



Fakulta zemědělská
a technologická
Faculty of Agriculture
and Technology

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

FAKULTA ZEMĚDĚLSKÁ A TECHNOLOGICKÁ

Katedra krajinného managementu

Bakalářská práce

Analýza v segmentu nájemních nemovitostí

Autorka práce: Andrea Suchá

Vedoucí práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

České Budějovice
2023

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem autorem této kvalifikační práce a že jsem ji vypracovala pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu použitých zdrojů.

V Českých Budějovicích dne

.....
Podpis

Abstrakt

Vybraným tématem bakalářské práce je analýza v segmentu nájemních nemovitostí ve Strakonici. Práce se skládá z teoretické a praktické části. První část je věnována literární rešerši, která je zaměřena na základní pojmy ohledně bytů a nájmu, katastru nemovitostí a realitním trhem. Druhá část práce se zaměřuje na analýzu trhu města, kde jsou všechny údaje zaznamenány v tabulkách. Je zde popsána obecná charakteristika města Strakonice a v programu GIS (geodetický informační systém) jsou z nasbíraných dat vytvořeny mapy s polohami bytů. Následně jsou všechna data podrobně komentována a porovnávána s jinými městy.

Klíčová slova: byt; nemovitost; nájem; analýza trhu

Abstract

The selected topic of the bachelor thesis is the analysis of the rental real estate segment in the city of Strakonice. The thesis consists of a theoretical and practical part. The first part is devoted to the literary research, which focuses on basic concepts regarding of flats and rents, land registry and real estate market. The second part of the thesis focuses on the market analysis of the city, where all data are recorded in tables. The general characteristics of the city of Strakonice are described and maps with the locations of the flats are created in the program GIS (Geodetic Information System) from the collected data. Then all data are commented in detail and compare with other cities.

Keywords: flat; real estate; rent; market analysis

Poděkování

Chtěla bych poděkovat Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za připomínky a vedení mé bakalářské práce. Mé poděkování patří také mým blízkým za podporu při psaní této práce a všem, kteří mi byli ochotni poskytnout informace.

Obsah

ÚVOD	8
1 LITERÁRNÍ REŠERŠE	9
1.1 Vymezení pojmů dle české právní úpravy	9
1.1.1 Věci movité a nemovité	9
1.1.2 Pozemek	9
1.1.3 Parcela	9
1.1.4 Jednotka.....	10
1.1.5 Stavba.....	10
1.1.6 Nebytová jednotka	11
1.1.7 Byt.....	12
1.1.8 Podlahová plocha	12
1.1.9 Užitná plocha	12
1.1.10 Obytná místnost	12
1.1.11 Bytový a nájemní dům	13
1.2 Nájemní bydlení	13
1.2.1 Nájemné	14
1.2.2 Služby.....	14
1.2.3 Nájemní smlouva	14
1.2.4 Ukončení nájemního bydlení	15
1.3 Katastr nemovitostí.....	15
1.4 Typy vlastnictví bytu.....	16
1.4.1 Přímé vlastnictví	16
1.4.2 Družstevní vlastnictví.....	17
1.4.3 Nájemní vlastnictví	17
1.4.4 Podílové vlastnictví.....	17
1.5 Hodnota a cena nemovitosti	18

1.5.1	Obvyklá cena.....	18
1.5.2	Tržní hodnota	18
1.5.3	Další faktory ovlivňující ceny nemovitostí.....	19
1.6	Faktory ovlivňující ceny bytu a nájmu.....	19
1.6.1	Lokalita	19
1.6.2	Občanská vybavenost.....	20
1.6.3	Stav a vnitřní vybavenost.....	20
1.6.4	Velikost a dispozice	20
1.6.5	Další	20
1.7	Oceňování nemovitostí.....	21
1.8	Metody oceňování	21
1.8.1	Nákladová metoda.....	22
1.8.2	Porovnávací metoda	22
1.8.3	Mezinárodní a Evropské oceňovací standardy.....	23
1.9	Realitní trh.....	23
1.9.1	Realitní kanceláře.....	24
2	METODIKA a CÍL	26
2.1	Charakteristika města Strakonice	26
2.2	Výběr zkoumaného území.....	26
2.3	Sběr dat.....	28
2.4	Zpracování dat.....	28
3	VÝSLEDKY A DISKUSE	29
3.1	Charakteristika města Strakonice	29
3.1.1	Městské symboly.....	30
3.1.2	Dopravní přístupnost.....	31
3.1.3	Památky.....	31
3.1.4	Příroda.....	32

3.1.5	Občanská vybavenost.....	33
3.1.6	Historie města Strakonice	34
3.1.7	Byty jednopokojové 1+1 a 1+kk.....	35
3.1.8	Byty dvoupokojové 2+1 a 2+kk.....	37
3.1.9	Byty třípokojové 3+1 a 3+kk	39
3.1.10	Komerční prostory	41
3.2	Diskuse	42
4	Závěr	46
5	Seznam použité literatury.....	47
5.1	Citace knižní.....	47
5.2	Citace webových zdrojů	47
5.3	Legislativní normy	49
5.4	Ostatní zdroje	50
6	Seznam obrázků	51
7	Seznam tabulek	52
8	Seznam použitých zkratk.....	53
9	PŘÍLOHY	54

ÚVOD

Bydlení je nezbytnou součástí lidského života. Lidé potřebují kvalitní bydlení, aby mohli žít spokojeně a efektivně plnit své povinnosti. Proto jsem pro svou bakalářskou práci jako téma zvolila analýzu nájemních nemovitostí, a to konkrétně ve městě Strakonice. V tomto městě bydlí část mé rodiny a dle mého názoru je to velmi dobrá lokalita zejména pro lidi, kteří nechtějí bydlet ve velkých rušných městech.

Chtěla bych se věnovat problematice bydlení a získat lepší porozumění o trhu s nájemními nemovitostmi. Zajímá mě, jak se vyvíjí situace na trhu nájemních nemovitostí, jelikož jsem za poslední dva roky poznamenala nejen zvýšení cen nájemného, ale i zvýšenou poptávku, a proto jsem se na toto téma chtěla zaměřit. Rozhodla jsem se analyzovat situaci na trhu ve Strakonici a porovnat ji s celkovou situací v České republice.

