano	6	9	10,0

Zdroj: vlastní zpracování

8.12 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Dané kritérium zohledňuje přítomnost zařízení a budov zvyšující standardy daného bydlení. Hodnotí se přítomnost stravovacích zařízení včetně jejich úrovně, obchodu s potravinami, pošty, mateřských školek, základních škol, kulturních zařízení, konkrétně kin, divadel a koncertů a v poslední řadě ordinace praktických a obvodních lékařů.

Hodnocení je prováděno na základě následující tabulky.

Tabulka 46 - Stupnice pro hodnocení kritérium občanská vybavenost

BODY	OBCHOD S POTRAVINAMI	STRAVOVÁNÍ		MŠ	ZŠ	POŠTA	LÉKAŘ	KULTURA (kino, divadlo, koncert)
		Počet	Průměrné hodnocení					
0	není	není	do 2 *	ne	ne	ne	ne	není
1	do 3	do 5	do 3 *					
2	do 5	do 10						pouze 1
3	do 10	do 20	do 4 *					
4	nad 10	nad 20	do 5 *	ano	ano	ano	ano	kombinace
VÁHA	2	1	1	1	1	1	1	1
DOSAŽITELNÉ MAXIMUM	8	4	4	4	4	4	4	4
	36							

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 47 - Ohodnocení kritéria občanská vybavenost

PROJEKT	OBCHOD S POTRAVINAMI	BODY	STRAVOVÁNÍ			
			Počet	BODY	P. hodnocení	BODY
AALTO CIBULKA	2	2	2	1	4,1	4
GREEN PORT STRAŠNICE	12	8	22	4	4,2	4
PORT KAROLÍNA	12	8	83	4	4,2	4
REZIDENCE U GRÉBOVKY	14	8	35	4	4,2	4
REZIDENCE U RADNICE	12	8	28	4	4,2	4
PROJEKT	MŠ	BODY	ZŠ	BODY	POŠTA	BODY
AALTO CIBULKA	ano	4	ano	4	ne	0
GREEN PORT STRAŠNICE	ano	4	ano	4	ano	4
PORT KAROLÍNA	ano	4	ano	4	ano	4
REZIDENCE U GRÉBOVKY	ano	4	ano	4	ano	4
REZIDENCE U RADNICE	ano	4	ano	4	ano	4
PROJEKT	LÉKAŘ	BODY	KULTURA	BODY	BODY CELKEM	PŘEPOČET
AALTO CIBULKA	ano	4	není	0	11	3,1
GREEN PORT STRAŠNICE	ano	4	není	0	20	5,6
PORT KAROLÍNA	ano	4	kombinace	4	24	6,7
REZIDENCE U GRÉBOVKY	ano	4	divadlo	2	22	6,1
REZIDENCE U RADNICE	ano	4	koncert	2	22	6,1

Zdroj: vlastní zpracování

Aby nebylo členění až příliš podrobné, nejsou do hodnocení zahrnuty vzdálenosti k jednotlivým zařízením a také hodnocení spokojenosti zákazníků je přikládána váha pouze u stravovacích zařízení. Přesto byly tyto údaje zjišťovány a potenciální kupující je má přehledně k dispozici. Jejich výčet je uveden v příloze č. 1.

Obchod s potravinami hraje mezi sledovanými aspekty v rámci daného kritéria významnější roli, proto je mu přikládána dvojnásobná váha než aspektům ostatním.

8.13 STANDARDY BYTOVÉ JEDNOTKY

Většina z dotázaných respondentů přisuzuje tomuto kritériu velkou váhu. V součtu se pak umístilo na 3. místě. Hodnocenými parametry jsou, zda je kuchyňská linka zahrnuta v ceně bytové jednotky a je předmětem dodávky, dále zda je součástí bytové jednotky interiérové vybavení, také podlahy, dveře a sanita. Neméně podstatným ovlivňující rozhodování je také možnost změn dokončovacích úprav. Ta souvisí s projektovou fází daného projektu.

