



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

## PŘÍLOHA Č. 6

Metoda přímého porovnání – výpočet

Metoda přímého porovnání – výpočet																
Č.	UP [m <sup>2</sup> ]	Cena požadovaná (zaplacená) [Kč]	K <sub>cr</sub>	Cena po redukci na pramen ceny [Kč]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Cena oceňov. objektu [Kč]	
1.	200	8 821 000	0,92	8 115 320	1,00	1,07	0,97	1,00	0,90	1,05	1,00	0,96	1,05	0,99	8 167 968	
2.	101	3 000 000	0,92	2 760 000	0,94	0,87	1,02	1,00	1,00	1,00	0,87	0,93	1,00	0,68	4 085 395	
3.	121	4 490 000	0,92	4 130 800	1,01	0,91	0,99	1,00	0,95	1,00	0,87	0,91	0,98	0,67	6 155 004	
4.	160	4 490 000	0,92	4 130 800	1,04	0,99	0,87	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,83	4 953 525	
5.	104	3 516 000	0,92	3 234 720	1,05	0,88	0,90	1,00	0,94	1,05	0,93	0,93	1,01	0,71	4 549 445	
6.	100	3 790 000	0,92	3 486 800	1,04	0,87	0,88	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	0,98	0,72	4 820 154	
7.	90	2 848 000	0,92	2 620 160	0,99	0,85	0,87	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,68	3 837 222	
8.	147	4 599 000	0,92	4 231 080	1,03	0,97	0,91	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	1,01	0,86	4 893 148	
9.	122	5 390 000	0,92	4 958 800	1,03	0,92	1,12	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,02	4 858 995	
10.	140	3 990 000	0,92	3 670 800	0,99	0,95	0,99	1,00	1,00	1,05	0,97	1,00	1,00	0,95	3 855 703	
11.	130	5 490 000	0,92	5 050 800	1,00	0,93	1,07	1,00	1,04	1,05	1,06	1,00	1,02	1,18	4 297 738	
12.	148	4 500 000	0,92	4 140 000	1,03	0,97	1,16	0,95	1,00	1,00	0,87	0,93	0,98	0,87	4 772 782	
13.	122	3 445 000	0,92	3 169 400	0,93	0,92	1,02	0,95	1,00	1,05	0,93	1,00	1,00	0,80	3 968 338	
14.	138	4 300 000	0,92	3 956 000	0,95	0,95	1,12	0,95	1,00	1,05	0,93	1,00	1,00	0,93	4 238 825	
15.	130	4 858 000	0,92	4 469 360	1,06	0,93	0,99	1,00	1,00	1,05	0,97	0,93	1,00	0,92	4 838 296	
16.	150	4 699 000	0,92	4 323 080	1,03	0,97	0,96	1,00	1,00	1,05	0,97	1,00	1,02	1,00	4 338 478	
17.	104	3 995 000	0,92	3 675 400	1,00	0,88	0,94	0,95	0,90	1,05	0,93	0,93	1,00	0,64	5 754 492	
18.	135	3 899 000	0,92	3 587 080	1,03	0,94	0,93	0,95	0,90	1,00	0,93	0,93	1,00	0,67	5 368 409	
19.	155	4 470 000	0,92	4 112 400	1,07	0,98	0,94	1,00	0,95	1,05	0,93	0,97	1,00	0,88	4 662 273	
20.	210	5 825 000	0,92	5 359 000	1,04	1,09	0,94	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,02	1,06	5 062 376	
21.	168	6 900 000	0,92	6 348 000	0,93	1,01	1,13	0,95	1,00	1,00	0,93	1,00	1,02	0,95	6 691 366	
22.	121	4 850 000	0,92	4 462 000	0,99	0,91	0,92	1,00	1,00	1,00	0,93	0,97	1,00	0,75	5 926 431	
23.	152	4 469 000	0,92	4 111 480	0,94	0,98	0,98	0,95	1,00	1,00	0,93	0,93	1,00	0,74	5 576 321	
24.	154	5 290 000	0,92	4 866 800	1,05	0,98	0,93	0,95	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,85	5 744 893	
25.	150	5 950 000	0,92	5 474 000	1,03	0,97	0,92	1,00	1,00	1,00	0,87	0,97	0,98	0,76	7 173 005	
26.	122	4 890 000	0,92	4 498 800	0,99	0,92	1,02	1,00	1,00	1,05	0,93	0,93	1,00	0,84	5 328 855	
27.	135	4 960 000	0,92	4 563 200	1,04	0,94	0,89	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,81	5 604 064	
28.	99	4 670 000	0,92	4 296 400	1,00	0,87	1,10	0,95	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,84	5 117 659	
29.	103	4 350 000	0,92	4 002 000	1,01	0,88	0,97	0,95	1,00	1,00	0,93	0,93	0,98	0,69	5 777 951	
30.	140	4 500 000	0,92	4 140 000	0,99	0,95	1,10	0,95	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,91	4 539 889	
31.	142	4 280 000	0,92	3 937 600	0,97	0,96	1,05	0,95	1,00	1,00	0,93	0,97	0,99	0,83	4 767 716	
32.	133	3 990 000	0,92	3 670 800	0,95	0,94	0,93	0,95	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,73	5 008 354	
Průměr				4 175 405	Kč										Kč	5 050 552
Minimum															Kč	3 837 222
Maximum															Kč	7 173 005
Směrodatná výběrová odch.															799 637	
Variační koeficient															15,83	
Pravděpodobná spodní hranice															4 250 915	
Pravděpodobná horní hranice															5 850 188	
Cena rodinného domu stanovená přímým porovnáním														Kč	5 100 000	