Má práce se bude skládat ze dvou částí: teoretické a praktické. V teoretické části se budu věnovat zejména teorii, definicím základních pojmů ohledně bytů a nájmu, oceňování bytů a realitnímu trhu. Praktickou částí se zaměřuji zejména na sběr dat, která pak analyzuji a vytvářím mapy. Snažím se získat co nejvíce relevantních dat a informací o současné situaci na trhu, tedy o nabídce a poptávce po nájemních nemovitostech, cenové úrovni i o vývoji trhu v posledních letech.

Touto bakalářskou prací bych si chtěla rozšířit své znalosti a porozumění trhu s nájemními nemovitostmi. Věřím, že by má práce a získané poznatky mohly přinést užitečné informace pro lidi ve městě.

1 LITERÁRNÍ REŠERŠE

Teoretická část předkládané práce se věnuje základním pojmům v segmentu nájemních nemovitostí a jejich definici. Pozornost je rovněž věnována katastru nemovitostí, dále samotnému oceňování nemovitých věcí a faktorům, které ovlivňují cenu bytů. V rešerši se také zabývám realitním trhem a činnostmi realitních kanceláří.

1.1 Vymezení pojmů dle české právní úpravy

V následujících subkapitolách je vymezena základní terminologie týkající se zkoumané problematiky. Jednotlivé pojmy jsou zpravidla ozřejměny způsobem, jakým je definují jednotlivé legislativní normy, zejména zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Dále jsou využity literární zdroje, a to především v oblasti oceňování nemovitostí.

1.1.1 Věci movité a nemovité

Věci movité a nemovité definuje zákon č. 89/2012 Sb. v § 498, Občanský zákoník, dle kterého jsou věci nemovité nejen pozemky a podzemní stavby se samostatným určením, včetně věcných práv, ale též věci, jež sice nejsou součástí pozemku, na základě stanovení právního předpisu, ovšem nelze je přenést bez porušení na jiná místa. Na základě výkladu lze tedy chápat jako věc nemovitou především pozemek, kdy nadzemní stavby jsou jeho součástmi, ale též i věcná břemena. Ostatní hmotné a nehmotné věci se považují za movité. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Nemovité věci jsou zapisovány do katastru nemovitostí, veřejného seznamu pozemků, parcel a staveb, jehož účel a další specifika jsou popsány níže (viz subkapitola 1.3).

1.1.2 Pozemek

Katastrální zákon představuje pozemek od sousedních pozemků hranicí oddělenou část zemského povrchu, kde se může jednat o hranici katastrální, ale taktéž vlastnickou. (Zákon č. 256/2013 Sb.)

1.1.3 Parcela

Parcela je rovněž pozemek, specifikovaný svým geometrickým a polohovým určením, který je opatřen parcelním číslem. Veškeré parcely jsou součástí katastrální mapy. Pro rozlišení jsou navíc děleny na parcely stavební a pozemkové, jejichž zařazení se liší od druhu pozemku. Tedy, stavební parcely jsou evidované zastavěné plochy a nádvoří a pozemkové parcely jsou všechny ostatní. (Zákon č. 256/2013 Sb.)

1.1.4 Jednotka

Jednotka je byt nebo nebytový prostor. Jednak se jí věnuje zákon č. 151/1997 Sb. v § 8 v oblasti oceňování, ovšem je definována také v Občanském zákoníku. V této normě je charakterizována jakožto věc nemovitá, která *„zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.“* (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Jednotka vzniká výstavbou a zápisem do veřejného seznamu, při oddělení ze spoluvlastnictví či při vypořádání společného jmění na základě prohlášení či ujednání. O vzniku může rovněž rozhodnout soud při vypořádání společného majetku či oddělení spoluvlastnictví. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

1.1.5 Stavba

Stavbu definuje zákon o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006 Sb., jako *„veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“* (Zákon č. 183/2006 Sb.)

Stavební zákon dále popisuje stavbu hlavní a vedlejší, kde *„stavbou hlavní souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.“* (Zákon č. 183/2006 Sb.)

K 1. červenci 2023 přichází v účinnost nový stavební zákon 124/2021 Sb., který dělí stavby na:

- drobné – stavby a skleníky do 40 m², mobilní domy se zastavěnou plochou do 55 m², vybrané typy oplocení a dočasných staveb,
- jednoduché – stavby pro bydlení a rekreaci, garáže, stavby pro hospodářská zvířata do 60 m² a další,
- vyhrazené – související s dopravní a průmyslovou infrastrukturou
- ostatní. (Zákon 124/2021 Sb.)

Tato kategorizace ovšem oceňování nijak neovlivňuje.

Katastrální zákon zmiňuje stavbu v několika rovinách. V první řadě popisuje budovu jako nadzemní stavbu stojící na pevných základech, jež je opatřena obvodovým zdívkem a střechou, a dále pak drobnou, doplňkovou stavbu o omezené zastavěné ploše 16 m². (Zákon č. 256/2013 Sb.)

V poslední řadě je třeba zmínit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který v § 3 člení stavby za účelem jejich oceňování na:

- pozemní – budovy, jednotky a venkovní úpravy,
- inženýrské a speciální pozemní – dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby. (Zákon č. 151/1997 Sb.)

1.1.6 Nebytová jednotka

Již zrušený zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor popisoval nebytový prostor jako místnost (popřípadě soubor místností), která není určena k bydlení, ale k jinému účelu, například k podnikatelské činnosti – výrobě či obchodu, provozování služeb, ale také k výzkumu, vzdělání a umělecké činnosti. Zákon jasně vymezoval, co je prostor k bydlení a co již není. (Zákon č. 116/1990 Sb.)

Obecně se dá říci, že nebytové prostory jsou takové, které slouží k jinému než trvalému bydlení, ovšem i samotná odpověď na otázku bydlení v nebytových prostorech není jednoznačná. Rovněž do této kategorie patří garáže, skladové prostory, veřejně přístupné prostory budov. Nebytovým prostorem je i byt, který je užíván na základě souhlasu jako nebytový prostor. Souhlasy a rozhodnutí o bytových a nebytových prostorech vydává místně příslušný stavební prostor. (okolobytu.cz)

Pro účely ocenění se: „jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.“ (Zákon č. 151/1997 Sb.)