Tabulka 48 - Stupnice pro hodnocení kritérium standardy bytové jednotky

BODY	Kuchyňská linka	Zařízení interiéru	Podlahy, dveře, sanita	MOŽNOST ZMĚN
0	ne	ne	ano	ne
1	ano	ano	ano	ano
DOSAŽITELNÉ MAXIMUM	1	1	1	1
	4			

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 49 - Ohodnocení kritéria standardy bytové jednotky

PROJEKT	Kuchyňská linka	BODY	Zařízení interiéru	BODY	Podlahy, dveře, sanita	BODY
AALTO CIBULKA	ne	0	ne	0	ano	1
GREEN PORT STRAŠNICE	ne	0	ne	0	ano	1
PORT KAROLÍNA	ne	0	ne	0	ano	1
REZIDENCE U GRÉBOVKY	ne	0	ne	0	ano	1
REZIDENCE U RADNICE	ne	0	ne	0	ano	1
PROJEKT	MOŽNOST ZMĚN	BODY	BODY CELKEM		PŘEPOČET	
AALTO CIBULKA	ano	1	2		5	
GREEN PORT STRAŠNICE	ano	1	2		5	
PORT KAROLÍNA	ano	1	2		5	
REZIDENCE U GRÉBOVKY	ne	0	1		2,5	
REZIDENCE U RADNICE	ano	1	2		5	

Zdroj: vlastní zpracování

9 VYHODNOCENÍ PROJEKTŮ

Tato kapitola vyhodnocuje projekty z hlediska jejich užitnosti. Ta vychází z již získaných vah jednotlivých kritérií ze Saatyho matice a přidělených bodů každému kritériu. Celková užitnost pak slouží ke stanovení efektivnosti dané bytové jednotky, a to podělením její celkovou podlahovou plochou.

9.1 AALTO CIBULKA

Projekt získal svoji nejvyšší užitnost díky kritériu parametry bytové jednotky. A to i přes to, že mu byla sražena téměř polovina z maximálně dosažitelných bodů. Váha daného kritéria je totiž nejvyšší možná ze všech sledovaných a byla tak schopná vykompenzovat tuto ztrátu.

Tabulka 50 - Užitnost a efektivnost AALTO Cibulka

KRITÉRIUM	BODY	VÁHA	UŽITNOST
		v_i	$u_{ij} \cdot v_i$
Parametry bytové jednotky	5,3	0,224	1,18
Dopravní obslužnost	1,1	0,187	0,20
Standardy bytové jednotky	5,0	0,145	0,72
Doba dojezdu do cílového místa	6,0	0,112	0,67
Občanská vybavenost	3,1	0,087	0,27
Podlaží + výtah	10,0	0,067	0,67
Parkovací možnosti	10,0	0,051	0,51
Lodžie, balkon, terasa	7,2	0,039	0,28
Energetická náročnost budovy	7,5	0,030	0,23
Termín dokončení projektu	5,0	0,023	0,12
Aktivní a pasivní odpočinek	8,9	0,018	0,16
Sklep, kočárkárna, kolárna	5,0	0,015	0,08
CELKOVÁ UŽITNOST			5,09
Cena vč. DPH	5 563 979		
Podlahová plocha	49,4		
Cena za m ²	112 631		
EFEKTIVNOST	0,0452		

Zdroj: vlastní zpracování

9.2 GREEN PORT STRAŠNICE

Nejvyšší podíl ze všech hodnocených kritérií má na celkové užitnosti kritérium parametry bytové jednotky. Není to ale z důvodu vysokého ohodnocení. Vyšší počet bodů získala více než polovina ostatních kritérií, nicméně žádné nemá takovou váhu, aby tak výrazně ovlivnilo užitnost jako právě toto kritérium. Jak je zřejmé z následující tabulky, projekt má výhodné parkovací možnosti a dále je v bytovém objektu k dispozici kočárkárna a kolárna. Součástí ceny je také sklepní kóje. U těchto kritérií netratil projekt při hodnocení ani jeden bod.