Legenda k tabulce přímého porovnání	
UP	Užitná plocha
K <sub>cr</sub>	Koeficient redukce na pramen ceny
K1	Koeficient úpravy na polohu
K2	Koeficient úpravy na velikost rodinného domu
K3	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K4	Koeficient úpravy na způsob vytápění a ohřev vody
K5	Koeficient úpravy na stav a vybavení rodinného domu
K6	Koeficient úpravy na energetickou náročnost
K7	Koeficient úpravy na možnost parkování na pozemku nebo v garáži
K8	Koeficient úpravy na venkovní úpravy a oplocení
K9	Koeficient úpravy na úvahu znalce
IO	Index odlišnosti
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny K <sub>cr</sub> : skutečná kupní cena: K <sub>cr</sub> = 1,00, u inzerce průměrně nižší	
Index odlišnosti IO = K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9	

Volba koeficientů K1–K9	
K1	1,0 km → ± 0,02
K2	10,0 m <sup>2</sup> užitné plochy → ± 0,02
K3	100 m <sup>2</sup> → ± 0,03
K4	Elektřinou → – 0,05
K5	Bez vybavení → – 0,10
	Standardní vybavení bez kuch. linky → – 0,05
	Navíc bazén → +0,04
K6	1 třída → ± 0,05
K7	Bez garáže → – 0,07
	± 1 auto do garáže → ± 0,03
	Bez možnosti parkování na pozemku → – 0,06
K8	Bez terénních úprav → – 0,06
	Pouze hrubé terénní úpravy → – 0,04
	Bez oplocení → – 0,03
K9	Dle úvahy znalce → až ± 0,15

Grubbsův test			
Č.	Cena přepočtená [Kč]	Cena seřazená min → max	Cena seřazená min → max (redukované)
1.	8 167 968	3 837 222	3 837 222
2.	4 085 395	3 855 703	3 855 703
3.	6 155 004	3 968 338	3 968 338
4.	4 953 525	4 085 395	4 085 395
5.	4 549 445	4 238 825	4 238 825
6.	4 820 154	4 297 738	4 297 738
7.	3 837 222	4 338 478	4 338 478
8.	4 893 148	4 539 889	4 539 889
9.	4 858 995	4 549 445	4 549 445
10.	3 855 703	4 662 273	4 662 273
11.	4 297 738	4 767 716	4 767 716
12.	4 772 782	4 772 782	4 772 782
13.	3 968 338	4 820 154	4 820 154
14.	4 238 825	4 838 296	4 838 296
15.	4 838 296	4 858 995	4 858 995
16.	4 338 478	4 893 148	4 893 148
17.	5 754 492	4 953 525	4 953 525
18.	5 368 409	5 008 354	5 008 354
19.	4 662 273	5 062 376	5 062 376
20.	5 062 376	5 117 659	5 117 659
21.	6 691 366	5 328 855	5 328 855
22.	5 926 431	5 368 409	5 368 409
23.	5 576 321	5 576 321	5 576 321
24.	5 744 893	5 604 064	5 604 064
25.	7 173 005	5 744 893	5 744 893
26.	5 328 855	5 754 492	5 754 492
27.	5 604 064	5 777 951	5 777 951
28.	5 117 659	5 926 431	5 926 431
29.	5 777 951	6 155 004	6 155 004
30.	4 539 889	6 691 366	6 691 366
31.	4 767 716	7 173 005	7 173 005
32.	5 008 354	8 167 968	<del>8 167 968</del>

Číselné charakteristiky:		
Průměr $\bar{p}$	5 147 971	5 050 552
V.s. odchylka $s$	960 463	799 637
Minimum $x_l$	3 837 222	3 837 222
Maximum $x_n$	8 167 968	7 173 005

Testová kritéria:		
$T_l = (\bar{p} - x_l) / s$	1,364705495	1,51735102
$T_n = (x_n - \bar{p}) / s$	3,14431397	2,654272113

Kritická hodnota testu:		
$n =$	32	31
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$	2,778	2,764

Zamítání $H_0$ :		
$T_l \geq T_{1\alpha}$	$1,365 < 2,788$	$1,517 < 2,764$
Závěr:	$H_0$ nezamítnuto	$H_0$ nezamítnuto
$T_n \geq T_{n\alpha}$	$3,144 > 2,778$	$2,654 < 2,764$
Závěr:	$H_0$ zamítnuto	$H_0$ nezamítnuto

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test					
$n$	$\alpha = 0,05$	$n$	$\alpha = 0,05$	$n$	$\alpha = 0,05$
3	1,150	13	2,331	23	2,624
4	1,469	14	2,371	24	2,644
5	1,673	15	2,408	25	2,662
6	1,822	16	2,443	26	2,682
7	1,938	17	2,475	27	2,700
8	2,031	18	2,504	28	2,717
9	2,109	19	2,531	29	2,733
10	2,177	20	2,557	30	2,749
11	2,235	21	2,580	31	2,764
12	2,287	22	2,603	32	2,778