1.1.7 Byt

Definici pojmu lze nalézt také ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Bytem se dle ní rozumí „soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“ (Vyhláška č. 268/2009 Sb.)

Velikost bytu se kromě počtu místností (od 1+0, 1+kk, 1+2 po 4+kk a vyšší) rozlišuje také dle podlahové plochy. Dále se byty dělí na situované ve staré zástavbě a v novostavbách.

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., § 13, který tuto vyhlášku nahrazuje, zároveň doplňuje, že byt je takovým prostorem, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na bydlení. (Zákon č. 283/2021 Sb.)

1.1.8 Podlahová plocha

Podlahovou plochou bytu se rozumí půdorysné plochy, které zahrnují i vnitřní konstrukce jako např. stěny, sloupy, komíny. Započítává se i plocha zakrytá předměty (vana, sprcha, skříň apod.). (Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.)

1.1.9 Užitná plocha

Do užitné plochy bytu se započítává součet vnější stěny, které může osoba skutečně užívat. Naopak sem nezapočítáváme výtahy, komíny, plochy, kde je umístěna např. klimatizace, vnitřní svislé konstrukce jako jsou stěny, sloupy, příčky apod.

Existuje pojem celková užitná plocha, ke kterému se započítávají také balkóny, terasy, lodžie apod. (Evropská Komise ES č.1503/2006. a Havič, 2019)

1.1.10 Obytná místnost

Obytná místnost je specifikována ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., kde je považována za část bytu, kde jsou splněny následující požadavky – je určena k trvalému bydlení, nejmenší podlahová plocha je 8 m², pokud má byt pouze jednu obytnou místnost musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m². Kuchyň o ploše nejméně 12 m², kde má zajištěné denní osvětlení, větrání a vytápění s možností regulace tepla. Pokud má místnost šikmé stropy, tak se do obytné místnosti nezapočítávají plochy se světlou výškou menší než 1,2 m. (Vyhláška č. 268/2009 Sb.)

1.1.11 Bytový a nájemní dům

Bytový i nájemní dům jsou určeny k bydlení. V prvním případě u bytového domu se jedná o budovu sloužící k bydlení, kdy dle zákona musí více než polovina podlahové plochy odpovídat požadavkům pro trvalé bydlení. (Vyhláška č. 501/2006 Sb.) Cito- vaná vyhláška byla zrušena s účinností nového stavebního zákona, který bytový dům definuje v § 13 totožně, a tedy stanovuje, že bytový dům je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží k bydlení. (Zákon č. 283/2021 Sb.)

Nový stavební zákon zmiňuje, že bytový a nájemní dům není stavbou ubytovacího zařízení ani její částí pro poskytování ubytování. (Zákon č. 283/2021 Sb.)

Pojem nájemní dům lze v současnosti použít jako synonymum bytového domu. Dům, kde součet podlahových ploch bytů a nebytových prostorů připadá minimálně 80 % na byty a platí se nájemné více než z poloviny počtu bytů. Jedná se o dům s nájemními byty, kterými může být i rodinný dům. Dříve jej stanovovala již zrušená vyhláška č. 178/1994 Sb. (Bradáč, 2016)

1.2 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení představuje jednu z forem, kdy na základě vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem vzniká vztah na základě uzavření nájemní smlouvy. Nájem je z pohledu legislativních norem zakotven v občanském zákoníku jakožto institut soukromého práva.

Občanský zákoník vymezuje typy nájmu, a tedy v oblasti věcí nemovitých se ne- jedná pouze o bytové jednotky, nýbrž také nájmy domů, služebních bytů a bytů zvláštního určení. Kromě obecně platných pravidel pro nájmy, včetně nájmu věcí movitých, jak je stanovuje občanský zákoník, jsou zákonem daná určitá specifika. Konkrétně při nájmech bytů je vyžadována platná písemná forma nájemní smlouvy. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Nájemní společnosti, ostatně také obce, popřípadě stát i soukromí vlastníci vyža- dují po potenciálních nájemcích další záruky jako je potvrzení stálého příjmu a za- městnaneckého poměru či potvrzení o bezdlužnosti. Různý přístup je k osobám, které v době žádosti o nájem nemají standardní příjmy, ovšem mají nárok na podporu na bydlení a další sociální dávky. V tomto případě je možnost požádat o sociální bydlení, tedy bydlení pro sociálně slabé. (Mpsv.cz)

1.2.1 Nájemné

Nájemné, tedy cena za nájem, je dána pevnou částkou a skládá z několika nákladových složek, a sice ze samotného nájemného a z nákladů na služby formou záloh sjednané za jeden měsíc. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Náklady na služby se liší v jednotlivých obcích a krajích, stejně tak rozsah služeb, neboť faktor zde hraje cena poskytovaných služeb dodavatelem (sazba za teplou a studenou vodu, teplo), vlastní celková spotřeba, forma vytápění budovy, služby a náklady společné všem obyvatelům domu, například placení úklidové firmy za účelem úklidu společných prostor, celková spotřeba energií ve společných prostorách, poplatky za revize, správu společných prostor a příslušenství a další. (Kroh, 2019)

1.2.2 Služby

Z legislativního pohledu se oblastí služeb v kontextu nájemního bydlení v bytových domech, či tedy bydlení v domech s byty obecně, ale též v kontextu nájmu nebytových prostor, věnuje zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, tedy primárně problematika vyúčtování a rozúčtování služeb, čímž zákon konkrétně jmenuje *„zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.“* (Zákon č. 67/2013 Sb.). Téma dále specifikuje vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

1.2.3 Nájemní smlouva

Nájemní smlouva je dvoustranný právní úkon postaven na dvou pilířích, kdy pronajímatel za úplatu přenechává svou nemovitou věc k užívání a nájemce se zavazuje platit nájemné. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Smlouva musí mít písemnou podobu a měla by obsahovat následující náležitosti:

- identifikace účastníků,
- předmět nájmu
- nájemné,
- doba nájmu,
- práva a povinnosti obou stran,

-
- zánik smlouvy a
 - závěrečné ustanovení. (Měšec.cz)

Nájemce se zpravidla zavazuje k platbě nájemného, udržování nemovitosti v dobrém stavu a zdržení se jakýchkoli činů, které by mohly poškodit nemovitost. Na oplátku pronajímatel zajišťuje nájemci právo užívat nemovitost po dobu trvání smluvního vztahu a provádí běžnou údržbu či nezbytnou opravu. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Nájemní smlouvy sepisují smluvní strany, subjekty, jež lze identifikovat prostřednictvím identifikačních údajů, a stejně tak je potřeba identifikovat nemovitost, která je předmětem nájmu. (Pytela, 2022) Standardně se využívají údaje z veřejného rejstříku, tedy z katastru nemovitostí, který obsahuje informace o katastrálním území, na němž se nemovitost nachází, údaje o vlastníkově, číslo jednotky, věcná břemena, zástavní práva a další.