Tabulka 51 - Užitnost a efektivnost Green Port Strašnice

KRITÉRIUM	BODY	VÁHA	UŽITNOST
		v_i	$u_{ij} * v_i$
Parametry bytové jednotky	6,4	0,224	1,43
Dopravní obslužnost	5,7	0,187	1,07
Standarty bytové jednotky	5,0	0,145	0,72
Doba dojezdu do cílového místa	8,0	0,112	0,90
Občanská vybavenost	5,6	0,087	0,48
Podlaží + výtah	5,0	0,067	0,33
Parkovací možnosti	10	0,051	0,51
Lodžie, balkon, terasa	7,8	0,039	0,30
Energetická náročnost budovy	7,5	0,030	0,23
Termín dokončení projektu	0,0	0,023	0,00
Aktivní a pasivní odpočinek	8,9	0,018	0,16
Sklep, kočárkárna, kolárna	10,0	0,015	0,15
CELKOVÁ UŽITNOST			6,26
Cena vč. DPH	5 949 167		
Podlahová plocha	55,3		
Cena za m ²	107 580		
EFEKTIVNOST	0,0588		

Zdroj: vlastní zpracování

9.3 PORT KAROLÍNA, 2. ETAPA

Na rozdíl od předchozích projektů největší procento užítosti tvoří dopravní obslužnost, kdy v místě bytového domu projíždí tramvajové linky i metro. Mezi jeho další výhody patří bezesporu také parametry bytové jednotky a doba dojezdu do centra města. Mezi jeho nevýhody se řadí termín dokončení projektu, který je plánován až na konec roku 2021, nicméně vzhledem k nízké preferenci tohoto kritéria ze strany respondentů, to neznamená příliš velký zásah do celkové užítosti.

Tabulka 52 - Užítost a efektivnost Rezidence U Radnice

KRITÉRIUM	BODY	VÁHA	UŽITNOST
		v_i	$u_{ij} * v_i$
Parametry bytové jednotky	5,8	0,224	1,31
Dopravní obslužnost	8,9	0,187	1,67
Standardy bytové jednotky	5,0	0,145	0,72
Doba dojezdu do cílového místa	10,0	0,112	1,12
Občanská vybavenost	6,7	0,087	0,58
Podlaží + výtah	7,5	0,067	0,50
Parkovací možnosti	10,0	0,051	0,51
Lodžie, balkon, terasa	3,1	0,039	0,12
Energetická náročnost budovy	7,5	0,030	0,23
Termín dokončení projektu	2,5	0,023	0,06
Aktivní a pasivní odpočinek	7,8	0,018	0,14
Sklep, kočárkárna, kolárna	10,0	0,015	0,15
CELKOVÁ UŽITNOST			7,18
Cena vč. DPH	4 299 000		
Podlahová plocha	52,1		
Cena za m ²	82 514		
EFEKTIVNOST	0,0957		

Zdroj: vlastní zpracování

9.4 REZIDENCE U GRÉBOVKY

Rezidence se může jevit výhodnou z hlediska výškového umístění v objektu, nabídkou sportovních a odpočinkových aktivit a také prakticky okamžitým termínem nastěhování. To jsou ale parametry, který se ve výsledné užitnosti projeví jen minimálně, na rozdíl od kritéria, jako jsou parametry bytové jednotky, na kterých projekt nezískal ani polovinu bodů. To bylo způsobeno zejména kvůli malé podlahové ploše, absenci komory, možnému riziku hluku, ale také nevhodnou orientací obývacího pokoje.

Tabulka 53 - Užítost a efektivnost Rezidence U Grébovky

KRITÉRIUM	BODY	VÁHA	UŽITNOST
		v_i	$u_{ij} \cdot v_i$
Parametry bytové jednotky	3,9	0,224	0,87
Dopravní obslužnost	5,7	0,187	1,07
Standarty bytové jednotky	2,5	0,145	0,36
Doba dojezdu do cílového místa	8,0	0,112	0,90
Občanská vybavenost	6,1	0,087	0,53
Podlaží + výtah	10,0	0,067	0,67
Parkovací možnosti	2,5	0,051	0,13
Lodžie, balkon, terasa	0,0	0,039	0,00
Energetická náročnost budovy	5,0	0,030	0,15
Termín dokončení projektu	10,0	0,023	0,23
Aktivní a pasivní odpočinek	8,9	0,018	0,16
Sklep, kočárkárna, kolárna	5,0	0,015	0,08
CELKOVÁ UŽITNOST			5,16
Cena vč. DPH	4 299 000		
Podlahová plocha	52,3		
Cena za m ²	82 199		
EFEKTIVNOST	0,0627		

