

**Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích
Ústav znalectví a oceňování**

**ZNALECKÝ ÚSTAV JMENOVANÝ MINISTREM SPRAVEDLNOSTI ČR
PRO OBOR EKONOMIKA, STROJÍRENSTVÍ A STAVEBNICTVÍ**

Zadavatel: SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
Čečova 2248/44
370 04 České Budějovice 3
IČ: 25157337
DIČ: CZ25157337

Znalecký posudek č. 188/60/2018

Stanovení obvyklé jednotkové ceny nájemného definovaných skupin bytových jednotek

Číslo jednací:	VŠTE006782/2018
Datum zpracování posudku:	29. 10. 2018
Znalecký posudek připravili, mohou jej stvrdit a podat příp. vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb.:	doc. Ing. Marek Vochozka, MBA, Ph.D. Ing. Jaromír Vrbka, MBA Ing. Zuzana Rowland, MBA Ing. Veronika Machová, MBA Ing. Jiří Mácha Ing. Tomáš Krulický
Ředitelka ústavu:	Ing. Veronika Machová, MBA
Počet stran včetně příloh:	62
Počet vyhotovení:	2 předané + 1 uložené ve Znaleckém ústavu

OBSAH

Prohlášení.....	3
1 Úvod.....	4
1.1 Znalecký úkol	4
1.2 Základní informace	4
1.2.1 Prohlídka a zaměření	4
1.2.2 Vlastnické a evidenční údaje	4
1.2.3 Lokalizace předmětu ocenění	5
1.2.4 Stavebně-technický popis	6
1.3 Podklady pro zpracování znaleckého posudku.....	6
2 Posudek.....	6
2.1 Teoretický rozbor problematiky	6
2.2 Metodika zpracování ZP	7
2.2.1 Volba metody ocenění	7
2.2.2 Vzorek porovnatelných nemovitostí.....	8
2.2.3 Vlastní metodika ocenění.....	9
2.3 Stanovení funkce závislosti.....	9
2.3.1 Očištění nájemného o faktor lokality.....	9
2.3.2 Stanovení funkce závislosti	14
2.4 Stanovení obvyklé výše nájemného	15
2.4.1 Bytové jednotky v lokalitě „1 Centrum“	15
2.4.2 Bytové jednotky v lokalitě „2 Lidická-Mánesova“	16
2.4.3 Bytové jednotky v lokalitě „3 Máj“	16
2.4.4 Bytové jednotky v lokalitě „4 Mladé“	17
2.4.5 Bytové jednotky v lokalitě „5 Palackého náměstí“	18
2.4.6 Bytové jednotky v lokalitě „6 Pražské předměstí“	18
2.4.7 Bytové jednotky v lokalitě „7 Pražské sídliště“	19
2.4.8 Bytové jednotky v lokalitě „8 Suché Vrbné x Vráto“	20
2.4.9 Bytové jednotky v lokalitě „9 Širší centrum“	20
2.4.10 Bytové jednotky v lokalitě „10 Třebotovice“	21
2.4.11 Bytové jednotky v lokalitě „11 U Nemocnice“	21
2.4.12 Bytové jednotky v lokalitě „12 Vltava“	22
3 Závěr	23
4 Znalecká doložka VŠTE.....	24
5 Přílohy	25

PROHLÁŠENÍ

Znalecký ústav Vysoké školy technické a ekonomické v Českých Budějovicích (dále jen „Znalecký ústav“) nenese žádnou odpovědnost za správnost a úplnost zadavatelem předložených vstupních informací, které převzal bona fide bez možnosti jejich dalšího ověřování porovnání s jiným informačním zdrojem. Informace, s nimiž Znalecký ústav pracoval a na jejichž základě provedl posouzení, byly získány z veřejných zdrojů nebo od zadavatele znaleckého posudku.

Ve znaleckém posudku byly respektovány všechny podstatné skutečnosti, které byly Znaleckému ústavu známy, a které měly vliv na zpracování znaleckého posudku.

Znalecký ústav nemá v současné době ani v budoucnosti nebude mít žádné zájmy na majetku, který je předmětem posudku a neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k majetku, který je předmětem posudku. Rovněž tak odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

V Českých Budějovicích dne 29. 10. 2018

.....
Ing. Veronika Machová, MBA
ředitelka ústavu znalectví a oceňování
Vysoká škola technická a ekonomická
v Českých Budějovicích

1 ÚVOD

Znalecký ústav byl Správou Domů s.r.o., Čechova 2248/44 370 04 České Budějovice 3 kontaktován s žádostí o zpracování znaleckého posudku ve věci stanovení obvyklé jednotkové ceny nájemného bytových jednotek na území města České Budějovice. Zadavatel znaleckého posouzení vykonává pro svého 100 % společníka, kterým je statutární město České Budějovice, správu bytového fondu, který čítá na území města cca 1 800 bytových jednotek. Spravované bytové jednotky jsou Zadavatelem v drtivé většině případů pronajímány koncovým uživatelům (nájemce – fyzická osoba) k řešení bytových potřeb. Bytový fond se sestává jak z bytů v nemovitostech s panelovým, tak i z bytů v nemovitostech se zděným příp. smíšeným konstrukčním systémem. Stejně tak existuje i značná diverzita ve velikosti (podlahové ploše), dispozičním řešení, lokalitě, vybavenosti a technickém stavu bytů.

Předmětem ocenění je stanovit obvyklé nájemné za bytové jednotky (dále též „BJ“) v daných lokalitách, které by mělo dále Zadavateli sloužit jako jeden z podkladových materiálů při rozhodování o stanovení výše požadovaného nájemného ve spravovaném bytovém fondu. Znaleckým posudkem bude stanovena i závislost mezi velikostí podlahové plochy BJ a jednotkovým nájemným, na základě které bude odvozeno nájemné pro jednotlivé velikostní kategorie BJ.

1.1 Znalecký úkol

Stanovte výši obvyklého nájemného definovaných skupin bytových jednotek na území města České Budějovice ve vztahu k průměrnému technickému stavu bytových jednotek. Přehled definovaných skupin bytových jednotek je uveden v příloze 1.

1.2 Základní informace

České Budějovice jsou statutární město Jihočeského kraje s řadou historických památek a muzeí, které v roce 1265 založil český král Přemysl Otakar II. Leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltavy a Malše. Počet obyvatel dle českého statistického úřadu k 31. 12. 2016 činil 93 470. Sídli zde světoznámé firmy s dlouhou tradicí, například: KOH-I-NOOR HARDTMUTH a.s., Budějovický Budvar, n. p. a Robert Bosch, spol. s r.o.

Bytový fond spravovaný zadavatelem čítá cca 1 800 bytů na území města České Budějovice. Soubor bytových jednotek bytového fondu je vnitřně nehomogenní, když jsou zde obsaženy bytové jednotky o podlahové ploše od 12 m² – více než 130 m², různého dispozičního řešení (garsoniéry i vícepokojové byty), proměnlivého stavebně-technického stavu, odlišných konstrukční řešení systému budovy (panelové domy, cihlové „činžovní“ domy, aj.) a to v různých lokalitách na území města České Budějovice. Je proto zřejmé, že obvyklé nájemné není možné stanovit souhrnně pro celý bytový fond, ale bude nutné jej rozčlenit do menších vnitřně příbuzných celků a nájemné stanovovat právě pro tyto skupiny.

1.2.1 Prohlídka a zaměření

S ohledem na celkový rozsah bytového fondu i zadání v rámcové formě ze strany Zadavatele nebyla realizována kompletní prohlídka bytového fondu. Znaleckému ústavu byla Zadavatelem předložena fotodokumentace referenčních bytových jednotek.

1.2.2 Vlastnické a evidenční údaje

Bytové jednotky v bytovém fondu jsou vlastněny Statutárním městem České Budějovice, jejich

správu vykonává Zadavatel. Některé z bytových jednotek v bytovém fondu nejsou vymezeny a samostatně evidovány v Katastru nemovitostí, ale jsou evidovány souhrnně v rámci celé stavby (např. bytového domu). Podle vyjádření Zadavatele jsou však všechny bytové jednotky v bytových domech vymezeny, obytný prostor je od společných prostor domů oddělen uzamykatelnými dveřmi, jsou vybaveny patřičným sociálním zařízením i zařizovacími předměty.

1.2.3 Lokalizace předmětu ocenění

Předmětné byty v bytovém fondu byly z důvodu vysoké nehomogenity v kritériu lokality, která může být významným cenotvorným faktorem, rozděleny celkem do 12 skupin, konkrétně se jedná o tyto lokality:

Tabulka 1 Skupiny bytových jednotek dle lokalit

Označení	Název lokality	Počet oceňovaných BJ
1	Centrum	342
2	Lidická x Mánesova	4
3	Máj	412
4	Mladé	2
5	Palackého náměstí	42
6	Pražské předměstí	22
7	Pražské sídliště	143
8	Suché Vrbné + Vráto	35
9	Širší centrum	158
10	Třebotovice	8
11	U Nemocnice	10
12	Vltava	190
	Celkový součet BJ	1368

Zdroj: Vlastní

Lokalita Centrum zahrnuje ulice: BISKUPSKÁ, ČESKÁ, Dr. STEJSKALA, HRADEBNÍ, HROZNOVÁ, JIRSÍKOVA, KANOVNICKÁ, KARLA IV., KNĚŽSKÁ, KRAJINSKÁ, NA MLÝNSKÉ STOCE, NÁM. PŘ. OTAKARA, PANSKÁ, PLACHÉHO, ŠIROKÁ, U ČERNÉ VĚŽE, ZÁTKOVO NÁBŘEŽÍ.

Lokalita Lidická x Mánesova zahrnuje ulice: LIDICKÁ a TYLOVA.

Lokalita Máj zahrnuje ulice: DUBENSKÁ, J. BENDY, LOUCKÁ, M.HORÁKOVÉ, U LESA, V.VOLFA.

Lokalita Mladé zahrnuje ulice: NOVOHRADSKÁ.

Lokalita Palackého náměstí zahrnuje ulice: OKRUŽNÍ a RIEGROVA.

Lokalita Pražské předměstí zahrnuje ulice: K. WEISE, PRAŽSKÁ TŘ., ŠRÁMKOVA.

Lokalita Pražské sídliště zahrnuje ulice: PRAŽSKÁ TŘ.

Lokalita Širší centrum zahrnuje ulice: 28. ŘÍJNA, HUSOVA, JERONÝMOVA, LANNOVA TŘ., NOVÁ, ŠTÍTNÉHO, VRCHLICKÉHO NÁBŘEŽÍ.

Lokalita Třebotovice zahrnuje ulice: TŘEBOTOVICE.

Lokalita U Nemocnice zahrnuje ulice: L.B.SCHNEIDERA.

Lokalita Vltava zahrnuje ulice: DLOUHÁ, FR.ONDRÍČKA.

Lokalita Suché Vrbné + Vráto zahrnuje ulice: RUDOLFOVSKÁ TŘ., VRBENSKÁ.

Ve výčtu nejsou uvedeny bytové jednotky zvláštního určení, které jsou předmětem samostatného znaleckého posudku.

1.2.4 Stavebně-technický popis

Jak bylo uvedeno již výše, bytový fond obsahuje cca 1 800 bytových jednotek, které jsou v různém stavebně-technickém stavu. Pro potřeby zpracování předkládaného posouzení dojde k jisté unifikaci bytových jednotek, ve smyslu sjednocení stavebně-technického stavu. Budou tak uvažovány byty v průměrném stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou, vybaveny kuchyňskou linkou se sporákem, patřičným sociálním zařízením, podlahovými krytinami a svítidly. Vybavení bytu je průměrné a realizováno s přiměřenými finančními náklady.

1.3 Podklady pro zpracování znaleckého posudku

1. BRADAČ, A. a kolektiv, 2016. *Teorie oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1;
2. *Komentář k určování obvyklé ceny*, Ministerstvo financí ČR, 2014;
3. *Mapové podklady* – www.mapy.cz; www.google.com/maps;
4. *Cenové údaje nemovitostí – Katastr nemovitostí ČR*;
5. *Soupis bytových jednotek předložených zadavatelem vč. fotodokumentace*;
6. *Informace z trhu s nemovitými věcmi* - <http://jiho.ceskereality.cz/>, <http://www.sreality.cz/>;
7. *Povodňové mapy, Česká asociace pojišťoven*;
8. *Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů*;
9. *Vyhláška Ministerstva financí č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)*;
10. *Částečná stavební dokumentace*;
11. *Evidenční listy bytových prostor*.

2 POSUDEK

2.1 Teoretický rozbor problematiky

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně

prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Cena obvyklá (tržní hodnota) je tedy taková cena, kterou by bylo možno v místě a čase dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Pro vlastní porovnání je velmi důležitý počet porovnatelných objektů – jejich počet však bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Počet porovnatelných objektů je tedy objektivně omezen shora, protože vybrané objekty pro porovnání musí splňovat striktní kvalitativní kritéria. I přesto jsou však použity koeficienty odlišnosti, díky kterým je možné porovnávanou a oceňovanou nemovitost do značné míry přiblížit. Porovnávací metodu je možné plnohodnotně aplikovat na předměty ocenění, u kterých funguje trh a zásadním cenotvorným kritériem jsou kvalitativní a kvantitativní vlastnosti předmětu ocenění.

2.2 Metodika zpracování ZP

Prvním krokem zpracování znaleckého posudku bylo seznámení se s bytovým fondem jako celkem, následně byla provedena volba vhodné metody ocenění pro všechny byty v bytovém fondu, a závěrem bylo provedeno stanovení obvyklé výše nájemného pro definované skupiny bytových jednotek.