Splatnost nájmu se stanovuje individuálně, dle vzájemné dohody, kterou stanoví smluvní strany v nájemní smlouvě. Obecně se však doporučuje podpurná doba měsíčně pozadu a zároveň tatáž norma ustanovuje placení nájemného předem na každý měsíc nebo ujednané období, standardně do pátého dne tohoto platebního období, ovšem s výjimkou, pakliže byl stanoven jiný, pozdější termín. (Zákon č. 89/2012 Sb.; Pytela, 2022)

1.2.4 Ukončení nájemního bydlení

Tak jako nájemní vztah začíná účinností platné nájemní smlouvy končí ukončením tohoto vztahu, buďto z důvodu uplynutí období stanoveného v nájemní smlouvě, výpovědí nájemce, výpovědí pronajímatelem z důvodu nedodržení podmínek nájemní smlouvy či dohodou stran. (Pytela, 2022)

1.3 Katastr nemovitostí

Nemovité věci, jak je definuje legislativa, jsou v České republice evidovány v katastru nemovitostí, který zároveň představuje plně digitalizovaný informační systém přístupný pomocí dálkového přístupu. Jeho provoz má na starost Český úřad zeměměřičský a katastrální.

Dle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. v § 54, zastává Český úřad zeměměřičský a katastrální funkci správce údajů, které jsou ze zákona evidované, kdežto katastrální úřady jsou zpracovateli těchto údajů.

Katastr nemovitostí zahrnuje evidenci nemovitostí, částečně veřejnou. Obsahuje geometrické a polohové určení, eviduje vlastnická práva, ale i další věcná práva (věcná

břemena, zástavní práva apod.). Shrnuje širokou škálu informací o pozemcích, včetně jejich grafického znázornění. (ČÚZK, 2020)

Evidence zahrnuje parcelní pozemky, budovy s číslem popisným a evidenčním, budovy, kterým se čísla popisná a evidenční nepřidělují dle vymezených specifik, právo stavby, jednotky vymezené zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Kromě evidence a shromažďování, KN informace také poskytuje, a to na základě vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z KN, kdy poskytuje výpisy, opisy, ověřené kopie písemností a spoustu dalších údajů.

Informace poskytované katastrem nemovitostí také slouží zejména k výpočtu daně z nemovitostí a dalších poplatků, dotačním účelům v zemědělství, k ochraně životního prostředí, mapování změny krajiny, územní rozvoj, ale též pro účely oceňování nemovitostí dle zákona č. 151/1997 Sb.

1.4 Typy vlastnictví bytu

Druhy vlastnictví zahrnují v nejobecnější rovině soukromé, podílové či spoluvlastnické a veřejné vlastnictví. Soukromé vlastnictví je vlastnictví jednotlivce nebo společnosti. Podílové, spoluvlastnické vlastnictví je vlastnictví skupiny lidí nebo organizací a veřejné představuje vlastnictví státu, kraje, obce. Každý typ má své výhody a nevýhody, ovšem všechny nemovitosti neohledně na druh vlastnictví mohou být pronajímány, a v tomto případě se hovoří o nájemním vlastnictví.

Z legislativního pohledu definuje vlastnictví rovněž Občanský zákoník, který se zabývá povahou, předmětem a obsahem vlastnického práva a který do vlastnictví zahrnuje vše hmotné i nehmotné patřící nějaké osobě. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Konkrétně u bytů se rozlišuje několik typů vlastnictví, a sice:

- přímé vlastnictví
- družstevní vlastnictví,
- nájemní vlastnictví,
- podílové vlastnictví.

1.4.1 Přímé vlastnictví

Přímé vlastnictví se řadí mezi nejrozšířenější v České republice. Vlastník, který je zapsán v katastru nemovitostí, se svým movitým i nemovitým majetkem může zacházet v rámci zákona dle své vůle, a tedy svou nemovitost může prodat, pronajmout, zastavit bez souhlasu jiné osoby. (Zákon 89/2012 Sb.)

1.4.2 Družstevní vlastnictví

Družstevní vlastnictví představuje specifickou možnost způsobu bydlení. Vlastníkem je v tomto případě bytové družstvo, které má status právnické osoby zapsané ve veřejném rejstříku a působí na základě stanov. Tvoří ho jednotliví členové družstva, kteří se účastní schůzí a mají hlasovací právo. V čele stojí představenstvo družstva. Družstevní vlastnictví je proto založeno na koupi práv. Zároveň je tedy nutné zmínit, že se jedná o určitou formu nájemního bydlení, je však minimálně rozdílné od přímého vlastnictví.

Družstevní byt (popřípadě družstevní nebytový prostor) je byt v budově, kterou spoluvlastní či vlastní bytové družstvo nebo který je přímo ve vlastnictví či spoluvlastnictví bytového družstva a který byl poskytnut do nájmu jednomu z členů. (Zákon č. 90/2012 Sb.)

1.4.3 Nájemní vlastnictví

Nájemní nemovitostí je možné získat dlouhodobý přístup k bydlení či prostoru k podnikání, aniž by bylo nutné investovat do jejího nákupu. Nájemní vlastnictví je založeno na vztahu mezi vlastníkem nemovitosti (pronajímatelem) a nájemcem, kdy nájemce majiteli platí zpravidla měsíční nájem za užívání bytu. Konkrétní specifika jsou ujednána v nájemní smlouvě. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Obecně lze nájemní vlastnictví rozdělit na obecní, státní a soukromé, dle toho, kdo je majitelem budovy či jednotlivých bytů. Soukromé vlastnictví může představovat jednoho majitele nebo i celou společnost vlastníci bytové domy.