Zdroj: vlastní zpracování

9.5 REZIDENCE U RADNICE

Bytová jednotka projektu Rezidence U Radnice se jeví jako lákavá, důvodem je fakt, že ani v jednom případě nezískala při hodnocení méně jak polovinu bodů. Z toho je možné vyvodit závěr, že nabízí vše, co mladá rodina může potřebovat. Její nespornou výhodou je dopravní obslužnost, výškové umístění v objektu, možnost parkovacího stání. Dále nabízí široké možnosti, co se týče sportovního vyžití i odpočinku. Zároveň je vzdálena od centra města pouhých 17 minut. Z tohoto hlediska se také umístil a na prvním místě, co se týče vyhodnocení ohledně celkové užítosti.

Tabulka 54 - Užítost a efektivnost Rezidence U Radnice

KRITÉRIUM	BODY	VÁHA	UŽITNOST
		v_i	$u_{ij} \cdot v_i$
Parametry bytové jednotky	6,9	0,224	1,56
Dopravní obslužnost	10,0	0,187	1,87
Standarty bytové jednotky	5,0	0,145	0,72
Doba dojezdu do cílového místa	8,0	0,112	0,90
Občanská vybavenost	6,1	0,087	0,53
Podlaží + výtah	10,0	0,067	0,67
Parkovací možnosti	10,0	0,051	0,51
Lodžie, balkon, terasa	6,4	0,039	0,25
Energetická náročnost budovy	7,5	0,030	0,23
Termín dokončení projektu	5,0	0,023	0,12
Aktivní a pasivní odpočinek	10,0	0,018	0,18
Sklep, kočárkárna, kolárna	5,0	0,015	0,08
CELKOVÁ UŽITNOST			7,43
Cena vč. DPH	6 443 850		
Podlahová plocha	56,6		
Cena za m ²	113 849		
EFEKTIVNOST	0,0659		

Zdroj: vlastní zpracování

V následující tabulce jsou shrnuty celkové užítosti a efektivnosti daných bytových jednotek. Nejchůře hodnoceným je projekt AALTO Cibulka, k čemuž přispívá jeho umístění v klidné oblasti a s tím spojená minimální dopravní obslužnost a občanská vybavenost. Jeho cena však přispěla k vylepšení pořadí o 1 příčku, kdy předčil projekt Green Port Strašnice.

Nejvyšší užítosti dosáhl projekt Rezidence U Radnice, a to o necelé tři desetiny před projektem Port Karolína. Se zahrnutím cen za 1 m², došlo k záměně jejich pořadí.

Tabulka 55 - Hodnocení celkové užítlosti a efektivnosti

PROJEKT	UŽITNOST		EFEKTIVNOST	
		POŘADÍ		POŘADÍ
AALTO CIBULKA	5,09	5	0,0452	4
GREEN PORT STRAŠNICE	6,26	3	0,0588	5
PORT KAROLÍNA	7,18	2	0,0957	1
REZIDENCE U GRÉBOVKY	5,16	4	0,0627	3
REZIDENCE U RADNICE	7,43	1	0,0659	2

Zdroj: vlastní zpracování

10 ZÁVĚR

Cílem této práce bylo určit, která z pěti vybraných bytových jednotek potažmo developerských projektů, situovaných na území hlavního města Prahy, je nejuvhodnější variantou pro koupi z pohledu mladé rodiny. Jednotlivé bytové jednotky byly hodnoceny na základě stanovených kritérií. Pro stanovení jejich vah bylo využito Saatyho metody, která rozlišila kritéria mezi sebou nejen z hlediska preference, ale také velikosti této preference. Aby se zmírnil dopad subjektivnosti nahlížení na velikost významnosti, oslovila jsem 13 respondentů, na jehož základě byly tyto významnosti stanoveny. Každý projekt byl hodnocen z hlediska vybraných kritérií a na základě jeho možné nabídky vůči potenciálním klientům byl obodován z desetibodové stupnice. Přestože se jedná o velmi subjektivní metodu, snažila jsem se to eliminovat tím, že jsem pro každé kritérium uvažovala stupnici, na jejíž základě bylo možné body jednoznačně přiřadit.