2.2.1 Volba metody ocenění

S ohledem na znění zákona č. 151/1997 Sb. by ke stanovení obvyklé ceny, v tomto případě výše obvyklého nájemného měla být využita metoda komparativní (porovnávací). V České republice neexistuje žádná veřejně přístupná databáze o realizovaných tržních cenách nájemného, ani evidence nemovitostí, které jsou komerčně pronajímány. Výše inkasovaných nájmů je zpravidla součástí nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem, které zpravidla nebývají zveřejňovány. Právě z důvodu dostupnosti dat o realizovaných nájmech je Znalecký ústav nucen využít pro své zkoumání informace obsažené v nabídkách k pronájmu. Je však možné předpokládat, že smluvně uzavřené nájemné bude v obdobné výši, jako je nabídková cena nájemného. Což je způsobeno zejména dynamikou trhu s nájemními byty, v jeden okamžik se nabízí prostřednictvím internetových serverů několik desítek bytů k pronájmu, tyto nabídky jsou průběžně aktualizovány, z vlastní praxe je možné konstatovat, že poptávka po nájemním bydlení je minimálně stejně tak velká jako nabídka, ne-li ještě větší (což je doloženo značnou fluktuací inzerátů), a při uzavírání nájemních smluv proto nepůsobí tak silné tlaky na výslednou cenu nájmu, ve srovnání např. s koupí nemovitosti. Znalecký ústav pro účely předloženého znaleckého posudku analyzoval inzertní nabídky pronájmů bytových jednotek v období září – říjen 2018.

Počet oceňovaných bytových jednotek byl poměrně rozsáhlý, došlo proto k agregaci bytových jednotek do skupin podle lokality. Pro vlastní ocenění byla využita adaptovaná komparativní metoda, která vycházela z datové základny porovnatelných nemovitostí z území města České Budějovice, kdy každá z porovnatelných nemovitostí byla začleněna pro určitou oblast. V datové základně byly i případy, kdy jedna nemovitost byla použita pro ocenění ve více lokalitách – zejména v situaci, kdy porovnatelná nemovitost ležela na rozhraní dvou a více lokalit. V rámci předkládaného znaleckého posudku bylo uvažováno s jednotkovým nájemným za 1 m² a kalendářní měsíc, které bylo stanoveno ve výši mediánu upravených jednotkových cen porovnatelných nemovitostí.

2.2.2 Vzorek porovnatelných nemovitostí

Znaleckým ústavem bylo ve sledovaném období (září – říjen 2018) dohledáno více než 220 nabídek pronájmů bytových jednotek na územní města České Budějovice. Ke sběru dat byly využity internetové servery: <http://sreality.cz>; <http://reality.idnes.cz>; <http://jiho.ceskereality.cz>; <http://rkstejskal.cz>; <http://bezreality.cz>; <http://hyperreality.cz>; <http://ceskeereality.cz>; <http://realityctyrlitek.cz>; <http://rkreal.cz>; <http://rkduo.cz>; <http://rkreal.cz>; <http://era-reality.cz>; <http://realitymix.centrum.cz>; <http://vylachovareality.cz>; <http://realitygp.cz>; <http://jiho.ceskereality.cz>; <http://kontakt servis.cz>; <http://hanzlikovareality.cz>; <http://rondocb.cz>; <http://remax-czech.cz>; <http://rkstejskal.cz>; <http://realingo.cz>; <http://ad-reality.cz>; <http://rkstejskal.cz>; <http://kupnemovitost.cz>; <http://domybytypozemky.cz>.

Všechny dohledané nabídky pronájmů bytových jednotek byly zaneseny do jednotné databáze, kdy u každé z položek byly klasifikovány jednotlivé kvalitativní parametry jako je např. lokalita, konstrukce domu a technický stav. V atributu „technický stav“ byly inzertní nabídky rozčleněny do dílčích kategorií na hodnotící škále 0 – 5, kde:

0 – mimo hodnotící škálu

Jedná se o byty v technicky významně nadprůměrném stavu, které jsou určeny pro velmi náročnou klientelu (např. mramorové obložení koupelny, výrazně nadprůměrná kvalita kuchyňské linky a spotřebičů, ...).

1 – novostavba

Jedná se o byty v novostavbách, postavených cca od roku 2008 a novější. Prvky krátké i dlouhé životnosti jsou významně méně opotřebovány, celkově jsou domy a byty moderní a spíše atypické.

2 – čerstvě po rekonstrukci

Do této kategorie jsou zařazeny bytové jednotky, které prošly v nedávné době rekonstrukcí vnitřních prostor (nové bytové jádro, nové obložení koupelny, nová kuchyňská linka, aj.).

3 – starší byty, po rekonstrukci více let

Tato kategorie zahrnuje byty, které prošly rekonstrukcí vnitřních prostor před více lety, nebo se jedná o byty starší v bytových domech postavených před více lety než kat. 1 a 2.

4 – původní stav - zachovalý

Tato kategorie obsahuje byty zejména starší panelové s původním tzv. umakartovým jádrem. Byty jsou v zachovalém stavu, ze strany a vlastníka nebo nájemce, v časově krátké době bude vyžadována rekonstrukce pro udržení standardu bydlení.

5 – byty před rekonstrukcí

Jedná se o byty starší, které nejsou vhodné k okamžitému nastěhování a je zde vyžadována částečná investice ze strany nájemce do zařízení bytu jako je kuchyňská linka, vybavení koupelny, aj. tak aby byt odpovídal standardům kvality.

S ohledem na technický stav referenčních bytů, byl vzorek porovnatelných nemovitostí očištěn o bytové jednotky zařazené v kategoriích 0, 1 a 5, po tomto očištění vzorek porovnatelných bytových jednotek čítal cca 170 bytů (přehled porovnatelných nemovitostí je uveden v příloze 2 – v rámci vlastního porovnání bude odkazováno na tuto přílohu).

2.2.3 Vlastní metodika ocenění

Jak již bylo uvedeno výše, pro ocenění nájemného bytových jednotek byla využita upravená porovnávací metoda, která spočívala ve stanovení porovnávací hodnoty nájemného v definované lokalitě (pro každou z oceňovaných lokalit byla sestavena dílčí porovnávací tabulka a ocenění bylo provedeno odděleně) pro byt v průměrném technickém stavu a definované velikosti 50 m². S využitím znalosti funkce závislosti jednotkové ceny nájmu a velikosti podlahové plochy BJ mohlo dojít k příslušné korekci jednotkové ceny nájmu dané porovnatelné nemovitosti. V rámci přímého porovnání došlo k použití následujících korekčních koeficientů (mimo výše uvedené úpravy o velikost):

K₁ – koeficient technického stavu

Koeficient navazuje na výše popsanou kategorizaci porovnatelných bytových jednotek do skupin „2“, „3“ a „4“. Porovnatelné nemovitosti klasifikované v technickém stavu 2 byly upraveny koeficientem 0,9, porovnatelné nemovitosti klasifikované v technickém stavu 3 byly upraveny koeficientem 1,0, porovnatelné nemovitosti klasifikované v technickém stavu 4 byly upraveny koeficientem 1,1.

K₂ – koeficient ostatních vlivů

Koeficient byl použit zejména v případech, kdy porovnatelná nemovitost vykazovala některé nestandardní prvky jako např. možnost užívat s bytovou jednotkou i zahradu, bytová jednotka byla pronajata vč. nadstandardních spotřebičů apod.

2.3 Stanovení funkce závislosti

Znalecký ústav se zabýval v rámci řešení znaleckého posudku otázkou závislosti růstu jednotkové ceny nájmu při nižší výměře podlahové plochy, kterou bylo možné vysledovat ze sestavené databáze porovnatelných nemovitostí. Tato závislost se projevuje poklesem jednotkové ceny nájemného spolu s přibývajícím podlahovou plochou dané bytové jednotky, přičemž bylo zjištěno, že se tato závislost projevuje napříč všemi řešenými lokalitami.

V následující části je provedeno vyjádření funkce závislosti na základě vzorku porovnatelných nemovitostí. Pro potřeby stanovení funkce závislosti výše jednotkové ceny nájemného na velikosti podlahové plochy bylo uvažováno s porovnatelnými byty v technickém stavu v kategoriích 2, 3, 4, kdy budou eliminovány výkyvy v nájemném způsobeny mimořádně dobrým, nebo naopak mimořádně špatným technickým stavem porovnatelných nemovitostí. Použité kategorie technického stavu od sebe byly navíc odlišeny korekčními koeficienty, jejichž cílem bylo stanovit cenovou hladinu pro bytové jednotky v průměrném technickém stavu – porovnatelné nemovitosti klasifikované v technickém stavu 2 byly upraveny koeficientem 0,9, porovnatelné nemovitosti klasifikované v technickém stavu 3 byly upraveny koeficientem 1,0, porovnatelné nemovitosti klasifikované v technickém stavu 4 byly upraveny koeficientem 1,1.

2.3.1 Očištění nájemného o faktor lokality

Jako významný cenotvorný faktor je možné vnímat lokalitu dané nemovitosti. Je možné však pracovat s předpokladem, že hledaná závislost jednotkové ceny nájemného a celkové podlahové plochy dané bytové jednotky obecně platí bez rozlišení lokality. Znalecký ústav s ohledem na soubor porovnatelných nemovitostí provedl odhad velikosti odchylek nájemného od průměru

v jednotlivých oceňovaných lokalitách. Tento odhad byl následně ve dvou fázích korigován a upřesněn formou iterace s ohledem na výsledky vlastního porovnání v jednotlivých oceňovaných lokalitách. V následující tabulce je uvedena finální klasifikace lokalit, z hlediska velikosti odchylky nájemného od průměru, která byla upravena na základě dat z přímého porovnání.

Tabulka 2: Jednotková cena nájmu v lokalitách

Nájemné v lokalitách (Kč/m ² /měs.)	Interval podlahové plochy (m ²)												
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
1 Centrum	305,3	229,9	194,8	173,3	158,3	147,0	138,1	130,8	124,7	119,5	115,0	111,0	107,5
2 Lidická-Mánesova	300,1	224,7	189,6	168,1	153,1	141,8	132,9	125,6	119,5	114,3	109,8	105,9	102,3
3 Máj	321,2	245,8	210,7	189,2	174,1	162,9	153,9	146,7	140,6	135,4	130,9	126,9	123,4
4 Mladé	295,8	220,4	185,4	163,8	148,8	137,5	128,6	121,3	115,3	110,1	105,5	101,6	98,1
5 Palackého náměstí	287,5	212,1	177,1	155,5	140,5	129,2	120,3	113,0	107,0	101,8	97,3	93,3	89,8
6 Pražské předměstí	312,0	236,6	201,5	180,0	165,0	153,7	144,8	137,5	131,4	126,2	121,7	117,8	114,2
7 Pražské sídliště	315,6	240,1	205,1	183,5	168,5	157,2	148,3	141,1	135,0	129,8	125,3	121,3	117,8
8 Suché Vrbné+ Vráto	316,3	240,8	205,8	184,2	169,2	157,9	149,0	141,8	135,7	130,5	126,0	122,0	118,5
9 Širší centrum	307,0	231,6	196,6	175,0	160,0	148,7	139,8	132,5	126,5	121,3	116,8	112,8	109,3
10 Třebotovice	274,0	198,6	163,5	142,0	127,0	115,7	106,8	99,5	93,4	88,2	83,7	79,8	76,3
11 U nemocnice	305,1	229,6	194,6	173,0	158,0	146,7	137,8	130,6	124,5	119,3	114,8	110,8	107,3
12 Vltava	306,2	230,8	195,7	174,2	159,2	147,9	139,0	131,7	125,6	120,4	115,9	112,0	108,5
Průměr	303,8	228,4	193,4	171,8	156,8	145,5	136,6	129,3	123,3	118,1	113,6	109,6	106,1

Zdroj: Vlastní

Pro celkovou klasifikaci lokalit byl využit průměr odchylek stanovených v dílčích velikostních kategoriích. Průměrná odchylka vyjadřuje vazbu mezi lokalitami ku průměru všech lokalit.

Tabulka 3: Odchylky jednotkové ceny nájmu v jednotlivých lokalitách

Odchylky nájemného od průměru (%)	Interval podlahové plochy												
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
1 Centrum	0,48	0,63	0,75	0,84	0,92	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23	1,28	1,32	1,37
2 Lidická- Mánesova	-1,23	-1,64	-1,93	-2,18	-2,39	-2,57	-2,74	-2,89	-3,03	-3,17	-3,29	-3,41	-3,53
3 Máj	5,71	7,59	8,97	10,09	11,06	11,92	12,69	13,41	14,07	14,69	15,27	15,82	16,35
4 Mladé	-2,64	-3,51	-4,14	-4,66	-5,11	-5,50	-5,86	-6,19	-6,50	-6,78	-7,05	-7,31	-7,55
5 Palackého náměstí	-5,36	-7,14	-8,43	-9,49	10,40	11,20	11,93	12,60	13,22	13,81	14,35	14,87	15,37
6 Pražské předměstí	2,69	3,58	4,23	4,75	5,21	5,61	5,98	6,32	6,63	6,92	7,19	7,45	7,70
7 Pražské sídliště	3,85	5,13	6,06	6,81	7,47	8,05	8,57	9,05	9,50	9,92	10,31	10,69	11,04
8 Suché Vrbné+ Vráto	4,08	5,43	6,42	7,22	7,91	8,53	9,08	9,59	10,07	10,51	10,93	11,32	11,70
9 Širší centrum	1,05	1,40	1,65	1,86	2,04	2,20	2,34	2,47	2,60	2,71	2,82	2,92	3,02
10 Třebotovice	-9,81	13,05	15,42	17,35	19,02	20,49	21,83	23,05	24,19	25,26	26,26	27,21	28,11
11 U nemocnice	0,40	0,53	0,63	0,70	0,77	0,83	0,89	0,94	0,98	1,02	1,07	1,10	1,14
12 Vltava	0,78	1,04	1,23	1,39	1,52	1,64	1,74	1,84	1,93	2,02	2,10	2,17	2,24

Zdroj: Vlastní

Tabulka 4: Určení průměrné odchylky jednotkové ceny nájmu v jednotlivých lokalitách

1 Centrum	1,01 %
2 Lidická-Mánesova	-2,62 %
3 Máj	12,13 %
4 Mladé	-5,60 %
5 Palackého náměstí	-11,40 %
6 Pražské předměstí	5,71 %
7 Pražské sídliště	8,19 %
8 Suché Vrbné + Vráto	8,68 %
9 Širší centrum	2,24 %
10 Třebotovice	-20,85 %
11 U nemocnice	0,85 %
12 Vltava	1,66 %

Zdroj: Vlastní

Z provedené analýzy vyplývá, že průměrné jednotkové nájemné je nejnižší v lokalitě „Třebotovice“ (- 21,85 % oproti průměru). Druhou nejméně atraktivní lokalitou je lokalita „Palackého nám.“ (- 11,40 %), která je vnímána spíše jako všeobecně hlučnější lokalita s omezenými parkovacími možnostmi a celkově negativním nádechem.