1.4.4 Podílové vlastnictví

Podílové vlastnictví či též spoluvlastnictví je formou vlastnictví, kdy dva a více majitelů mají vlastnická práva na téže nemovitosti. Občanský zákoník hovoří o spoluvlastnictví, kdy jednotliví aktéři jsou spoluvlastníky, přičemž každý z nich může vlastnit různý podíl a při řešení společných věcí vždy rozhoduje velikost podílu každého spoluvlastníka.

Zákon stanovuje právo každému spoluvlastníkovi nakládat se svým podílem dle své vůle, ovšem nikoli proti právům ostatních. Zároveň však dle § 1116 navenek spoluvlastníci jednají jako celek, respektive jedna osoba. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Nový občanský zákoník zároveň vymezuje v § 1174 oblast podílového vlastnictví jednotek v bytových domech, kdy vznikem nové jednotky v domě se podílové spoluvlastnictví nemovité věci mění v bytové spoluvlastnictví. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

1.5 Hodnota a cena nemovitosti

Hodnota nemovitosti představuje určitý peněžní vztah, v nejjednodušším pojetí tržní hodnotu, která je blíže charakterizována níže. Cena značí konkrétní částku, reálné číslo získané při prodeji či nákupu zboží. (Bradáč, 2016)

Druhy cen lze charakterizovat takto:

- **Cenu pořizovací** – známou v době pořízení,
- **Cenu reprodukční** – cena, za kterou lze v daném čase pořídit porovnatelnou nemovitost, přičemž se určuje na základě určitých parametrů, zejména cenou za m² obytné či zastavěné plochy,
- **Cenu obvyklou** – dosažitelnou při prodeji porovnatelné nemovitosti
- **Cenu mimořádnou** – zahrnující mimořádné okolnosti a osobní poměry na obou stranách případného smluvního vztahu,
- **Cenu zjištěnou** neboli též administrativní – podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se jedná o cenu určenou jinak než obvyklá a mimořádná cena nebo tržní hodnota. (Bradáč, 2016)

1.5.1 Obvyklá cena

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku pracuje s termíny obvyklá cena a tržní hodnota.

Obvyklá cena je taková, která by mohla být dosažena při případném prodeji podobné nemovitosti s tím, že nelze promítnout mimořádné vlivy související s okolnostmi na trhu (tíseň jedné ze smluvních stran či důsledky přírodních katastrof), ani osobní poměry případných smluvních stran (vzájemné vztahy mezi smluvními stranami). Dále je vyňata také tzv. zvláštní obliba, což v praxi znamená, že například případný kupující má osobní vztah k nemovitosti a přikládá ji speciální hodnotu. (Zákon č.151/1997 Sb.)

1.5.2 Tržní hodnota

Tržní hodnota nemovitosti v praxi značí odhadovanou částku ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím. (Zákon č. 151/1997 Sb.) Tržní hodnota se používá pro ocenění v případě, kdy nelze určit cena obvyklá, tedy že nemůžeme zjistit realizovanou cenu z důvodu, že se s ní ještě neobchodovalo. (Ministerstvo financí, 2005)

1.5.3 Další faktory ovlivňující ceny nemovitostí

Mezi další obecné faktory, které ovlivňují ceny nemovitostí na trhu se řadí také míra inflace, výše úrokových sazeb hypoték, nabídka, potažmo poptávka na trhu u daného typu nemovitostí, což jsou aspekty, se kterými se setkáváme v současné době. V období pandemie nemoci Covid-19 se rapidně zvýšila poptávka po rodinných domech, chatách a chalupách, čímž rostla jejich hodnota, a zároveň se snížila u bytů v některých regionech České republiky. Po skončení koronavirové krize přispěly ekonomické faktory k tomu, že došlo k neočekávanému a rychlému navýšení úrokových sazeb Českou národní bankou a celkovému zdražování, a v tomto důsledku stouply také ceny nemovitostí, ovšem zároveň se zvýšila nabídka na trhu a snížila poptávka po nemovitostech i hypotečních úvěrech.

Zákon o oceňování majetku dále stanovuje, že pokud jím není stanoven jiný způsob oceňování, využívá se pro oceňování obvyklá hodnota, a pakliže nastane situace, kdy nelze určit cenu obvyklou, jak je definována zákonem, využije se hodnota tržní. (Zákon č. 151/1997 Sb.)

1.6 Faktory ovlivňující ceny bytu a nájmu

Mezi základní faktory, které ovlivňují ceny bytu spadá:

- lokalita,
- občanská vybavenost,
- stav a vnitřní vybavenost,
- dispozice,
- další. (Podlešák, 2019)

1.6.1 Lokalita

Hodnocení lokalit lze považovat za komplexní proces, který vyžaduje mnoho různých úvah, aby bylo zajištěno, že se lokalita stane oblíbenou pro lidi, kteří se v ní budou sdružovat a vytvářet společenství, tedy že si v daném místě pořídí nemovitost, pronajmou byt nebo nebytový prostor. Existuje několik způsobů, jak lze lokalitu hodnotit, včetně bezpečnosti, blízkosti veřejné dopravy, kvalitního bydlení a dostupnosti služeb. Každý z těchto faktorů se může podílet na tom, jak obyvatelé lokality hodnotí její kvalitu a jaké ceny nájemního a soukromého bydlení se zde pohybují, stejně jako ceny nebytových prostor. (Bradáč, 2016)

Kromě místní lokality ovlivňuje situaci také region, kdy do některých oblastí se lidé stěhují kvůli pracovním příležitostem a vyšší kvalitě života, a z jiných naopak

odcházejí. V těchto regionech jsou nižší platy, méně pracovních příležitostí, žije zde velký podíl starší populace, a proto i ceny nemovitostí jsou jiné, neboť je zde nižší tlak na růst cen.