Přenásobením vah a bodů každého kritéria bylo možné zjistit užitnost každého kritéria, jejichž součtem se získala užitnost celková. Ta by se dala využít k porovnání vybraných bytových jednotek, nicméně nezahrnuje žádné informace o ceně. Proto byla stanovena efektivnost, která je podílem celkové užitnosti a ceny za 1 m² v tisících Kč.

Z hlediska užitnosti by se na první příčce umístil projekt Rezidence U Radnice, nicméně jeho cena za 1 m² ho při hodnocení na základě efektivnosti odsunula až za projekt realizovaný v Karlíně. Nejuvhodnější pro koupi by tak byla bytová jednotka developerského projektu Port Karolína, 2. etapa.

11 ZDROJE

11.1 Literatura

- [1] TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. *Management staveb*. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.
- [2] KADLČÁKOVÁ, Anna. *Ekonomika ve stavebnictví 50: hodnotový management*. Praha: ČVUT, 2002. ISBN 80-01-02605-1.
- [3] FOTR, Jiří a Lenka ŠVECOVÁ. *Manažerské rozhodování: postupy, metody a nástroje*. Třetí, přepracované vydání. Praha: Ekopress, 2016. ISBN 978-80-87865-33-0.

11.2 Zákony, vyhlášky, nařízení

- [4] Zákon č. 89/012 Sb., Zákon občanský zákoník
- [5] Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- [6] Nařízení komise (ES) č. 1503/2006 ze dne 28. září 2006, kterým se provádí a mění nařízení Rady (ES) č. 1165/98 o konjunkturálních statistikách, pokud se jedná o definice proměnných, seznam proměnných a frekvenci zpracování údajů
- [7] Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu
- [8] Vyhláška č. 501/2006 Sb., Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území

11.3 Internetové zdroje

- [9] Mapy Google . *Google* [online]. [23. 5. 2019] Dostupné z: https://www.google.com/maps?client=firefox-b-d&q=mapy&um=1&ie=UTF-8&sa=X&ved=0ahUKEwi71erjzbriAhWKKVAKHTh_AGUQ_AUIDigB
- [10] Výstupní objekt VDB. [20.05.2019]. [online]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=1353&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7ET_P%7E_S%7E_null_null_&katalog=30836&pvo=BYT02-F&pvo=BYT02-F&str=v62&u=v62_VUZEMI_100_3018
- [11] *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. Copyright ©v [cit. 27.03.2019]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/assets/dokumenty/48052/54907/601903/priloha001.pdf>
- [12] *Therm-Consult* [27.03.2019]. [online]. Dostupné z: <http://www.therm-consult.cz/informace>

- [pro-rk/energeticke-prukazy-32/nove-povinnosti-zpracovani-energetickych-prukazu-budov](#)
- [13] (PDF) Pozitivní vliv zeleně na uživatele městských sídlišť. *ResearchGate | Share and discover research* [online]. Copyright © 2010 Royal Meteorological Society [cit. 17.03.2019]. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/279317255_Pozitivni_vliv_zelene_na_uzivatele_mestських_sidlist
- [14] *Developeri* [online]. [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné z: <http://www.developeri.info/>
- [15] Nové byty na prodej Aalto Cibulka - Praha 5 | YIT Česká republika. *Novostavby Praha | YIT Česká republika* [online]. [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné z: <https://www.yit.cz/praha/praha-5/aalto-cibulka>
- [16] YIT Česká republika. *Novostavby Praha | YIT Česká republika* [online]. Dostupné z: [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné z: https://www.yit.cz/siteassets/housing/aalto/yit-aalto_brozura-leden-2019_web.pdf
- [17] [online]. [cit. 5. 4. 2019]. Dostupné z: <https://www.yit.cz/praha/praha-5/aalto-cibulka/1-as1b3g>
- [18] Byt G 204 | 49,4 m² | YIT Česká republika. *Novostavby Praha | YIT Česká republika* [online]. [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné z: https://www.yit.cz/siteassets/housing/aalto-cibulka/yit-aalto-standardy_verze_10_08_18_small.pdf
- [19] *Redirecting to /cs* [online]. <https://www.jrd.cz/cs/green-port-strasnice.html>
- [20] *Redirecting to /cs* [online]. [cit. 22. 2. 2019]. Dostupné z: https://www.jrd.cz/uploads/projekty.Projekty/penb_gps_budova_b_web_pdf.pdf
- [21] *Redirecting to /cs* [online]. [cit. 10. 4. 2019]. Dostupné z: <https://www.jrd.cz/cs/projekty/green-port-strasnice/byt/2442>
- [22] *Redirecting to /cs* [online]. [cit. 10.4. 2019]. Dostupné z: <https://www.jrd.cz/cs/green-port-strasnice.html>
- [23] *Redirecting to /cs* [online]. [cit. 10.4. 2019]. Dostupné z: https://www.jrd.cz/uploads/projekty.Projekty/green_port_strasnice.Green%20Port%20Strasnice/dokumenty.Dokumenty/gp2_1np_pdf.pdf
- [24] *Redirecting to /cs* [online]. [cit. 10. 4. 2019]. Dostupné z: https://www.jrd.cz/uploads/projekty.Projekty/green_port_strasnice.Green%20Port%20OStrasnice/dokumenty.Dokumenty/gps_rs_vzor01_web_pdf.pdf
- [25] *Redirecting to /cs* [online]. [cit. 10. 4. 2019]. Dostupné z: https://www.jrd.cz/uploads/projekty.Projekty/green_port_strasnice.Green%20Port%20Strasnice/dokumenty.Dokumenty/gps_standard_byty_pdf.pdf
- [26] *Redirecting to /cs* [online]. [cit. 20. 3. 2019]. Dostupné z: [https://reality.skanska.cz/projekty-a-byty/port-karolina-2 ...](https://reality.skanska.cz/projekty-a-byty/port-karolina-2...)
- [27] Nové byty v Praze 8 - Karlín . *Skanska Reality* [online]. [cit. 16. 4. 2019] Dostupné z: <https://reality.skanska.cz/projekty-a-byty/port-karolina-3>