Naopak jako lokalita s nevyšším průměrným nájemným ve vztahu k ostatním lokalitám je možné označit lokalitu „Máj“ (+ 12,13 %), která je dostatečně dopravně obslužena a je zde vyšší stupeň občanské vybavenosti.

V následující tabulce je uveden přehled vybraných porovnatelných nemovitostí, které byly použity pro výpočet funkce závislosti jednotkové ceny nájemného a podlahové plochy BJ.

Tabulka 5: Stanovení výše jednotkového nájemného očištěného o vliv lokality a technický stav

ID	Nájemné (Kč/měs)	Podlahová plocha (m ²)	Jednotkové nájemné (Kč/m ²)	Lokalita č.	Úprava o lokalitu	Úprava o technický stav	Upravené jednotkové nájemné (Kč/m ²)
1	9 000	72	125,00	6	5,7%	1,0	117,89
2	6 700	62	108,06	5,6	-2,9%	1,0	111,15
3	7 000	46	152,17	5,6	-2,9%	1,1	172,17
4	12 000	85	141,18	6	5,7%	1,0	133,15
5	10 400	51	203,92	6	5,7%	0,9	173,09
6	12 000	85	141,18	2	-2,6%	0,9	130,33
7	8 000	50	160,00	6	5,7%	1,0	150,90
8	9 000	88	102,27	5	-11,4%	1,1	125,32
9	7 500	56	133,93	2, 4,11	-2,5%	1,0	137,23
10	12 990	63	206,19	11	0,7%	0,9	184,18
12	7 800	49	159,18	3	12,1%	1,0	139,86
13	11 000	71	154,93	3	12,1%	0,9	122,51
14	8 500	42	202,38	3	12,1%	1,0	177,81
14	7 300	33	221,21	3	12,1%	1,1	213,80
16	10 000	70	142,86	3	12,1%	1,0	125,52
17	7 000	39	179,49	3	12,1%	1,0	157,70
18	10 000	54	185,19	9	2,2%	1,0	181,03
19	8 700	65	133,85	4,11	-2,4%	1,0	137,07
20	7 500	68	110,29	7	8,1%	1,1	111,55
21	6 300	31	203,23	3	12,1%	1,1	196,41
22	13 000	90	144,44	2,11	-0,9%	0,9	131,19
23	5 500	26	211,54	12	1,7%	1,0	208,04
24	7 900	43	183,72	3	12,1%	1,0	161,42

26	8 000	50	160,00	9	2,2%	1,0	156,41
28	6 500	33	196,97	3	12,1%	0,9	155,75
30	13 880	97	143,09	9	2,2%	0,9	125,89
31	12 000	63	190,48	8	8,7%	1,0	173,83
32	10 500	76	138,16	7	8,1%	1,0	127,03
34	12 000	75	160,00	1	1,1%	0,9	142,44
36	6 800	39	174,36	12	1,7%	1,1	188,63
38	7 500	34	220,59	3	12,1%	1,0	193,81
40	7 000	36	194,44	8,9	5,5%	1,0	183,76
41	9 500	68	139,71	9	2,2%	1,0	136,57
42	5 900	46	128,26	3	12,1%	1,1	123,96
43	7 000	70	100,00	4,11	-2,4%	1,0	102,41
44	6 500	50	130,00	5	-11,4%	1,0	144,81
48	9 000	68	132,35	1	1,1%	1,0	130,92
50	6 000	39	153,85	8	8,7%	1,0	140,40
51	11 000	75	146,67	9	2,2%	0,9	129,03
52	15 500	130	119,23	9	2,2%	0,9	104,90
53	9 000	60	150,00	6,9	4,0%	1,0	144,05
54	10 000	62	161,29	6,9	4,0%	0,9	139,40
57	9 000	54	166,67	1	1,1%	0,9	148,37
61	9 000	41	219,51	6,7	6,9%	1,0	204,43
62	9 000	36	250,00	6,7	6,9%	0,9	209,54
63	9 000	82	109,76	7	8,1%	1,0	100,92
64	9 000	64	140,63	3	12,1%	1,0	123,55
65	12 000	68	176,47	7	8,1%	1,0	162,26
66	12 500	76	164,47	12	1,7%	0,9	145,58
67	16 000	93	172,04	3	12,1%	0,9	136,04
68	12 000	72	166,67	3	12,1%	1,0	146,44
69	7 800	39	200,00	8	8,7%	1,0	182,52
70	8 000	59	135,59	12	1,7%	1,0	133,35
71	11 000	87	126,44	1	1,1%	1,0	125,06
73	12 000	75	160,00	3	12,1%	0,9	126,52
74	5 900	40	147,50	4,11	-2,4%	1,0	151,05
75	9 000	48	187,50	3	12,1%	1,0	164,74
76	6 000	44	136,36	2	-2,6%	1,0	139,87
77	8 500	42	202,38	3	12,1%	1,0	177,81
78	9 500	50	190,00	8	8,7%	0,9	156,06
79	13 000	85	152,94	6	5,7%	1,0	144,24
80	8 500	72	118,06	5	-11,4%	1,0	131,51
81	6 800	25	272,00	6	5,7%	0,9	230,87
82	8 000	47	170,21	8	8,7%	0,9	139,80
85	12 000	74	162,16	8	8,7%	0,9	133,19
86	8 000	47	170,21	3	12,1%	1,0	149,55
88	7 900	43	183,72	3	12,1%	0,9	145,28
89	18 400	100	184,00	3	12,1%	1,0	161,66
91	14 000	95	147,37	9	2,2%	0,9	129,65
92	8 000	63	126,98	1	1,1%	1,0	125,61
93	8 300	42	197,62	9	2,2%	1,0	193,18
95	8 500	63	134,92	6	5,7%	1,0	127,25
96	8 500	47	180,85	5,9	-4,6%	1,0	189,12
97	8 000	45	177,78	7	8,1%	1,0	163,46
98	5 000	24	208,33	7	8,1%	1,0	191,56
99	7 000	33	212,12	9	2,2%	1,0	207,36
100	5 500	21	261,90	6,7	6,9%	0,9	219,52
101	7 500	39	192,31	3	12,1%	1,0	168,96
102	10 000	71	140,85	4,11	-2,4%	0,9	129,81
103	8 900	81	109,88	9	2,2%	1,0	107,41
104	6 500	37	175,68	1	1,1%	0,9	156,39
106	6 800	58	117,24	6	5,7%	1,0	110,57
107	7 900	44	179,55	3	12,1%	1,1	173,53

108	7 500	44	170,45	4	-5,6%	1,0	179,93
109	8 000	48	166,67	7	8,1%	1,0	153,24
110	8 000	70	114,29	7	8,1%	1,0	105,08
111	12 000	75	160,00	2	-2,6%	0,9	147,71
112	8 100	65	124,62	2	-2,6%	1,1	140,61
113	7 500	62	120,97	2	-2,6%	1,1	136,49
114	6 171	36	171,42	7	8,1%	1,1	173,37
115	5 800	21	276,19	7	8,1%	1,1	279,34
116	15 000	77	194,81	7,9	5,1%	0,9	166,30
117	6 200	27,8	223,02	4,11	-2,4%	0,9	205,55
118	5 700	30	190,00	1	1,1%	1,0	187,94
127	8 000	65	123,08	12	1,7%	1,1	133,15
128	7 000	30	233,33	7	8,1%	0,9	193,09
129	9 000	69	130,43	7	8,1%	1,0	119,93
130	6 433	29	221,83	3	12,1%	0,9	175,41
131	9 500	50	190,00	2,11	-0,9%	0,9	172,56
132	7 500	45	166,67	12	1,7%	1,0	163,91
133	8 500	66	128,79	3	12,1%	0,9	101,84
134	9 000	66	136,36	4	-5,6%	1,0	143,95
135	6 800	40	170,00	3	12,1%	0,9	134,43
136	7 000	36	194,44	6	5,7%	1,0	183,38
137	9 500	45	211,11	7	8,1%	0,9	174,70
138	6 450	42	153,57	5	-11,4%	0,9	153,97
139	9 000	68	132,35	2	-2,6%	0,9	122,18
140	6 900	30	230,00	7	8,1%	0,9	190,33
141	7 500	35	214,29	6,7	6,9%	1,0	199,56
144	10 000	65	153,85	1	1,1%	1,0	152,18
145	10 000	76	131,58	1	1,1%	1,0	130,15
146	4 000	16	250,00	9	2,2%	1,0	244,38
150	5 000	36	138,89	7	8,1%	1,0	127,70
151	6 000	21	285,71	6	5,7%	0,9	242,52
155	9 500	68	139,71	3	12,1%	1,1	135,02
156	9 000	76	118,42	3	12,1%	1,1	114,45
158	6 000	36	166,67	2	-2,6%	1,0	170,96
160	8 000	40	200,00	6	5,7%	0,9	169,76
161	10 000	47	212,77	3	12,1%	0,9	168,25
162	9 000	84	107,14	6,9	4,0%	1,0	102,89
164	7 000	35	200,00	2,11	-0,9%	0,9	181,64
165	5 500	25	220,00	7	8,1%	1,0	202,28
168	8 000	74	108,11	12	1,7%	1,0	106,32
170	6 000	36	166,67	5	-11,4%	0,9	167,09
172	15 000	135	111,11	2	-2,6%	1,0	113,97
173	6 500	42	154,76	12	1,7%	1,1	167,43
174	10 000	77	129,87	5	-11,4%	1,0	144,67
175	18 000	109	165,14	9	2,2%	0,9	145,29
176	10 000	64	156,25	3	12,1%	1,1	151,01
177	6 000	38	157,89	8	8,7%	1,0	144,10
178	10 000	41	243,90	3	12,1%	1,1	235,73
183	7 000	25	280,00	1	1,1%	1,0	276,96
184	10 000	60	166,67	7	8,1%	0,9	137,92
186	12 000	74	162,16	8	8,7%	0,9	133,19
187	9 900	50	198,00	6,9	4,0%	0,9	171,13
188	6 000	44	136,36	2	-2,6%	0,9	125,89
189	7 000	42	166,67	2,9	-0,2%	1,1	183,63
191	7 500	54	140,19	6,9	4,0%	1,1	148,09
192	10 000	66	151,52	9	2,2%	0,9	133,30
193	8 000	47	170,21	2	-2,6%	1,0	174,59
196	10 000	47	212,77	3	12,1%	0,9	168,25
197	9 400	45	208,89	5	-11,4%	0,9	209,42
198	10 500	52	201,92	7	8,1%	1,0	185,66

201	15 000	84	178,57	6,7	6,9%	0,9	149,67
202	10 000	60	166,67	7	8,1%	0,9	137,92
203	16 500	103	160,19	11	0,7%	0,9	143,09
204	9 000	61	147,54	3	12,1%	1,1	142,59
205	9 000	74	121,62	9	2,2%	0,9	107,00
206	8 000	42	190,48	6	5,7%	0,9	161,68
207	6 900	52	132,69	2	-2,6%	0,9	122,50
208	7 250	50	145,00	2	-2,6%	1,0	148,73
209	7 000	41	170,73	6	5,7%	1,0	161,02
210	6 000	30	200,00	1	1,1%	1,0	197,83
212	13 000	90	144,44	1	1,1%	0,9	128,59
213	7 500	91	82,42	9	2,2%	1,1	88,62
214	12 000	91	131,87	10	-20,8%	0,9	143,39
215	7 500	64	117,19	2	-2,6%	1,0	120,20
217	9 000	45	200,00	9	2,2%	0,9	175,96
218	6 500	60	108,33	10	-20,8%	1,0	130,89
220	5 300	45	117,78	10	-20,8%	1,0	142,30
221	9 000	80	112,50	10	-20,8%	1,0	135,92
222	4 000	25	160,00	10	-20,8%	1,0	193,31
223	10 000	53	188,68	2	-2,6%	1,0	193,54
224	12 000	75	160,00	8	8,7%	0,9	131,42
225	13 000	120	108,33	10	-20,8%	0,9	117,80
227	4 500	20	225,00	7	8,1%	1,0	206,88
229	5 000	18	277,78	1	1,1%	1,0	274,76