1.6.2 Občanská vybavenost

Dle individuálních potřeb každého jedince či rodiny je podstatná při výběru občanská vybavenost, tedy dostupnost obchodů, úřadů, zdravotních a vzdělávacích služeb, volnočasových aktivit. Obecně lokalita a občanská vybavenost přímo souvisí s životní úrovní, kdy negativní faktory představují například rušivé elementy, tedy ruch z ulice, blízkost rušné ulice, železnice či tramvajový provoz, pozitivně naopak působí existence parků, zeleně a čisté životní prostředí. Mezi velmi pozitivní potřeby také spadá doprava, jako je například dostupnost vlakového nádraží či zastávky nebo městská autobusová doprava. (bydlimekvalitne.cz)

1.6.3 Stav a vnitřní vybavenost

Mimo jiné hodnotu určuje samotný stav nemovitosti, její stáří, opotřebení a vybavení. Důležitá je technická vybavenost, jako je vodovod, přívod plynu a elektřiny, způsob vytápění, existence výtahu a další, ale též stáří obytné budovy a konstrukční materiály, z nichž byla vybudována. V českém prostředí se jedná zejména o cihlové a panelové domy. Cihlové domy mají zpravidla vyšší cenu než domy panelové. Také je dobré se zajímat o stav střechy či výtah. (gepardfinance.cz)

1.6.4 Velikost a dispozice

Dispozice nemovitosti má značný vliv na ceně z hlediska rozmístění jednotlivých místností v bytě, které budou, pokud možno nejlépe neprůchozí. Vzhledem k mnoha faktorům, které ovlivňují cenu bytu, je důležité brát v úvahu velikost bytu. Obecně platí, že čím bude byt velikostně větší, tím bude dražší. Avšak je dáno, že menší byty mají v přepočtu na m² o dost větší cenu. (bydlimekvalitne.cz)

1.6.5 Další

Faktory lze dále rozdělit na předvídatelné a nepředvídatelné. Předvídatelné, které lze předpokládat, souvisí s hospodářskou situací v zemi, což už bylo částečně popsáno. V praxi může dojít ke snížení hrubého domácího produktu, v jehož důsledku se snižuje poptávka po nemovitostech, a naopak se může zvyšovat nabídka nemovitostí k prodeji ze strany těch, kteří v důsledku nižších příjmů nemohou splácet hypotéku. Tyto podmínky panovali na českém trhu realit v letech 2009-2013, a také v současnosti, vlivem rostoucí inflace, zvyšujících se nákladů na bydlení a nárustu úrokových sazeb, které

se po skončení fixace některým dosavadním klientům bank u hypoték ztrojnásobily. (Podlešák, 2019)

Samozřejmě i v opačném případě, pokud hrubý domácí produkt roste, úměrně se zvyšuje poptávka po vlastním bydlení s rostoucími příjmy a optimistickými hospodářskými výhledy.

Mezi předvídatelné faktory tak spadají rovněž úrokové sazby a akumulace poptávky, populační vývoj a stěhování obyvatel. Mezi nepředvídatelné faktory se řadí ty, které nelze předpokládat a ovlivnit, kdy zmiňovány jsou zejména vývoj světového hospodářství, očekávání trhu, politická situace, vypuknutí pandemií, přírodní vlivy v podobě sucha či povodní. (Podlešák, 2019)

1.7 Oceňování nemovitostí

Oceňování se v českém právním systému řídí několika normami, v první řadě obecnou normou, a sice zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, který se vztahuje na určování a regulaci cen výrobků, služeb, výkonu i prací, nejčastěji ve vztahu nákupu a prodeje. (Zákon č. 526/1990 Sb.)

V kontextu oceňování nemovitostí se řídí zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který upravuje způsoby oceňování, přičemž stanovuje, že pokud není stanoveno jinak, oceňuje se majetek stanovením ceny obvyklé, tedy nikoli tržní, ani jiné. Obvyklá cena byla popsána výše v této práci, a představuje takovou hodnotu, které by dosáhla ke dni ocenění, respektive které by mohlo být dosaženo v případě prodeje srovnatelné nemovitosti, při vyjmutí mimořádných a osobních vlivů na straně prodávajícího či kupujícího. (Zákon č. 151/1997 Sb.)

Pro správné ocenění nemovitostí je nutné mít několik podkladů, kterým je zejména aktuální List vlastnictví, který nám vydá Katastrální úřad. U starších staveb může na pozemkovém úřadě zažádat o výpis z pozemkové knihy. Dalšími informačními zdroji jsou zejména stavebně právní dokumentace (stavební dokumentace, územní rozhodnutí apod.), nájemné a kupní smlouvy, výsledky odhadce z místního šetření. (Bradáč, 2016)

1.8 Metody oceňování

Zákon o oceňování majetku u jednotek stanovuje základní parametry oceňování bytových a nebytových prostor. Konkrétně oceňování bytových a nebytových jednotek je

stanoveno v zákoně č. 151/1997 Sb., v § 8, na základě, kterého se oceňování týká rovněž podílů na společných částech a příslušenství, jež určeny ke společnému užívání. (Zákon č. 151/1997 Sb.)

Cena konkrétní jednotky, jak je stanoveno, se zjišťuje nákladovým nebo porovnávacím způsobem a s pomocí informací a dat z katastru nemovitostí, v němž lze u konkrétního Listu vlastnictví, respektive dané jednotky dohledat plošnou výměru, technické parametry, údaje o budově, v níž se jednotka nachází, zejména příslušenství a spoluvlastnictví.

Při oceňování se zahrnuje podlahová plocha jednotky v součtu všech plošných výměr podlah. Specifika při oceňování představují příslušenství mimo stavbu sloužící pro společné účely a pozemky, které jsou společnou částí stavby. Pokud je součástí pozemek oceňuje se samostatně a posléze se přičte k ceně. (Zákon č. 151/1997 Sb.)

1.8.1 Nákladová metoda

Tato metoda stanovuje cenu dle nákladů, tedy za jakou částku by bylo možné pořídit obdobnou nemovitost v konkrétní době a pracuje se základními ukazateli, mezi něž se řadí užitná a zastavěná plocha. (oceňování-realit.cz)

1.8.2 Porovnávací metoda

Oceňování jednotek se dále dělí do různých postupů, z nichž nejčastěji jsou určení obvyklé ceny, určení tržní hodnoty, metoda monokriteriální a multikriteriální, metoda přímého porovnání a nepřímého porovnání.