- [28] BB98814, Port Karolína - 2. etapa, Praha 8 - Skanska Reality . *Skanska Reality* [online]. [cit. 16. 4. 2019] <https://reality.skanska.cz/projekty-a-byty/port-karolina-2/byty/bb98814>
- [29] *Skanska Reality* [online]. Copyright © [cit. 20. 3. 2019]. Dostupné z: <https://reality.skanska.cz/48ec1b/contentassets/e58db0fb20d84f91933c36531465368d/port-karolina-2/downloads/cz/port-karolina-2-etapa-broura.pdf>
- [30] *Skanska Reality* [online]. Copyright © [cit. 20. 3. 2019]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/projekt/port-karolina-2-u-mlynskeho-kanalu-praha/5a888e35a26e3a29570e28b8/>
- [31] Archiv | Realitní projekt roku. *Realitní projekt roku* [online]. Copyright © 2019 Mgr. Dana Hradecká [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné z: <http://www.projektroku.cz/archiv>
- [32] O projektu :: U Grébovky. [online]. Copyright © 2019 Moravská stavební [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné z: <http://ugrebovky.ms-invest.cz/cz/o-projektu/>
- [33] Ceník bytů :: U Grébovky. [online]. Copyright © 2019 Moravská stavební [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné z: <http://ugrebovky.ms-invest.cz/cz/cenik/>
- [34] Cenik: U Grébovky [online] [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné z: <http://ugrebovky.ms-invest.cz/cz/cenik/patro2/byt-201/#detail>
- [35] O projektu :: U Grébovky. [online]. [cit. 25. 3. 2019]. Copyright © 2019 Moravská stavební <http://ugrebovky.ms-invest.cz/cz/o-projektu/fotogalerie/exterior/>
- [36] Brozura: U Grébovky [online]. [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné z: http://ugrebovky.ms-invest.cz/data/files/brozura_u_grebovky.pdf
- [37] O projektu :: U Grébovky. [online]. Copyright © 2019 Moravská stavební [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné z: <http://ugrebovky.ms-invest.cz/cz/o-projektu/fotogalerie/prubeh-vystavby/>
- [38] Aktuality: U Grébovky [online]. Copyright 2019 Moravská stavební [cit. 25. 3. 2019]. Dostupné z: <http://ugrebovky.ms-invest.cz/cz/aktuality/>
- [39] *Central Group* [online]. Dostupné z: <https://www.central-group.cz/lokalita/166>
- [40] *Central Group* [online]. Copyright © [cit. 20. 3. 2019]. Dostupné z: <https://www.central-group.cz/Uloziste/0d/0dbb41a0-92f7-49bc-a49a-1e5a2b096a17.pdf>
- [41] *Central Group* [online]. Copyright © [cit. 20. 3. 2019]. Dostupné z: <https://www.central-group.cz/Uloziste/3e/3e84edae-f1b8-498f-bb16-5b2f5fb9cc5c.pdf>
- [42] *Central Group* [online]. Dostupné z: <https://www.central-group.cz/byt-detail/166-01-090>
- [43] *Central Group* [online]. Copyright © [cit. 5. 4. 2019]. Dostupné z: <https://www.central-group.cz/Uloziste/3e/3e84edae-f1b8-498f-bb16-5b2f5fb9cc5c.pdf>
- [44] *Central Group* [online]. Copyright [cit. 5.4. 2019]. Dostupné z: <https://www.central-group.cz/Uloziste/03/031a6154-a559-4e66-8744-0bd908684b4a.pdf>
- [45] *Central Group* [online]. [cit. 15. 3. 2019]. Dostupné z: <https://www.central-group.cz/byt-detail/166-01-090>
- [46] Tréninky a kurzy v ARENĚ Pavly Kladivové. *ARENA Pavly Kladivové - Fitness Praha 1, 4 a 5 - funkční trénink, crossfit, cvičení* [online]. Copyright © 2018 ARENA Pavly Kladivové [cit. 18.05.2019]. Dostupné z: <https://www.arenapk.cz/treninky-kurzy/>
- [47] *funkcnifitko* [online]. Dostupné z: <https://funkcnifitko.inrs.cz/rs>