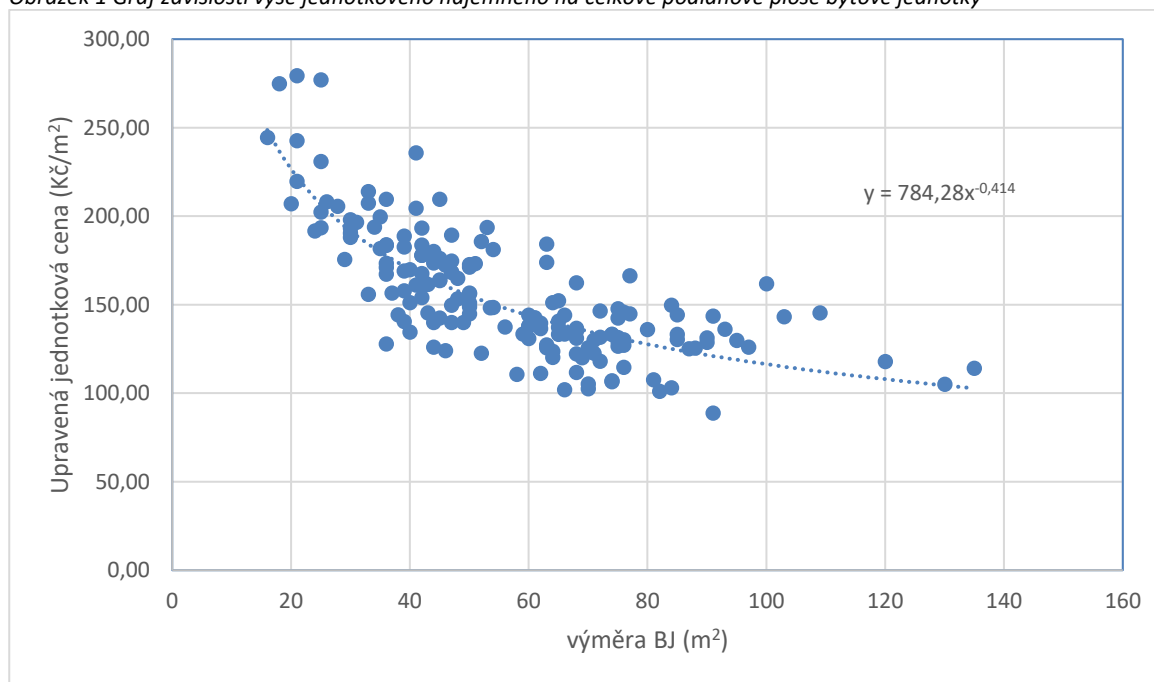
Zdroj: Vlastní

2.3.2 Stanovení funkce závislosti

Na základě jednotkové výše nájemného očištěného o vliv lokality a technického stavu je možné stanovit obecnou závislost mezi výší nájemného a velikostí podlahové plochy bytové jednotky.

Graf níže zobrazuje rozložení jednotkové výše nájemného podle podlahové plochy bytu. Bylo zjištěno, že trend této závislosti nejlépe vystihuje funkce mocninná, analýze byly dále podrobeny spojnice trendu Lineární, Exponenciální, Logaritmická i Polynomická.

Obrázek 1 Graf závislosti výše jednotkového nájemného na celkové podlahové ploše bytové jednotky



Zdroj: Vlastní

Na základě výše uvedeného grafu bylo možné stanovit rovnici mocninné funkce vystihující trend závislosti poklesu jednotkové výše nájemného podle podlahové plochy dané bytové jednotky, rovnice mocninné funkce má znění:

$$y = 784,28x^{-0,414}$$

2.4 Stanovení obvyklé výše nájemného

Pro stanovení obvyklé výše nájemného byla využita upravená porovnávací metoda, která spočívala ve stanovení porovnávací hodnoty nájemného pro každou z definovaných lokalit. Porovnávací hodnota byla hledána pro byt v průměrném technickém stavu a definované velikosti 50 m². S využitím znalosti funkce závislosti jednotkové ceny nájmu a velikosti podlahové plochy BJ následně došlo k příslušné korekci jednotkové ceny nájmu. V následující části znaleckého posudku budou stanoveny obvyklé ceny nájemného pro jednotlivé lokality. V sumárních tabulkách budou použity následující zkratky:

JN: Jednotkové nájemné

UJN: Upravené jednotkové nájemné

UN: Unifikované jednotkové nájemné na základě funkce závislosti velikosti podlahové plochy a jednotkové ceny

ON: Obvyklé jednotkové nájemné na základě funkce závislosti velikosti podlahové plochy a jednotkové ceny

2.4.1 Bytové jednotky v lokalitě „1 Centrum“

Tabulka 6: Výpočet obvyklého nájemného pro byt 50 m² v lokalitě Centrum

ID	Nájemné (Kč/měs)	Podl. plocha (m ²)	JN (Kč/m ² /měs)	Ulice	Technický stav	K ₁	K ₂	UJN (Kč/m ² /měs)	UN (Kč/m ² /měs)	Rozdíl (Kč)	ON (Kč/m ² /měs)
34	12 000	75	60,0	Plachého	2	0,90	1,00	144,00	131,28	12,7	168,0 Kč
48	9 000	68	132,4	Kanovnická	3	1,00	1,00	132,35	136,71	- 4,4	150,9 Kč
57	9 000	54	166,7	U Černé věže	2	0,90	1,00	150,00	150,40	- 0,4	154,9 Kč
71	11 000	87	126,4	Karla IV	3	1,00	1,00	126,44	123,46	3,0	158,3 Kč
92	8 000	63	127,0	Panská	3	1,00	1,00	126,98	141,11	- 14,1	141,2 Kč
104	6 500	37	175,7	Česká	2	0,90	1,00	158,11	175,89	- 17,8	137,5 Kč
118	5 700	30	190,0	Krajinská	3	1,00	1,00	190,00	191,84	- 1,8	153,4 Kč
144	10 000	65	153,8	Dr. Stejskala	3	1,00	1,00	153,85	139,29	14,6	169,8 Kč
145	10 000	76	131,6	Kanovnická	3	1,00	1,00	131,58	130,56	1,0	156,3 Kč
183	7 000	25	280,0	N. Přem. Ot.	3	1,00	1,00	280,00	206,88	73,1	228,4 Kč
210	6 000	30	200,0	Česká	3	1,00	1,00	200,00	191,84	8,2	163,4 Kč
212	13 000	90	144,4	N. Přem. Ot.	2	0,90	1,00	130,00	121,73	8,3	163,5 Kč
229	5 000	18	277,8	Hradební	3	1,00	1,00	277,78	237,02	40,8	196,0 Kč
Průměr											164,74 Kč
Medián											158,25 Kč

Zdroj: Vlastní

2.4.2 Bytové jednotky v lokalitě „2 Lidická-Mánesova“

Tabulka 7: Výpočet obvyklého nájemného pro byt 50 m² v lokalitě Lidická-Mánesova

ID	Nájemné (Kč/měs)	Podl. plocha (m ²)	JN (Kč/m ² /měs)	Ulice	Tech. stav	K ₁	K ₂	UJN (Kč/m ² /měs)	UN (Kč/m ² /měs)	Rozdíl (Kč)	ON (Kč/m ² /měs)
6	12 000	85	141,2	Dukelská	2	0,90	1,00	127,06	124,65	2,4	157,7 Kč
9	7 500	56	133,9	Zeyerova	3	1,00	1,00	133,93	148,16	- 14,2	141,9 Kč
22	13 000	90	144,4	Na Nábřeží	2	0,90	1,00	130,00	121,73	8,3	163,5 Kč
76	6 000	44	136,4	Čechova	3	1,00	1,00	136,36	163,71	- 27,3	127,9 Kč
111	12 000	75	160,0	Komenského	2	0,90	1,00	144,00	131,28	12,7	168,0 Kč
112	8 100	65	124,6	Lidická	4	1,10	1,00	137,08	139,29	- 2,2	153,1 Kč
113	7 500	62	121,0	Roháče z Dubé	4	1,10	1,00	133,06	142,04	- 9,0	146,3 Kč
131	9 500	50	190,0	Roudenská	2	0,90	1,00	171,00	155,27	15,7	171,0 Kč
139	9 000	68	132,4	Lidická	2	0,90	1,00	119,12	136,71	- 17,6	137,7 Kč
158	6 000	36	166,7	Lidická	3	1,00	1,00	166,67	177,89	- 11,2	144,0 Kč
164	7 000	35	200,0	Heydukova	2	0,90	1,00	180,00	179,98	0,0	155,3 Kč
172	15 000	135	111,1	M. Školské	3	1,00	1,00	111,11	102,92	8,2	163,5 Kč
188	6 000	44	136,4	Brožíkova	2	0,90	1,00	122,73	163,71	- 41,0	114,3 Kč
189	7 000	42	166,7	Čechova	4	1,10	1,00	183,33	166,90	16,4	171,7 Kč
193	8 000	47	170,2	Lidická	3	1,00	1,00	170,21	159,30	10,9	166,2 Kč
207	6 900	52	132,7	Slunečná	2	0,90	1,00	119,42	152,77	- 33,3	121,9 Kč
208	7 250	50	145,0	Mánesova	3	1,00	1,00	145,00	155,27	- 10,3	145,0 Kč
215	7 500	64	117,2	Lidická	3	1,00	1,00	117,19	140,19	- 23,0	132,3 Kč
223	10 000	53	188,7	Polní	3	1,00	1,00	188,68	151,57	37,1	192,4 Kč
Průměr											151,20 Kč
Medián											153,06 Kč

Zdroj: Vlastní

2.4.3 Bytové jednotky v lokalitě „3 Máj“

Tabulka 8: Výpočet obvyklého nájemného pro byt 50 m² v lokalitě Máj

ID	Nájemné (Kč/měs)	Podl. plocha (m ²)	JN (Kč/m ² /měs)	Ulice	Tech. stav	K ₁	K ₂	UJN (Kč/m ² /měs)	UN (Kč/m ² /měs)	Rozdíl (Kč)	ON (Kč/m ² /měs)
12	7 800	49	159,2	K. Chocholy	3	1,00	1,00	159,18	156,58	2,6	157,9 Kč
13	11 000	71	154,9	N. Fryda	2	0,90	1,00	139,44	134,29	5,1	160,4 Kč
14	8 500	42	202,4	M. Chlajna	3	1,00	1,00	202,38	166,90	35,5	190,8 Kč
15	7 300	33	221,2	Dubenská	4	1,10	1,00	243,33	184,42	58,9	214,2 Kč
16	10 000	70	142,9	U Stromovky	3	1,00	1,00	142,86	135,08	7,8	163,0 Kč
17	7 000	39	179,5	J. Opletala	3	1,00	1,00	179,49	172,10	7,4	162,7 Kč
21	6 300	31	203,2	V. Volfa	4	1,10	1,00	223,55	189,26	34,3	189,6 Kč
24	7 900	43	183,7	Loucká	3	1,00	1,00	183,72	165,28	18,4	173,7 Kč
28	6 500	33	197,0	Větrná	2	0,90	1,00	177,27	184,42	- 7,1	148,1 Kč
38	7 500	34	220,6	Netolická	3	1,00	1,00	220,59	182,15	38,4	193,7 Kč
42	5 900	46	128,3	M. Chlajna	4	1,10	1,00	141,09	160,73	- 19,6	135,6 Kč
64	9 000	64	140,6	Branišovská	3	1,00	1,00	140,63	140,19	0,4	155,7 Kč

67	16 000	93	172,0	Pasovská	2	0,90	1,00	154,84	120,09	34,7	190,0 Kč
68	12 000	72	166,7	V. Volfa	3	1,00	1,00	166,67	133,52	33,1	188,4 Kč
73	12 000	75	160,0	Netolická	2	0,90	1,00	144,00	131,28	12,7	168,0 Kč
75	9 000	48	187,5	Větrná	3	1,00	1,00	187,50	157,92	29,6	184,9 Kč
77	8 500	42	202,4	K. Štěcha	3	1,00	1,00	202,38	199,90	35,5	190,8 Kč
86	8 000	47	170,2	J. Bendy	3	1,00	1,00	170,21	159,30	10,9	166,2Kč
88	7 900	43	183,7	Loucká	2	0,90	1,00	165,35	165,28	0,1	155,3 Kč
89	18 400	100	184,0	Kijevská	3	1,00	1,00	184,00	116,54	67,5	222,7 Kč
101	7 500	39	192,3	V. Volfa	3	1,00	1,00	192,31	172,10	20,2	175,5 Kč
107	7 900	44	179,5	Dubenská	4	1,10	1,00	197,50	163,71	33,8	189,1Kč
130	6 433	29	221,8	E. Destinové	2	0,90	1,00	199,64	194,55	5,1	160,4 Kč
133	8 500	66	128,8	J. Opletala	2	0,90	1,00	115,91	138,41	- 22,5	132,8 Kč
135	6 800	40	170,0	V. Talicha	2	0,90	1,00	153,00	170,30	- 17,3	138,0 Kč
155	12 500	68	139,7	V. Volfa	4	1,10	1,00	153,68	136,71	17,0	172,2 Kč
156	9 000	76	118,4	Netolická	4	1,10	1,00	130,26	130,56	- 0,3	155,0 Kč
161	10 000	47	212,8	Dubenská	2	0,90	1,00	191,49	159,30	32,2	187,5 Kč
176	10 000	64	156,3	E. Destinové	4	1,10	1,00	171,88	140,19	31,7	187,0 Kč
178	10 000	41	243,9	N. Frýda	4	1,10	1,00	268,29	168,57	99,7	255,0 Kč
196	10 000	47	212,8	Dubenská	2	0,90	1,00	191,49	159,30	32,2	187,5 Kč
204	9 000	61	147,5	Bezdvorská	4	1,10	1,00	162,30	143,00	19,3	174,6 Kč
Průměr											175,81 Kč
Medián											174,14 Kč