Porovnání je založeno na srovnání s hodnotou podobných nemovitostí, které byly skutečně prodány, potažmo koupeny za určitou cenu. Hovoří se o porovnávací hodnotě, která se vypočítává pomocí koeficientu odlišnosti dle daného vzorce. Při zjišťování porovnávací hodnoty je podstatné brát v úvahu vnější i vnitřní faktory, které ovlivňují hodnotu nemovitostí a také je nutné sledovat aktuálnost cen na trhu. Rozdíl mezi přímou a nepřímou metodou spočívá v rozdílu porovnávání s oceňovanou nemovitostí, kdy v prvním případě se porovnávají jednotlivé nemovitosti daného výběru, v druhém se porovnává spolu se standardní nemovitostí na základě vybraných jednotek, například ceny za m² u podlahové či užitné plochy. (Heralová, 2009)

Monokriteriální a multikriteriální metody jsou založeny na počtu parametrů, které jsou vybrány pro porovnávání. Monokriteriální využívá jedno kritérium, multikriteriální více, a lze tedy předpokládat, že druhá z metod je vhodnější pro objektivní posouzení, zhodnocení a ocenění.

Standardně má porovnávání tři fáze (Heralová, 2009):

- přípravou, během níž probíhá sběr dat,
- porovnávací, v rámci, které na základě vhodně vybrané metody a stanovených parametrů probíhá porovnávání,
- závěrečnou, v níž dochází k vyhodnocení porovnávání.

1.8.3 Mezinárodní a Evropské oceňovací standardy

K oceňování nemovitostí slouží oceňovací standardy, mezinárodní a evropské. Mezinárodní oceňovací standardy (International Valuation Standards – IVS) jsou sjednocující postupy sloužící k oceňování na mezinárodní úrovni, jejichž počátky sahají do 70. let 20. století, kdy vznikla mezinárodní skupina sdružující znalce a odhadce, International Valuation Standards Council, která je nezávislým globálním tvůrcem standardů pro oceňovací profesi vydává a upravuje stávající standardy. (Mařík, 2004)

Tyto standardy jsou používány jako rámec pro oceňování na trzích po celém světě, slouží jako klíčové vodítko pro odborníky v oblasti oceňování. Obecné standardy stanoví požadavky na provádění všech přiřazení ocenění, včetně stanovení podmínek oceňování, základů hodnoty, přístupů a metod oceňování. Standardy aktiv zahrnují požadavky týkající se konkrétních typů oceňování, včetně základních informací o charakteristikách každého typu, které ovlivňují hodnotu, a další požadavky specifické pro aktiva týkající se běžných přístupů a metod oceňování. (IVSC, 2013)

V Evropě vznikla evropská skupina znalců a odhadců, tzv. The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA, která vydává Evropské oceňovací standardy (European Valuation Standards – EVS), jež vzhledem k členství v Evropské unii mají od roku 2004 také význam pro Českou republiku. Evropské oceňovací standardy vycházejí ze světových, přičemž vymezují zejména podmínky kvalifikace znalců a odhadců, etiku jejich práce, základy pro oceňování a směrnice, ale též tržní hodnotu, hodnotu při stávajícím využití, oceňování pro zajištění hypotečních úvěrů, pro účely pojištění a v pojišťovnictví obecně. Ve standardech se pracuje zejména s tržní hodnotou a procesem oceňování. (TEGoVA, 2010)

1.9 Realitní trh

Realitní trh je komplexní trh, který se vyvíjí v reakci na poptávku po nemovitostech a požadavky na jejich kvalitu, cenu a umístění. Vyžaduje schopnost analyzovat data a vytvářet modely, které pomohou investorům a majitelům nemovitosti pochopit, jaké

pohyby na trhu jsou v současnosti výhodné. Realitní trh je také komplikovaným systémem, který je ovlivňován mnoha faktory. Jedním z nejdůležitějších faktorů ovlivňujících realitní trh je samozřejmě ekonomická situace v dané zemi či společenství států.

Trh s realitami se od roku 2020 řídí novým realitním zákonem. Konkrétně se jedná o zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů, který se věnuje základním oblastem realit, přesněji realitnímu zprostředkování, které je založeno zprostředkováním uzavření realitní smlouvy mezi smluvními stranami, tedy mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem. Norma tedy rozlišuje mezi smlouvou o realitním zprostředkováním (jíž se zprostředkovatel zavazuje k zprostředkování uzavření smlouvy) a mezi realitní smlouvou o nabytí, která se týká buďto prodeje a nákupu, tedy nabytí vlastnického práva, nebo pronájmu a nájmu, kdy zájemce získá oprávnění k užívání věci nemovité, bytu či nebytového prostoru. (Zákon č. 39/2020 Sb.)

Realitní trh úzce souvisí s hypotečním trhem, který se zvláště v posledních letech přizpůsobuje novým podmínkám, jak již bylo nastíněno výše, kdy po období nízkých sazeb a dostupnosti hypoték a úvěrů na bydlení, díky nimž množství obyvatel dosáhlo na vlastní bydlení, se situace zcela změnila. Ač zásadními změnami prošel hypoteční trh v období pandemie koronaviru a v roce 2022, počet poskytovaných úvěrů klesal již od roku 2019 (Dub a Dubová, 2020). Tyto podmínky do značné míry proměnily trh s realitami a v současné době tak stoupá poptávka po nájemním bydlení, které je ostatně v Evropě, zejména západní, běžnější formou bydlení. Dle dat z roku 2017 patřila Česká republika k zemím, kde žil nejmenší podíl obyvatel v nájemním bydlení v rámci Evropy, a sice 21 %, kdežto například v Rakousku v téže době více než polovina. (Tisková informace č. 25/2017)

1.9.1 Realitní kanceláře

Zprostředkování prodeje a pronájmu mají na starosti realitní kanceláře, tedy firmy nabízející služby stanovené na základě zákona o realitních službách a živnostenského zákona, kdy od roku 2020 podnikají v této oblasti musí splňovat podmínky pro vázanou živnost „Realitní zprostředkování.“ (Zákon č. 455/1991 Sb.)