- [48] Hotel Hasa ** – Hotel. *Hotel Hasa ** – Hotel* [cit. 21. 5. 2019] [online]. Dostupné z: <http://www.hotelhasa.cz/>
- [49] Ceník bytů :: U Grébovky. 2019 Moravská stavební [cit. 27. 3. 2019] [online]. Dostupné z: <http://ugrebovky.ms-invest.cz/cz/cenik/patro2/byt-202/#detail>
- [50] Balkóny – typologie, konstrukce a rozměry - ESTAV.cz. *ESTAV.cz - s námi stavíte na informacích* [online]. Copyright © Copyright [cit. 20. 05.2019]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/4902.balkony-typologie-konstrukce-a-rozmy>

11.4 Seznam příloh

Příloha č. 1 – Občanská vybavenost

11.5 Seznam obrázků

Obrázek 1 - Schéma lokace vybraných developerských projektů.....	22
Obrázek 2 - Vizualizace projektu AALTO Cibulka	23
Obrázek 3 - Analyzovaný okruh občanská vybavenost	24
Obrázek 4 - Půdorys bytové jednotky AALTO Cibulka.....	26
Obrázek 5 - Půdorys budovy G.....	27
Obrázek 6 - Vizualizace projektu Green Port Strašnice.....	29
Obrázek 7 - Půdorys komplexu GP201, Green Port Strašnice.....	33
Obrázek 8 - Mapa občanské vybavenosti Port Karolína.....	35
Obrázek 9 - Půdorys bytové jednotky Port Karolína, 2. etapa	37
Obrázek 10 - Výsek půdorysu bytového domu Port Karolína, 2. etapa	38
Obrázek 11 - Vizualizace projektu Rezidence U Grébovky.....	39
Obrázek 12 - Občanská vybavenost Rezidence U Grébovky	41
Obrázek 13 - Půdorys bytové jednotky Rezidence U Grébovky	43
Obrázek 14 - Půdorys bytového domu Rezidence U Grébovky	44
Obrázek 15 - Vizualizace projektu Rezidence U Radnice	45
Obrázek 16 - Občanská vybavenost Rezidence U Radnice (pouze stravování, potraviny, MŠ, pošta) .	46
Obrázek 17 - Přehled občanské vybavenosti Rezidence U Radnice.....	46
Obrázek 18 - Půdorys bytové jednotky Rezidence U Radnice.....	48
Obrázek 19 - Půdorys bytového objektu Rezidence U Radnice	49