Zdroj: Vlastní

2.4.4 Bytové jednotky v lokalitě „4 Mladé“

Tabulka 9: Výpočet obvyklého nájemného pro byt 50 m² v lokalitě Mladé

ID	Nájemné (Kč/měs)	Podl. plocha (m ²)	JN (Kč/m ² /měs)	Ulice	Technický stav	K ₁	K ₂	UJN (Kč/m ² /měs)	UN (Kč/m ² /měs)	Rozdíl (Kč)	ON (Kč/m ² /měs)
9	7 500	56	133,9	Zeyerova	3	1,00	1,00	133,93	148,16	- 14,2	141,0 Kč
19	8 700	65	133,8	J. Buděšinského	3	1,00	1,00	133,85	139,29	- 5,4	149,8 Kč
43	7 000	70	100,0	K. Lávičky	3	1,00	1,00	100,00	135,08	- 34,1	120,2 Kč
74	5 900	40	147,5	Janáčkova	3	1,00	1,00	147,50	170,30	- 22,8	132,5 Kč
102	10 000	71	140,8	Strádova	2	0,90	1,00	126,76	134,29	- 7,5	147,7 Kč
108	7 500	44	170,5	Raisova	3	1,00	1,00	170,45	163,71	6,7	162,0 Kč
117	6 200	27,8	223,0	Nám. Bratří Čapků	2	0,90	1,00	200,72	197,99	2,7	158,0 Kč
134	9 000	66	136,4	Kališnická	3	1,00	1,00	136,6	139,41	- 2,1	153,2 Kč
Průměr											145,57 Kč
Medián											148,79 Kč

Zdroj: Vlastní

2.4.5 Bytové jednotky v lokalitě „5 Palackého náměstí“

Tabulka 10: Výpočet obvyklého nájemného pro byt 50 m² v lokalitě Palackého náměstí

ID	Nájemné (Kč/měs)	Podl. plocha (m ²)	JN (Kč/m ² /měs)	Ulice	Tech. stav	K ₁	K ₂	UJN (Kč/m ² /měs)	UN (Kč/m ² /měs)	Rozdíl (Kč)	ON (Kč/m ² /měs)
2	6 700	62	108,1	Skuherského	3	1,00	1,00	108,06	142,04	- 34,0	121,3 Kč
3	7 000	46	152,2	J. Plachty	4	1,10	1,00	167,39	172,52	- 5,1	161,8 Kč
8	9 000	88	102,3	Otakarova	4	1,10	1,00	112,50	133,44	- 20,9	146,0 Kč
44	6 500	50	130,0	Riegrova	3	1,00	1,00	130,00	166,92	- 36,9	130,0 Kč
80	8 500	72	118,1	Lipenská	3	1,00	1,00	118,06	144,48	- 26,4	140,5 Kč
96	8 500	47	180,9	Riegerova	2	0,90	1,00	162,77	171,06	- 8,3	158,6 Kč
138	6 450	42	153,6	Skuherského	2	0,90	1,00	138,21	178,85	- 40,6	126,3 Kč
170	6 000	36	166,7	Skuherského	2	0,90	1,00	150,00	190,11	- 40,1	126,8 Kč
174	10 000	77	129,9	Skuherského	3	1,00	1,00	129,87	140,69	- 10,8	156,1 Kč
Průměr											140,82 Kč
Medián											140,50 Kč

Zdroj: Vlastní

2.4.6 Bytové jednotky v lokalitě „6 Pražské předměstí“

Tabulka 11: Výpočet obvyklého nájemného pro byt 50 m² v lokalitě Pražské předměstí

ID	Nájemné (Kč/měs)	Podl. plocha (m ²)	JN (Kč/m ² /měs)	Ulice	Tech. stav	K ₁	K ₂	UJN (Kč/m ² /měs)	UN (Kč/m ² /měs)	Rozdíl (Kč)	ON (Kč/m ² /měs)
1	9 000	72	125,0	Klaricova	3	1,00	1,00	125,0	133,52	- 8,5	146,8 Kč
2	6 700	62	108,1	Skuherského	3	1,00	1,00	108,06	142,04	- 34,0	121,3 Kč
3	7 000	46	152,2	J. Plachty	4	1,10	1,00	167,39	160,73	6,7	161,9 Kč
4	12 000	85	141,2	Jírovcova	3	1,00	1,00	141,18	124,65	16,5	171,8 Kč
5	10 400	51	203,9	J. Plachty	2	0,90	1,00	183,53	154,01	29,5	184,8 Kč
7	8 000	50	160,0	Jírovcova	3	1,00	1,00	160,00	155,27	4,7	160,0 Kč
53	9 000	60	150,0	B. Smetany	3	1,00	1,00	150,00	143,98	6,0	161,3 Kč
54	10 000	62	161,3	B. Smetany	2	0,90	1,00	145,16	142,04	3,1	158,4 Kč
61	9 000	41	219,5	Puklicova	3	1,00	0,90	197,56	168,57	29,0	184,3 Kč
62	9 000	36	250,0	Pražská třída	2	0,90	1,00	225,00	177,89	47,1	202,4 Kč
79	13 000	85	152,9	Jírovcova	3	1,00	1,00	152,94	124,65	28,3	183,6 Kč
81	6 800	25	272,0	Jírovcova	2	0,90	1,00	244,80	206,88	37,9	193,2 Kč
95	8 500	63	134,9	F. Šrámka	3	1,00	1,00	134,92	141,11	- 6,2	149,1 Kč
100	5 500	21	261,9	Pražská třída	2	0,90	1,00	235,71	222,37	13,3	168,6 Kč
106	6 800	58	117,2	Baarova	3	1,00	1,00	117,24	146,02	- 28,8	126,5 Kč
136	7 000	36	194,4	Nerudova	3	1,00	1,00	194,44	177,89	16,6	171,8 Kč
141	7 500	35	214,3	Pražská třída	3	1,00	1,00	214,29	179,98	34,3	189,6 Kč
151	6 000	21	285,7	Pekárenská	2	0,90	1,00	257,14	222,37	34,8	190,0 Kč
160	8 000	40	200,0	Baarova	2	0,90	1,00	180,00	170,30	9,7	165,0 Kč
162	9 000	84	107,1	Jírovcova	3	1,00	1,00	107,14	125,26	- 18,1	137,2 Kč
187	9 900	50	198,0	Riegrova	2	0,90	1,00	178,20	155,27	22,9	178,2 Kč
191	7 500	54	140,2	B. Smetany	4	1,10	1,00	154,21	150,98	3,2	158,5 Kč

201	15 000	84	178,6	Pražská třída	2	0,90	1,00	160,71	125,26	35,5	190,7 Kč
206	8 000	42	190,5	Klaricova	2	0,90	1,00	171,43	166,90	4,5	159,8 Kč
209	7 000	41	170,7	Klaricova	3	1,00	1,00	170,73	168,57	2,2	157,4 Kč
Průměr											166,88 Kč
Medián											164,97 Kč

Zdroj: Vlastní

2.4.7 Bytové jednotky v lokalitě „7 Pražské sídliště“

Tabulka 12: Výpočet obvyklého nájemného pro byt 50 m² v lokalitě Pražské sídliště

ID	Nájemné (Kč/měs)	Podl. plocha (m ²)	JN (Kč/m ² /měs)	Ulice	Tech. stav	K ₁	K ₂	UJN (Kč/m ² /měs)	UN (Kč/m ² /měs)	Rozdíl (Kč)	ON (Kč/m ² /měs)
20	7 500	68	110,3	Čečova	4	1,10	1,00	121,32	136,71	- 15,4	139,9 Kč
32	10 500	76	138,2	Neplachova	3	1,00	1,00	138,16	130,56	7,6	162,9 Kč
61	9 000	41	219,5	Puklicova	3	1,00	0,90	197,56	168,57	29,0	184,3 Kč
62	9 000	36	250,0	Pražská třída	2	0,90	1,00	225,00	177,89	47,1	202,4 Kč
63	9 000	82	109,8	F. Hrubína	3	1,00	1,00	109,76	126,52	- 16,8	138,5 Kč
65	12 000	68	176,5	Budivojova	3	1,00	1,00	176,47	136,71	39,8	195,0 Kč
97	8 000	45	177,8	U Trojice	3	1,00	1,00	177,78	162,20	15,6	170,9 Kč
98	5 000	24	208,3	Čečova	3	1,00	1,00	208,33	210,41	- 2,1	153,2 Kč
100	5 500	21	261,9	Pražská třída	2	0,90	1,00	236,71	222,37	13,3	168,6 Kč
109	8 000	48	166,7	Plzeňská	3	1,00	1,00	166,67	157,92	8,7	164,0 Kč
110	8 000	70	114,3	U Trojice	3	1,00	1,00	114,29	135,08	- 20,8	134,5 Kč
114	6 171	36	171,4	Plzeňská	4	1,10	1,00	188,56	177,89	10,7	165,9 Kč
115	5 800	21	276,2	Plzeňská	4	1,10	1,00	303,81	222,37	81,4	236,7 Kč
116	15 000	77	194,8	Resslerova	2	0,90	1,00	175,32	129,86	45,5	200,7 Kč
128	7 000	30	233,3	Jiráskovo nábřeží	2	0,90	1,00	210,00	191,84	18,2	173,4 Kč
129	9 000	69	130,4	Průběžná	3	1,00	1,00	130,43	135,89	- 5,5	149,8 Kč
140	6 900	30	230,0	Jiráskovo nábřeží	2	0,90	1,00	207,00	191,84	15,2	170,4 Kč
141	7 500	35	214,3	Pražská třída	3	1,00	1,00	214,29	179,98	34,3	189,6 Kč
150	5 000	36	138,9	F. Hrubína	3	1,00	1,00	138,89	177,89	- 39,0	116,3 Kč
198	10 500	52	201,9	Staroměstská	3	1,00	1,00	201,92	152,77	49,2	204,4 Kč
201	15 000	84	178,6	Pražská třída	2	0,90	1,00	160,71	125,26	35,5	190,7 Kč
137	9 500	45	211,1	Čečova	2	0,90	1,00	190,00	162,20	27,8	183,1 Kč
165	5 500	25	220,0	Čečova	3	1,00	1,00	220,00	206,88	13,1	168,4 Kč
184	10 000	60	166,7	Čečova	2	0,90	1,00	150,00	143,98	6,0	161,3 Kč
202	10 000	60	166,7	Čečova	2	0,90	1,00	150,00	143,98	6,0	161,3 Kč
227	4 500	20	225,0	Staroměstská	3	1,00	1,00	225,00	226,91	- 1,9	153,4 Kč
Průměr											170,75 Kč
Medián											168,51 Kč

Zdroj: Vlastní

2.4.8 Bytové jednotky v lokalitě „8 Suché Vrbné x Vrátó“

Tabulka 13: Výpočet obvyklého nájemného pro byt 50 m² v lokalitě Suché Vrbné x Vrátó

ID	Nájemné (Kč/měs)	Podl. plocha (m ²)	JN (Kč/m ² /měs)	Ulice	Tech. stav	K ₁	K ₂	UJN (Kč/m ² /měs)	UN (Kč/m ² /měs)	Rozdíl (Kč)	ON (Kč/m ² /měs)
31	12 000	63	190,5	Boleslavova	3	1,00	0,90	171,43	141,11	30,3	185,6 Kč
40	7 000	36	194,4	Rudolfovská	3	1,00	1,00	194,44	177,89	16,6	171,8 Kč
50	6 000	39	153,8	Třebízského	3	1,00	1,00	153,85	172,10	- 18,2	137,0 Kč
69	7 800	39	200,0	Rudolfovská	3	1,00	1,00	200,00	172,10	27,9	183,2 Kč
78	9 500	50	190,0	E. Beneše	2	0,90	1,00	171,00	155,27	15,7	171,0 Kč
82	8 000	47	170,2	Dobrovodská	2	0,90	1,00	153,19	159,30	- 6,1	149,2 Kč
85	12 000	74	162,2	Dobrovodská	2	0,90	1,00	145,95	132,01	13,9	169,2 Kč
177	6 000	38	157,9	Rudolfovská	3	1,00	1,00	157,89	173,96	- 16,1	139,2 Kč
186	12 000	74	162,2	E. Beneše	2	0,90	1,00	145,95	132,01	13,9	169,2 Kč
224	12 000	75	160,0	M. Svobodové	2	0,90	1,00	144,00	131,28	12,7	168,0 Kč
Průměr											164,34 Kč
Medián											169,21 Kč