11.6 Seznam tabulek

Tabulka 1 - Bodová stupnice s deskriptory	15
Tabulka 2 - Bodová stupnice s deskriptory 2	15
Tabulka 3 - Vyhodnocení pořadí preference kritérií	20
Tabulka 4 - Definice ohodnocení preferencí kritérií	20
Tabulka 5 - Saatyho matice	21
Tabulka 6 - Přehled občanské vybavenosti - AALTO Cibulka	25
Tabulka 7 - Dopravní obslužnost AALTO Cibulka	25
Tabulka 8 - Doba dojezdu do centra města AALTO Cibulka	25
Tabulka 9 - Tabulka místností AALTO Cibulka	27
Tabulka 10 - Přehled občanské vybavenosti Green Port Strašnice.....	30
Tabulka 11 - Dopravní obslužnost Green Port Strašnice.....	31
Tabulka 12 - Doba dojezdu do bodu zájmu.....	31
Tabulka 13 - Půdorys bytové jednotky Green Port Strašnice.....	32
Tabulka 14 - Tabulka místností Green Port Strašnice	32
Tabulka 15 - Vizualizace projektu Port Karolína, 2. etapa.....	34
Tabulka 16 - Přehled občanské vybavenosti Port Karolína, 2. etapa	36
Tabulka 17 - Dopravní obslužnost Port Karolína, 2. etapa	36
Tabulka 18 - Doba dojezdu do bodu zájmu Port Karolína, 2. etapa.....	36
Tabulka 19 - Tabulka místností Port Karolína	38
Tabulka 20 - Přehled občanské vybavenosti Rezidence U Grébovky.....	40
Tabulka 21 - Dopravní obslužnost Rezidence U Grébovky.....	41
Tabulka 22 - Doba dojezdu do bodu zájmu Rezidence U Grébovky	42
Tabulka 23 - Tabulka místností	43
Tabulka 24 - Dopravní obslužnost Rezidence U Radnice	47
Tabulka 25 - Doba dojezdu do bodu zájmu.....	47
Tabulka 26 - Tabulka místností Rezidence U Radnice	48
Tabulka 27 - Stupnice pro hodnocení kritéria parametry bytové jednotky	51
Tabulka 28 – Ohodnocení, kritérium parametry bytové jednotky.....	52
Tabulka 29 - Stupnice pro hodnocení kritéria energetické náročnosti budovy	52
Tabulka 30 – Ohodnocení, kritérium energetická náročnost budovy.....	53
Tabulka 31 - Stupnice pro hodnocení kritéria dopravní obslužnost	53
Tabulka 32 – Ohodnocení, kritérium dopravní obslužnost.....	54
Tabulka 33 – Stupnice pro hodnocení kritérium doba dojezdu do bodu zájmu.....	54
Tabulka 34 - Ohodnocení kritéria doba dojezdu do bodu zájmu.....	54
Tabulka 35 – Stupnice pro hodnocení kritérium sklep, kočárkárna, kolárna.....	55
Tabulka 36 - Ohodnocení kritéria sklep, kočárkárna, kolárna.....	55

Tabulka 37 - Stupnice pro hodnocení kritérium parkovací možnosti	56
Tabulka 38 - Ohodnocení kritéria parkovací možnosti	56
Tabulka 39 - Stupnice pro hodnocení kritérium balkon, terasa, lodžie	57
Tabulka 40 - Stupnice pro hodnocení kritérium podlaží + výtah	58
Tabulka 41 - Ohodnocení kritéria podlaží + výtah	58
Tabulka 42 - Stupnice pro hodnocení kritérium termín nastěhování	59
Tabulka 43 - Ohodnocení kritéria termín nastěhování	59
Tabulka 44 - Stupnice pro hodnocení kritérium aktivní a pasivní odpočinek	60
Tabulka 45 - Ohodnocení kritéria aktivní a pasivní odpočinek	60
Tabulka 46 - Stupnice pro hodnocení kritérium občanská vybavenost	60
Tabulka 47 - Ohodnocení kritéria občanská vybavenost	61
Tabulka 48 - Stupnice pro hodnocení kritérium standardy bytové jednotky	62
Tabulka 49 - Ohodnocení kritéria standardy bytové jednotky	62

11.7 Seznam grafů

Graf 1 – Dokončené a zahájené byty v bytových domech na území hlavního města Prahy.....	14
---	----