Zdroj: Vlastní

2.4.9 Bytové jednotky v lokalitě „9 Širší centrum“

Tabulka 14: Výpočet obvyklého nájemného pro byt 50 m² v lokalitě Širší centrum

ID	Nájemné (Kč/měs)	Podl. plocha (m ²)	JN (Kč/m ² /měs)	Ulice	Tech. stav	K ₁	K ₂	UJN (Kč/m ² /měs)	UN (Kč/m ² /měs)	Rozdíl (Kč)	ON (Kč/m ² /měs)
18	10 000	54	185,2	Husova třída	3	1,00	1,00	185,19	150,40	34,8	190,1 Kč
26	8 000	50	160,0	Jeronymova	3	1,00	1,00	160,00	155,27	4,7	160,0 Kč
30	13 880	97	143,1	Žižkova třída	2	0,90	1,00	128,78	118,02	10,8	166,0 Kč
40	7 000	36	194,4	Rudolfovská	3	1,00	1,00	194,44	177,89	16,6	171,8 Kč
41	9 500	68	139,7	Nová	3	1,00	1,00	139,71	136,71	3,0	158,3 Kč
51	11 000	75	146,7	Nová	2	0,90	1,00	132,00	131,28	0,7	156,0 Kč
52	15 500	130	119,2	Riegerova	2	0,90	1,00	107,31	104,54	2,8	158,0 Kč
53	9 000	60	150,0	B. Smetany	3	1,00	1,00	150,00	143,98	6,0	161,3 Kč
54	10 000	62	161,3	B. Smetany	2	0,90	1,00	145,16	142,04	3,1	158,4 Kč
91	14 000	95	147,4	Pražská třída	2	0,90	1,00	132,63	119,04	13,6	168,9 Kč
93	8 300	42	197,6	Klavíková	3	1,00	1,00	197,62	166,90	30,7	186,0 Kč
96	8 500	47	180,9	Riegrova	2	0,90	1,00	162,77	159,30	3,5	158,7 Kč
99	7 000	33	212,1	Rudolfovská	3	1,00	1,00	212,12	184,42	27,7	183,0 Kč
103	8 900	81	109,9	Vrchlického nábřeží	3	1,00	1,00	109,88	127,16	- 17,3	138,0 Kč
116	15 000	77	194,8	Resslerova	2	0,90	1,00	175,32	129,86	45,5	200,7 Kč
146	4 000	16	250,0	Chelčického	3	1,00	1,00	250,00	248,87	1,1	156,4 Kč
162	9 000	84	107,1	Jírovцова	3	1,00	1,00	107,14	125,26	- 18,1	137,2 Kč
175	18 000	109	165,1	Vrchlického nábřeží	2	0,90	1,00	148,62	112,45	36,2	191,4 Kč
187	9 900	50	198,0	Riegrova	2	0,90	1,00	178,20	155,27	22,9	178,2 Kč
189	7 000	42	166,7	Čechova	4	1,10	1,00	183,33	166,90	16,4	171,7 Kč

191	7 500	53,5	140,2	B. Smetany	4	1,10	1,00	154,21	150,98	3,2	158,5 Kč
192	10 000	66	151,5	Klavíkova	2	0,90	1,00	136,36	138,41	- 2,1	153,2 Kč
205	9 000	74	121,6	Žižkova třída	2	0,90	1,00	109,46	132,01	- 22,6	132,7 Kč
213	7 500	91	82,4	Lannova třída	4	1,10	1,00	90,66	121,18	- 30,5	124,8 Kč
217	9 000	45	200,0	Na Sadech	2	0,90	1,00	180,00	162,20	17,8	173,1 Kč
Průměr											163,70 Kč
Medián											160,00 Kč

Zdroj: Vlastní

2.4.10 Bytové jednotky v lokalitě „10 Třebotovice“

Tabulka 15: Výpočet obvyklého nájemného pro byt 50 m² v lokalitě Třebotovice

ID	Nájemné (Kč/měs)	Podl. plocha (m ²)	JN (Kč/m ² /měs)	Ulice	Tech. stav	K ₁	K ₂	UJN (Kč/m ² /měs)	UN (Kč/m ² /měs)	Rozdíl (Kč)	ON (Kč/m ² /měs)
214	12 000	91	131,9	Lázeňská	2	0,90	0,95	112,75	121,18	- 8,4	146,8 Kč
218	6 500	60	108,3	Hosín	3	1,00	1,00	108,33	143,98	- 35,7	119,6 Kč
220	5 300	45	117,8	Lišov	3	1,00	1,00	117,78	162,20	- 44,4	110,9 Kč
221	9 000	80	112,5	Štěpánovice	3	1,00	0,95	106,88	127,82	- 20,9	134,3 Kč
222	4 000	25	160,0	Planá	3	1,00	1,00	160,00	206,88	- 46,9	108,4 Kč
225	13 000	120	108,3	Adamov	2	0,90	0,95	92,63	108,07	- 15,4	139,8 Kč
Průměr											126, 65 Kč
Medián											126, 98 Kč

Zdroj: Vlastní

2.4.11 Bytové jednotky v lokalitě „11 U Nemocnice“

Tabulka 16: Výpočet obvyklého nájemného pro byt 50 m² v lokalitě U Nemocnice

ID	Nájemné (Kč/měs)	Podl. plocha (m ²)	JN (Kč/m ² /měs)	Ulice	Tech. stav	K ₁	K ₂	UJN (Kč/m ² /měs)	UN (Kč/m ² /měs)	Rozdíl (Kč)	ON (Kč/m ² /měs)
9	7 500	56	133,9	Zeyerova	3	1,00	1,00	133,93	148,16	- 14,2	141,0 Kč
10	12 990	63	206,2	Plavská	2	0,90	0,90	167,01	141,11	25,9	181,2 Kč
19	8 700	65	133,8	J. Buděšinského	3	1,00	1,00	133,85	139,29	- 5,4	149,8 Kč
22	13 000	90	144,4	Na Nábřeží	2	0,90	1,00	130,00	121,73	8,3	163, 5 Kč
43	7 000	70	100,0	K. Lávičky	3	1,00	1,00	100,00	135,08	- 35,1	120,2 Kč
74	5 900	40	147,5	Janáčkova	3	1,00	1,00	147,50	170,30	- 22,8	132,5 Kč
102	10 000	71	140,8	Strádova	2	0,90	1,00	126,76	134,29	- 7,5	147,7 Kč
117	6 200	27,8	223,0	Nám. Bratří Čapků	2	0,90	1,00	200,72	197,99	2,7	158,0 Kč
131	9 500	50	190,0	Roudenská	2	0,90	1,00	171,00	155,27	15,7	171,0 Kč
164	7 000	35	200,0	Heydukova	3	1,00	1,00	200,00	179,98	20,0	175,3 Kč
203	16 500	103	160,2	B. Němcové	2	0,90	1,00	144,17	115,12	29,1	184,3 Kč
Průměr											156,78 Kč
Medián											158,01 Kč

Zdroj: Vlastní

2.4.12 Bytové jednotky v lokalitě „12 Vltava“

Tabulka 17: Výpočet obvyklého nájemného pro byt 50 m² v lokalitě Vltava

ID	Nájemné (Kč/měs)	Podl. plocha (m ²)	JN (Kč/m ² /měs)	Ulice	Tech. stav	K ₁	K ₂	UJN (Kč/m ² /měs)	UN (Kč/m ² /měs)	Rozdíl (Kč)	ON (Kč/m ² /měs)
23	5 500	26	211,5	Otavská	3	1,00	1,00	211,54	203,55	8,0	163,3 Kč
36	6 800	39	174,4	Bezdrevská	4	1,10	1,00	191,79	172,10	19,7	175,0 Kč
66	12 500	76	164,5	Bezdrevská	2	0,90	1,00	148,03	130,56	17,5	172,7 Kč
70	8 000	59	135,6	Husova	3	1,00	1,00	135,59	144,99	- 9,4	145,9 Kč
127	8 000	65	123,1	Fr. Ondříčka	4	1,10	1,00	135,38	139,29	- 3,9	151,4 Kč
132	7 500	45	166,7	Krčínova	3	1,00	1,00	166,67	162,20	4,5	159,7 Kč
168	8 000	74	108,1	Dlouhá	3	1,00	1,00	108,11	132,01	- 23,9	131,4 Kč
173	6 500	42	154,8	Bezdrevská	4	1,10	1,00	170,24	166,90	3,3	158,6 Kč
Průměr											157,24 Kč
Medián											159,18 Kč

Zdroj: Vlastní

3 ZÁVĚR

Znalecký posudek zodpověděl na znaleckou otázku „Stanovte výši obvyklého nájemného definovaných skupin bytových jednotek na území města České Budějovice ve vztahu k průměrnému technickému stavu bytových jednotek.“ Pro stanovení obvyklé ceny byla použita metoda přímého porovnání, kdy porovnávací hodnota pro každou z lokalit byla stanovena ve výši mediánu upravených jednotkových cen. S ohledem na velký počet oceňovaných bytových jednotek v různých lokalitách města České Budějovice a s ohledem na velkou diferenciaci podlahových ploch byla pro každou definovanou lokalitu stanovena porovnávací hodnota bytové jednotky v průměrném technickém stavu s podlahovou plochou 50 m². Znalecký ústav identifikoval funkci závislosti růstu jednotkové ceny nájemného při klesající podlahové ploše bytové jednotky. Uvedená funkce byla aplikována pro stanovení porovnávací hodnoty u všech velikostních kategorií bytů v definovaných lokalitách. Výsledné obvyklé jednotkové nájemné v lokalitách a velikostních kategoriích je patrné z následující tabulky:

Tabulka 8: Obvyklá jednotková cena nájmu v lokalitách vyjádřená pro velikostní kategorie bytových jednotek

Obvyklé nájemné v lokalitách (Kč/m ² /měs.)	Interval podlahové plochy (m ²)												
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
1 Centrum	305,3	229,9	194,8	173,3	158,3	147,0	138,1	130,8	124,7	119,5	115,0	111,0	107,5
2 Lidická-Mánesova	300,1	224,7	189,6	168,1	153,1	141,8	132,9	125,6	119,5	114,3	109,8	105,9	102,3
3 Máj	321,2	245,8	210,7	189,2	174,1	162,9	153,9	146,7	140,6	135,4	130,9	126,9	123,4
4 Mladé	295,8	220,4	185,4	163,8	148,8	137,5	128,6	121,3	115,3	110,1	105,5	101,6	98,1
5 Palackého náměstí	287,5	212,1	177,1	155,5	140,5	129,2	120,3	113,0	107,0	101,8	97,3	93,3	89,8
6 Pražské předměstí	312,0	236,6	201,5	180,0	165,0	153,7	144,8	137,5	131,4	126,2	121,7	117,8	114,2
7 Pražské sídliště	315,6	240,1	205,1	183,5	168,5	157,2	148,3	141,1	135,0	129,8	125,3	121,3	117,8
8 Suché Vrbné+ Vráto	316,3	240,8	205,8	184,2	169,2	157,9	149,0	141,8	135,7	130,5	126,0	122,0	118,5
9 Širší centrum	307,0	231,6	196,6	175,0	160,0	148,7	139,8	132,5	126,5	121,3	116,8	112,8	109,3
10 Třebotovice	274,0	198,6	163,5	142,0	127,0	115,7	106,8	99,5	93,4	88,2	83,7	79,8	76,3
11 U nemocnice	305,1	229,6	194,6	173,0	158,0	146,7	137,8	130,6	124,5	119,3	114,8	110,8	107,3
12 Vltava	306,2	230,8	195,7	174,2	159,2	147,9	139,0	131,7	125,6	120,4	115,9	112,0	108,5

Zdroj: Vlastní

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA VŠTE

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů jako ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 17. 8. 2015, č.j. MSP-48/2015-OJ-SZN/13 pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: finanční majetek a oceňování podniků, přezkoumávání a posuzování přeměn obchodních společností (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, účetní evidence, oceňování nemotného majetku, nepeněžitých vkladů, investice, mzdy, oceňování nemovitostí a movitostí.

S odkazem na § 127a zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád uvádíme, že jsme si vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 188/60/2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhrada nákladů je účtována na základě samostatné faktury.

Znalecký posudek připravili, mohou jej stvrdit a podat příp. vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb.:

doc. Ing. Marek Vochozka, MBA, Ph.D.

Ing. Jaromír Vrbka, MBA

Ing. Zuzana Rowland, MBA

Ing. Veronika Machová, MBA

Ing. Jiří Mácha

Ing. Tomáš Krulický

V Českých Budějovicích dne: 29. 10. 2018

.....
Ing. Veronika Machová, MBA
ředitelka ústavu znalectví a oceňování
Vysoká škola technická a ekonomická
v Českých Budějovicích

5 PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Definované skupiny oceňovaných bytových jednotek

Název lokality	Název ulice	Počet bytových jednotek všech velikostních kategorií
Centrum	BISKUPSKÁ	6
	ČESKÁ	47
	Dr. STEJSKALA	16
	HRADEBNÍ	6
	HROZNOVÁ	15
	JIRSÍKOVA	24
	KANOVNICKÁ	3
	KARLA IV.	10
	KNĚŽSKÁ	8
	KRAJINSKÁ	45
	NA MLÝNSKÉ STOCE	16
	NÁM. PŘ. OTAKARA	38
	PANSKÁ	10
	PLACHÉHO	11
	ŠIROKÁ	34
U ČERNÉ VĚŽE	9	
ZÁTKOVO NÁBŘEŽÍ	44	
Centrum Celkem		342
Lidická x Mánesova	LIDICKÁ	3
	TYLOVA	1
Lidická x Mánesova Celkem		4
Máj	DUBENSKÁ	59
	J. BENDY	52
	LOUCKÁ	88
	M.HORÁKOVÉ	136
	U LESA	44
	V.VOLFA	33
Máj Celkem		412
Mladé	NOVOHRADSKÁ	2
Mladé Celkem		2
Palackého náměstí	OKRUŽNÍ	31
	RIEGROVA	11
Palackého náměstí Celkem		42
Pražské předměstí	K. WEISE	3
	PRAŽSKÁ TŘ.	14
	ŠRÁMKOVA	5
Pražské předměstí Celkem		22
Pražské sídliště	PRAŽSKÁ TŘ.	143
Pražské sídliště Celkem		143
Širší centrum	28. ŘÍJNA	2

	HUSOVA	13
	JERONÝMOVA	8
	LANNOVA TŘ.	84
	NOVÁ	11
	ŠTÍTNÉHO	39
	VRCHLICKÉHO NÁBŘEŽÍ	1
Širší centrum Celkem		158
Třebotovice	TŘEBOTOVICE	8
Třebotovice Celkem		8
U Nemocnice	L.B.SCHNEIDERA	10
U Nemocnice Celkem		10
Vltava	DLOUHÁ	130
	FR.ONDŘÍČKA	60
Vltava Celkem		190
Suché Vrbné + Vráto	RUDOLFOVSKÁ TŘ.	8
	VRBENSKÁ	27
Suché Vrbné + Vráto Celkem		35
Celkový součet		1368

Příloha č. 2: Přehled porovnatelných nemovitostí

	<p>ID 1 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 72 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 125 Kč/m²/měs. Ulice: Klaricova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 6 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 2 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 62 m² Nájemné: 6 700 Kč/měs.; 108,1 Kč/m²/měs. Ulice: Skuherského Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 5, 6 Zdroj: www.sreality.cz</p>

	<p>ID 3 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 46 m² Nájemné: 7 000 Kč/měs.; 152,2 Kč/m²/měs. Ulice: J. Plachty Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 5, 6 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 4 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 85 m² Nájemné: 12 000 Kč/měs.; 141,2 Kč/m²/měs. Ulice: Jírovcova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 6 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 5 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 51 m² Nájemné: 10 400 Kč/měs.; 203,9 Kč/m²/měs. Ulice: J. Plachty Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 6 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 6 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 85 m² Nájemné: 12 000 Kč/měs.; 141,2 Kč/m²/měs. Ulice: Dukelská Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 2 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 7 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 50 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 160 Kč/m²/měs. Ulice: Jírovcova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 6 Zdroj: www.sreality.cz</p>

	<p>ID 8 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 88 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 102,3 Kč/m²/měs. Ulice: Otakarova Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 5 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 9 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 56 m² Nájemné: 7 500 Kč/měs.; 133,9 Kč/m²/měs. Ulice: Zeyerova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 2, 4, 11 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 10 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 63 m² Nájemné: 12 990 Kč/měs.; 206,2 Kč/m²/měs. Ulice: Plavská Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 11 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 12 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 49 m² Nájemné: 7 800 Kč/měs.; 159,2 Kč/m²/měs. Ulice: K. Chocholy Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 13 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 71 m² Nájemné: 11 000 Kč/měs.; 154,9 Kč/m²/měs. Ulice: N. Frýda Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.sreality.cz</p>

	<p>ID 14 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 42 m² Nájemné: 8 500 Kč/měs.; 202,4 Kč/m²/měs. Ulice: M. Chlajna Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 15 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 33 m² Nájemné: 7 300 Kč/měs.; 221,2 Kč/m²/měs. Ulice: Dubenská Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 16 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 70 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 142,9 Kč/m²/měs. Ulice: U Stromovky Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 3 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 17 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 39 m² Nájemné: 7 000 Kč/měs.; 179,5 Kč/m²/měs. Ulice: J. Opletala Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 18 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 54 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 185,2 Kč/m²/měs. Ulice: Husova třída Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 9 Zdroj: www.sreality.cz</p>

	<p>ID 19 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 65 m² Nájemné: 8 700 Kč/měs.; 133,8 Kč/m²/měs. Ulice: J. Buděšínského Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 4, 11 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 20 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 68 m² Nájemné: 7 500 Kč/měs.; 110,3 Kč/m²/měs. Ulice: Čechova Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 21 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 31 m² Nájemné: 6 300 Kč/měs.; 203,2 Kč/m²/měs. Ulice: V. Volfa Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 22 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 90 m² Nájemné: 13 000 Kč/měs.; 144,4 Kč/m²/měs. Ulice: Na Nábřeží Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 2, 11 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 23 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 26 m² Nájemné: 5 500 Kč/měs.; 211,5 Kč/m²/měs. Ulice: Otavská Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 12 Zdroj: www.nextreality.cz</p>

	<p>ID 24 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 43 m² Nájemné: 7 900 Kč/měs.; 183,7 Kč/m²/měs. Ulice: Loucká Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 26 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 50 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 160 Kč/m²/měs. Ulice: Jeronýmova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 9 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 28 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 33 m² Nájemné: 6 500 Kč/měs.; 197 Kč/m²/měs. Ulice: Větrná Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 30 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 97 m² Nájemné: 13 880 Kč/měs.; 143,1 Kč/m²/měs. Ulice: Žižkova třída Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 9 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 31 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 63 m² Nájemné: 12 000 Kč/měs.; 190,5 Kč/m²/měs. Ulice: Boleslavova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 8 Zdroj: www.sreality.cz</p>

	<p>ID 32 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 76 m² Nájemné: 10 500 Kč/měs.; 138,2 Kč/m²/měs. Ulice: Neplachova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 34 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 75 m² Nájemné: 12 000 Kč/měs.; 160 Kč/m²/měs. Ulice: Plachého Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 1 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 36 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 39 m² Nájemné: 6 800 Kč/měs.; 174,4 Kč/m²/měs. Ulice: Bezdrevská Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 12 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 38 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 34 m² Nájemné: 7 500 Kč/měs.; 220,6 Kč/m²/měs. Ulice: Netolická Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 40 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 36 m² Nájemné: 7 000 Kč/měs.; 194,4 Kč/m²/měs. Ulice: Rudolfovská Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 8, 9 Zdroj: www.realingo.cz</p>

	<p>ID 41 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 68 m² Nájemné: 9 500 Kč/měs.; 139,7 Kč/m²/měs. Ulice: Nová Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 9 Zdroj: www.realingo.cz</p>
	<p>ID 42 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 46 m² Nájemné: 5 900 Kč/měs.; 128,3 Kč/m²/měs. Ulice: M. Chlajna Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.realingo.cz</p>
	<p>ID 43 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 70 m² Nájemné: 7 000 Kč/měs.; 100 Kč/m²/měs. Ulice: K. Lávičky Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 4, 11 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz.cz</p>
	<p>ID 44 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 50 m² Nájemné: 6 500 Kč/měs.; 130 Kč/m²/měs. Ulice: Riegrova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 5 Zdroj: www.ad-reality.cz</p>
	<p>ID 48 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 68 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 132,4 Kč/m²/měs. Ulice: Kanovnická Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 1 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>

	<p>ID 50 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 39 m² Nájemné: 6 000 Kč/měs.; 153,8 Kč/m²/měs. Ulice: Třebízského Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 8 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 51 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 75 m² Nájemné: 11 000 Kč/měs.; 146,7 Kč/m²/měs. Ulice: Nová Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 9 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>
	<p>ID 52 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 130 m² Nájemné: 15 500 Kč/měs.; 119,2 Kč/m²/měs. Ulice: Riegrova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 9 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz</p>
	<p>ID 53 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 60 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 150 Kč/m²/měs. Ulice: B. Smetany Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 6,9 Zdroj: www.hyperreality.cz</p>
	<p>ID 54 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 62 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 161,3Kč/m²/měs. Ulice: B. Smetany Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 6, 9 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>

	<p>ID 57 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 54 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 166,7 Kč/m²/měs. Ulice: U Černé věže Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 1 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>
	<p>ID 61 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 41 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 219,5 Kč/m²/měs. Ulice: Puklicova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 6, 7 Zdroj: www.kup-nemovitost.cz</p>
	<p>ID 62 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 36 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 250 Kč/m²/měs. Ulice: Pražská třída Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 6, 7 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>
	<p>ID 63 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 82 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 109,8 Kč/m²/měs. Ulice: F. Hrubína Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.realingo.cz</p>
	<p>ID 64 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 64 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 140,6 Kč/m²/měs. Ulice: Branišovská Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz</p>

	<p>ID 65 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 68 m² Nájemné: 12 000 Kč/měs.; 176,5 Kč/m²/měs. Ulice: Budivojova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>
	<p>ID 66 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 76 m² Nájemné: 12 500 Kč/měs.; 164,5 Kč/m²/měs. Ulice: Bezdrevská Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 12 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 67 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 93 m² Nájemné: 16 000 Kč/měs.; 172 Kč/m²/měs. Ulice: Pasovská Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 68 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 72 m² Nájemné: 12 000 Kč/měs.; 166,7 Kč/m²/měs. Ulice: V. Volfa Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 69 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 39 m² Nájemné: 7 800 Kč/měs.; 200 Kč/m²/měs. Ulice: Rudolfovská Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 8 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>

	<p>ID 70 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 59 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 135,6 Kč/m²/měs. Ulice: Husova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 12 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 71 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 87 m² Nájemné: 11 000 Kč/měs.; 126,4 Kč/m²/měs. Ulice: Karla IV. Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 1 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 73 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 75 m² Nájemné: 12 000 Kč/měs.; 160 Kč/m²/měs. Ulice: Netolická Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 74 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 40 m² Nájemné: 5 900 Kč/měs.; 147,5 Kč/m²/měs. Ulice: Janáčkova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 4, 11 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 75 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 48 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 187,5 Kč/m²/měs. Ulice: Větrná Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>

	<p>ID 76 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 44 m² Nájemné: 6 000 Kč/měs.; 136,4 Kč/m²/měs. Ulice: Čechova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 2 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 77 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 42 m² Nájemné: 8 500 Kč/měs.; 202,4 Kč/m²/měs. Ulice: K. Štěcha Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 78 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 50 m² Nájemné: 9 500 Kč/měs.; 190 Kč/m²/měs. Ulice: E. Beneše Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 8 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 79 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 85 m² Nájemné: 13 000 Kč/měs.; 152,9 Kč/m²/měs. Ulice: Jírovcova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 6 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 80 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 72 m² Nájemné: 8 500 Kč/měs.; 118,1 Kč/m²/měs. Ulice: Lipenská Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 5 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>

	<p>ID 81 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 25 m² Nájemné: 6 800 Kč/měs.; 272 Kč/m²/měs. Ulice: Jírovcova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 6 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 82 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 47 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 170,2 Kč/m²/měs. Ulice: Dobrovodská Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 8 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 85 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 74 m² Nájemné: 12 000 Kč/měs.; 162,2 Kč/m²/měs. Ulice: Dobrovodská Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 8 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 86 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 47 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 170,2 Kč/m²/měs. Ulice: J. Bendy Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz</p>
	<p>ID 88 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 43 m² Nájemné: 7 900 Kč/měs.; 183,7 Kč/m²/měs. Ulice: Loucká Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>

	<p>ID 89 Dispozice: 5+1 Podlahová plocha: 100 m² Nájemné: 18 400 Kč/měs.; 184 Kč/m²/měs. Ulice: Kijevská Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 3 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz</p>
	<p>ID 91 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 95 m² Nájemné: 14 000 Kč/měs.; 147,4 Kč/m²/měs. Ulice: Pražská třída Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 9 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz</p>
	<p>ID 92 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 63 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 127 Kč/m²/měs. Ulice: Panská Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 1 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz</p>
	<p>ID 93 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 42 m² Nájemné: 8 300 Kč/měs.; 197,6 Kč/m²/měs. Ulice: Klavíkova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 9 Zdroj: www.remax-czech.cz</p>
	<p>ID 95 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 63 m² Nájemné: 8 500 Kč/měs.; 134,9 Kč/m²/měs. Ulice: F. Šrámka Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 6 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>

	<p>ID 96 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 47 m² Nájemné: 8 500 Kč/měs.; 180,9 Kč/m²/měs. Ulice: Riegrova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 5, 9 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 97 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 45 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 177,8 Kč/m²/měs. Ulice: U Trojice Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 98 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 24 m² Nájemné: 5 000 Kč/měs.; 208,3 Kč/m²/měs. Ulice: Čechova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 99 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 33 m² Nájemné: 7 000 Kč/měs.; 212,1 Kč/m²/měs. Ulice: Rudolfovská Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 9 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 100 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 21 m² Nájemné: 5 500 Kč/měs.; 261,9 Kč/m²/měs. Ulice: Pražská třída Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 6, 7 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>

	<p>ID 101 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 39 m² Nájemné: 7 500 Kč/měs.; 192,3 Kč/m²/měs. Ulice: V. Volfa Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 102 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 71 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 140,8 Kč/m²/měs. Ulice: Strádova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 4, 11 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 103 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 81 m² Nájemné: 8 900 Kč/měs.; 109,9 Kč/m²/měs. Ulice: Vrchlického nábřeží Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 9 Zdroj: www.rkstejskalcz</p>
	<p>ID 104 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 37 m² Nájemné: 6 500 Kč/měs.; 175,7 Kč/m²/měs. Ulice: Česká Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 1 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 106 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 58 m² Nájemné: 6 800 Kč/měs.; 117,2 Kč/m²/měs. Ulice: J. Š. Baara Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 6 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>

	<p>ID 107 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 44 m² Nájemné: 7 900 Kč/měs.; 179,5 Kč/m²/měs. Ulice: Dubenská Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 108 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 44 m² Nájemné: 7 500 Kč/měs.; 170,5 Kč/m²/měs. Ulice: Raisova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 4 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 109 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 48 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 166,7 Kč/m²/měs. Ulice: Plzeňská Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 110 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 70 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 114,3 Kč/m²/měs. Ulice: U Trojice Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 111 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 75 m² Nájemné: 12 000 Kč/měs.; 160 Kč/m²/měs. Ulice: Komenského Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 2 Zdroj: www.remax-czech.cz</p>

	<p>ID 112 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 65 m² Nájemné: 8 100 Kč/měs.; 126,6 Kč/m²/měs. Ulice: Lidická Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 2 Zdroj: www.remax-czech.cz</p>
	<p>ID 113 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 62 m² Nájemné: 7 500 Kč/měs.; 121 Kč/m²/měs. Ulice: Roháče z Dubé Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 2 Zdroj: www.remax-czech.cz</p>
	<p>ID 114 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 36 m² Nájemné: 6 171 Kč/měs.; 171,4Kč/m²/měs. Ulice: Plzeňská Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.remax-czech.cz</p>
	<p>ID 115 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 21 m² Nájemné: 5 800 Kč/měs.; 276,2 Kč/m²/měs. Ulice: Plzeňská Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.remax-czech.cz</p>
	<p>ID 116 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 77 m² Nájemné: 15 000 Kč/měs.; 194,8 Kč/m²/měs. Ulice: Resslova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7, 9 Zdroj: www.remax-czech.cz</p>

	<p>ID 117 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 27,8 m² Nájemné: 6 200 Kč/měs.; 223 Kč/m²/měs. Ulice: Náměstí Bratří Čapků Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 4, 11 Zdroj: www.rondocb.cz</p>
	<p>ID 118 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 30 m² Nájemné: 5 700 Kč/měs.; 190 Kč/m²/měs. Ulice: Krajinská Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 1 Zdroj: www.rondocb.cz</p>
	<p>ID 126 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 57 m² Nájemné: 10 890 Kč/měs.; 191,16 Kč/m²/měs. Ulice: Nemanická Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 0 Zdroj: www.hanzlikovareality.cz</p>
	<p>ID 127 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 65 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 123,1 Kč/m²/měs. Ulice: Fr. Ondříčka Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 12 Zdroj: www.kontakt servis.cz</p>
	<p>ID 128 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 30 m² Nájemné: 7 000 Kč/měs.; 233,3 Kč/m²/měs. Ulice: Jiráskovo nábřeží Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.kontakt servis.cz</p>

	<p>ID 129 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 69 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 130,4 Kč/m²/měs. Ulice: Průběžná Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.reality.bazos.cz</p>
	<p>ID 130 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 29 m² Nájemné: 6 433 Kč/měs.; 221,8 Kč/m²/měs. Ulice: E. Destinové Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.expresninemovitosti.cz</p>
	<p>ID 131 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 50 m² Nájemné: 9 500 Kč/měs.; 190 Kč/m²/měs. Ulice: Roudenská Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 2, 11 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>
	<p>ID 132 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 45 m² Nájemné: 7 500 Kč/měs.; 166,7 Kč/m²/měs. Ulice: Krčínova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 12 Zdroj: www.krigarova-reality.cz</p>
	<p>ID 133 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 66 m² Nájemné: 8 500 Kč/měs.; 128,8 Kč/m²/měs. Ulice: J. Opletala Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.dumrealit.cz</p>

	<p>ID 134 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 66 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 136,4 Kč/m²/měs. Ulice: Kališnická Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 4 Zdroj: www.dumrealit.cz</p>
	<p>ID 135 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 40 m² Nájemné: 6 800 Kč/měs.; 170 Kč/m²/měs. Ulice: V. Talicha Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz</p>
	<p>ID 136 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 36 m² Nájemné: 7 000 Kč/měs.; 194,4 Kč/m²/měs. Ulice: Nerudova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 6 Zdroj: www.hyperreality.cz</p>
	<p>ID 137 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 45 m² Nájemné: 9 500 Kč/měs.; 211,1 Kč/m²/měs. Ulice: Čechova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz</p>
	<p>ID 138 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 42 m² Nájemné: 6 450 Kč/měs.; 153,6 Kč/m²/měs. Ulice: Skuherského Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 5 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>

	<p>ID 139 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 68 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 132,4 Kč/m²/měs. Ulice: Lidická Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 2 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>
	<p>ID 140 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 30 m² Nájemné: 6 900 Kč/měs.; 230 Kč/m²/měs. Ulice: Jiráskovo nábřeží Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>
	<p>ID 141 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 35 m² Nájemné: 7 500 Kč/měs.; 214,3 Kč/m²/měs. Ulice: Pražská třída Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 6, 7 Zdroj: www.vplusreality.cz</p>
	<p>ID 144 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 65 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 153,8 Kč/m²/měs. Ulice: Dr. Stejskala Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 1 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>
	<p>ID 145 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 76 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 131,6 Kč/m²/měs. Ulice: Kanovnická Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 1 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>


	<p>ID 146 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 16 m² Nájemné: 4 000 Kč/měs.; 260 Kč/m²/měs. Ulice: Chelčického Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 9 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>
	<p>ID 149 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 32 m² Nájemné: 6 000 Kč/měs.; 187,5 Kč/m²/měs. Ulice: K. Šatala Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 0 Zdroj: www.reality.bazos.cz</p>
	<p>ID 150 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 36 m² Nájemné: 5 000 Kč/měs.; 138,9 Kč/m²/měs. Ulice: F. Hrubína Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 151 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 21 m² Nájemné: 6 000 Kč/měs.; 285,7 Kč/m²/měs. Ulice: Pekárenská Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 6 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 155 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 68 m² Nájemné: 9 500 Kč/měs.; 139,7 Kč/m²/měs. Ulice: V. Volfa Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.valachovareality.cz</p>

	<p>ID 156 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 76 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 118,4 Kč/m²/měs. Ulice: Netolická Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.valachovareality.cz</p>
	<p>ID 158 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 36 m² Nájemné: 6 000 Kč/měs.; 166,7 Kč/m²/měs. Ulice: Lidická Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 6 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 160 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 40 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 200 Kč/m²/měs. Ulice: Baarova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 6 Zdroj: www.realitymix.centrum.cz</p>
	<p>ID 161 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 47 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 212,8 Kč/m²/měs. Ulice: Dubenská Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 162 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 84 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 107,1 Kč/m²/měs. Ulice: Jírovcova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 6, 9 Zdroj: www.realitymix.centrum.cz</p>

	<p>ID 163 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 45 m² Nájemné: 8 500 Kč/měs.; 188,9 Kč/m²/měs. Ulice: A. Tragera Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 0 Zdroj: www.era-reality.cz</p>
	<p>ID 164 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 35 m² Nájemné: 7 000 Kč/měs.; 200 Kč/m²/měs. Ulice: Heydukova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 2, 11 Zdroj: www.era-reality.cz</p>
	<p>ID 165 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 25 m² Nájemné: 5 500 Kč/měs.; 220 Kč/m²/měs. Ulice: Čechova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.reality.bazos.cz</p>
	<p>ID 168 Dispozice: 4+1 Podlahová plocha: 74 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 108,1 Kč/m²/měs. Ulice: Dlouhá Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 12 Zdroj: www.rkreal.cz</p>
	<p>ID 170 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 36 m² Nájemné: 6 000 Kč/měs.; 166,7 Kč/m²/měs. Ulice: Skuherského Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 5 Zdroj: www.rkduo.cz</p>

	<p>ID 172 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 135 m² Nájemné: 15 000 Kč/měs.; 111,1 Kč/m²/měs. Ulice: M. Školské Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 2 Zdroj: www.realityctyrlitek.cz</p>
	<p>ID 173 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 42 m² Nájemné: 6 500 Kč/měs.; 154,8 Kč/m²/měs. Ulice: Bezdrevská Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 12 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 174 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 77 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 129,9 Kč/m²/měs. Ulice: Skuherského Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 5 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 175 Dispozice: 4+kk Podlahová plocha: 109 m² Nájemné: 18 000 Kč/měs.; 165,1 Kč/m²/měs. Ulice: Vrchlického Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 9 Zdroj: www.ceskereality.cz</p>
	<p>ID 176 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 64 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 156,3 Kč/m²/měs. Ulice: E. Destinové Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.hyperreality.cz</p>

	<p>ID 177 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 38 m² Nájemné: 6 000 Kč/měs.; 157,9 Kč/m²/měs. Ulice: Rudolfovská Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 8 Zdroj: www.hyperreality.cz</p>
	<p>ID 178 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 41 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 243,9 Kč/m²/měs. Ulice: N. Frýda Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.hyperreality.cz</p>
	<p>ID 183 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 25 m² Nájemné: 7 000 Kč/měs.; 280 Kč/m²/měs. Ulice: Náměstí Přemysla Otakara II. Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 1 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 184 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 60 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 166,7 Kč/m²/měs. Ulice: Čéčova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 186 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 74 m² Nájemné: 12 000 Kč/měs.; 162,2 Kč/m²/měs. Ulice: E. Beneše Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 8 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>

	<p>ID 187 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 50 m² Nájemné: 9 900 Kč/měs.; 198 Kč/m²/měs. Ulice: Riegrova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 6, 9 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 188 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 44 m² Nájemné: 6 000 Kč/měs.; 136,4 Kč/m²/měs. Ulice: Brožíkova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 2 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 189 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 42 m² Nájemné: 7 000 Kč/měs.; 166,7 Kč/m²/měs. Ulice: Čechova Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 2, 9 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 190 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 27 m² Nájemné: 5 000 Kč/měs.; 185,2 Kč/m²/měs. Ulice: A. Tragera Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 0 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 191 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 54 m² Nájemné: 7 500 Kč/měs.; 140,2 Kč/m²/měs. Ulice: B. Smetany Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 6, 9 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>

	<p>ID 192 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 66 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 151,5 Kč/m²/měs. Ulice: Klavíkova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 9 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 193 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 47 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 170,2 Kč/m²/měs. Ulice: Lidická Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 2 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 196 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 47 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 212,8 Kč/m²/měs. Ulice: Dubenská Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 197 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 45 m² Nájemné: 9 400 Kč/měs.; 208,9 Kč/m²/měs. Ulice: Jeremiášova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 5 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 198 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 52 m² Nájemné: 10 500 Kč/měs.; 201,9 Kč/m²/měs. Ulice: Staroměstská Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz</p>

	<p>ID 201 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 84 m² Nájemné: 15 000 Kč/měs.; 178,6 Kč/m²/měs. Ulice: Pražská třída Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 6, 7 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 202 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 60 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 166,7 Kč/m²/měs. Ulice: Čechova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 203 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 103 m² Nájemné: 16 500 Kč/měs.; 160,2 Kč/m²/měs. Ulice: B. Němcové Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 11 Zdroj: www.bezrealitky.cz</p>
	<p>ID 204 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 61 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 147,5 Kč/m²/měs. Ulice: Bezdrevská Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 3 Zdroj: www.realingo.cz</p>
	<p>ID 205 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 74 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 121,6 Kč/m²/měs. Ulice: Žižkova třída Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 9 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>

	<p>ID 206 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 42 m² Nájemné: 8 000 Kč/měs.; 190,5 Kč/m²/měs. Ulice: Klaricova Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 6 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 207 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 52 m² Nájemné: 6 900 Kč/měs.; 132,7 Kč/m²/měs. Ulice: Slunečná Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 2 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 208 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 50 m² Nájemné: 7 250 Kč/měs.; 145 Kč/m²/měs. Ulice: Mánesova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 2 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 209 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 41 m² Nájemné: 7 000 Kč/měs.; 170,7 Kč/m²/měs. Ulice: Klaricova Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 6 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 210 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 30 m² Nájemné: 6 000 Kč/měs.; 200 Kč/m²/měs. Ulice: Česká Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 1 Zdroj: www.sreality.cz</p>

	<p>ID 212 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 90 m² Nájemné: 13 000 Kč/měs.; 144,4 Kč/m²/měs. Ulice: Náměstí Přemysla Otakara II. Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 1 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 213 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 91 m² Nájemné: 7 500 Kč/měs.; 82,4 Kč/m²/měs. Ulice: Lannova třída Technický stav: Mírně podprůměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 9 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 214 Dispozice: 2+kk Podlahová plocha: 91 m² Nájemné: 12 000 Kč/měs.; 131,9 Kč/m²/měs. Ulice: Lázeňská Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 10 Zdroj: www.reality.idnes.cz</p>
	<p>ID 215 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 64 m² Nájemné: 7 500 Kč/měs.; 117,2 Kč/m²/měs. Ulice: Lidická Technický stav: Průměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 2 Zdroj: www.adamkovareality.cz</p>
	<p>ID 217 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 45 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 200 Kč/m²/měs. Ulice: Na Sadech Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Bytový dům Porovnání: 9 Zdroj: www.sreality.cz</p>

	<p>ID 218 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 60 m² Nájemné: 6 500 Kč/měs.; 108,3 Kč/m²/měs. Ulice: Hosín Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 10 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 220 Dispozice: 1+1 Podlahová plocha: 45 m² Nájemné: 5 300 Kč/měs.; 117,8 Kč/m²/měs. Ulice: Lišov Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 10 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 221 Dispozice: 3+1 Podlahová plocha: 80 m² Nájemné: 9 000 Kč/měs.; 112,5 Kč/m²/měs. Ulice: Štěpánovice Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 10 Zdroj: www.sreality.cz</p>
	<p>ID 222 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 25 m² Nájemné: 4 000 Kč/měs.; 160 Kč/m²/měs. Ulice: Planá Technický stav: Průměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 10 Zdroj: www.rkstejskal.cz</p>
	<p>ID 223 Dispozice: 2+1 Podlahová plocha: 53 m² Nájemné: 10 000 Kč/měs.; 188,7 Kč/m²/měs. Ulice: Polní Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 2 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz</p>

	<p>ID 224 Dispozice: 3+kk Podlahová plocha: 75 m² Nájemné: 12 000 Kč/měs.; 160 Kč/m²/měs. Ulice: M. Svobodové Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 8 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz</p>
	<p>ID 225 Dispozice: 4+kk Podlahová plocha: 120 m² Nájemné: 13 000 Kč/měs.; 108,3 Kč/m²/měs. Ulice: Adamov Technický stav: Mírně nadprůměrný Konstrukce: Rodinný dům Porovnání: 10 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz</p>
	<p>ID 227 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 20 m² Nájemné: 4 500 Kč/měs.; 225 Kč/m²/měs. Ulice: Staroměstská Technický stav: Průměrný Konstrukce: Panelový dům Porovnání: 7 Zdroj: www.jiho.ceskereality.cz</p>
	<p>ID 229 Dispozice: 1+kk Podlahová plocha: 18 m² Nájemné: 5 000 Kč/měs.; 277,8 Kč/m²/měs. Ulice: Hradební Technický stav: Průměrný Konstrukce: Činžovní dům Porovnání: 1 Zdroj: www.remax-czech.cz</p>

Příloha č. 3: Fotodokumentace