Pracovníci realitních kanceláří, dle zákona realitní zprostředkovatelé, běžně nazýváni realitními makléři, spolupracují s oběma stranami, tedy prodejcem i kupujícím, potažmo mají v gesci posuzování a navrhování ceny předmětné nemovitosti, celkový marketing, inzerci na internetu, včetně kompletní prezentace, která dnes již nemá pouze statickou podobu, nýbrž jedná o kvalitní video prezentace vnitřních i vnějších

prostorů. Při jejichž tvorbě se využívají nejmodernější technologie. Také zprostředkovávají právní služby, zřizují úschovny a organizují prohlídky nabízených nemovitostí. (Zákon č. 39/2020 Sb.)

Mezi hlavní výhody využití realitní kanceláře se řadí odborný přístup skrze makléře, který je schopen zajistit velký počet zájemců, schopnost prodat nemovitost za vyšší cenu i úspora času prodávajícího či pronajímatele, kteří jsou ovšem na druhou stranu vázání smlouvou, a její podmínky musí dodržovat po dobu smluvního vztahu. Tento fakt v minulosti mohl značit obtíže při výběru nevhodné realitní kanceláře, a ač ani dnes není nepoctivé chování makléřů výjimkou, právě nová legislativa, tedy zákon č. 39/2020 Sb., a počet silných a ověřených realitních kanceláří na trhu eliminuje riziko.

2 METODIKA a CÍL

Vybranou metodikou zde byla metoda analýzy, kterou jsem zaměřila na trh v segmentu nájemních nemovitostí ve zvolené oblasti Strakonice. Mým cílem bylo zjistit, jak se ve Strakonici pohybuje cena nájmu bytů a jak velká nabídka se zde pro lidi nachází. Dále jsem chtěla zjistit, jak velká je ve Strakonici možnost na pronájem komerčních prostor a zda je o ně zájem.

2.1 Charakteristika města Strakonice

V charakteristice popisuji město detailněji od základních informací, dopravní přístupnosti, občanské vybavenosti, památek, přírody až po historii. Obsahuje také rozčlenění katastrálních území s jejich rozlohou a následně vytvořenou mapou.

2.2 Výběr zkoumaného území

Pro sledování nabídek jsem zvolila dvě ze sedmi původně myšlených katastrálních území, kterými jsou Strakonice a Nové Strakonice. Největší a zároveň nejvíce obydlená část města je v k.ú. Strakonice I. ležící na severu území Strakonice.

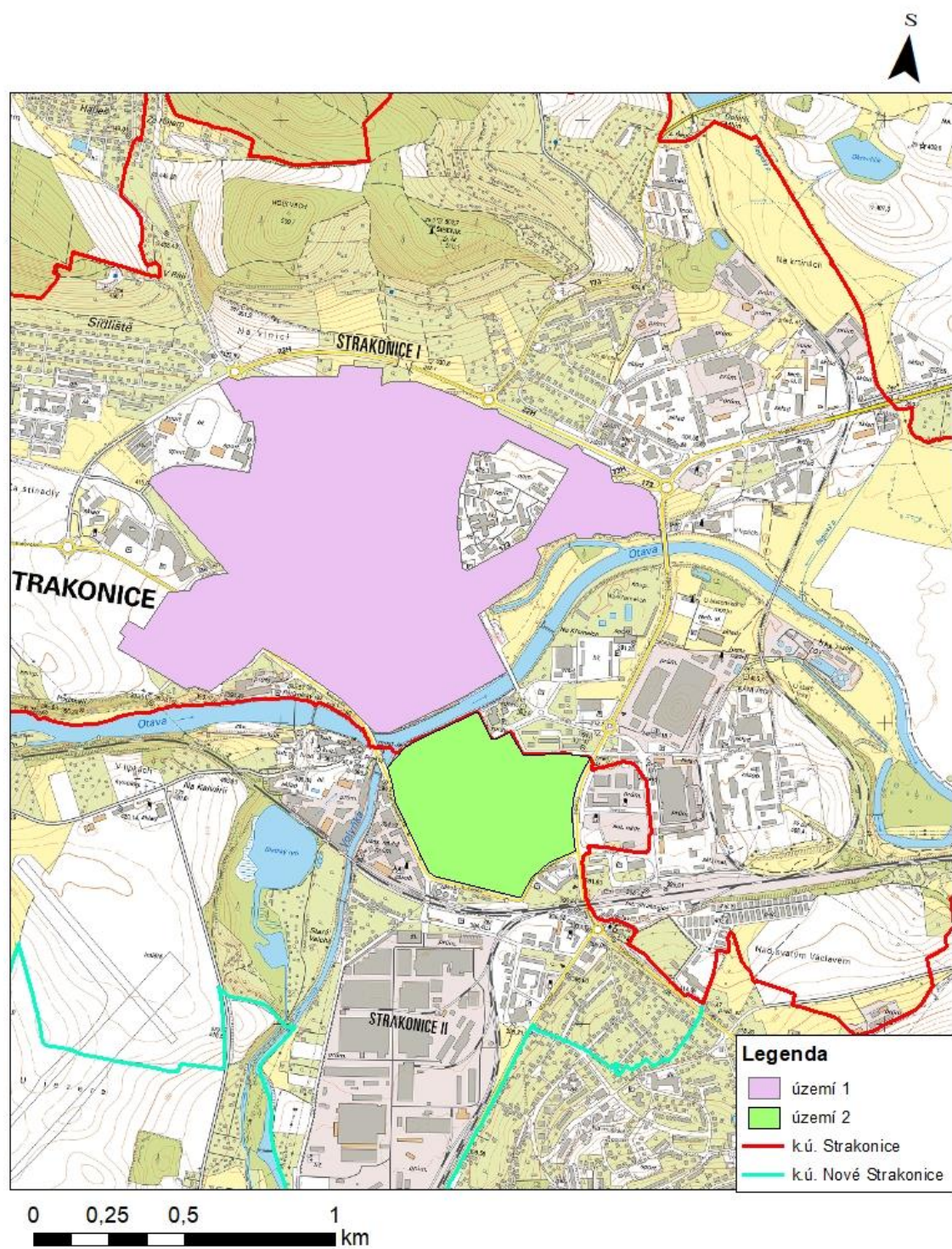
Ostatní katastrální území jsem vyloučila z důvodu omezení nabídek pronájmů, jelikož tyto části města jsou vesnice, kde se nenachází žádné sídliště, tudíž tam nejsou žádné panelové domy ani jiné možnosti na pronájem. Pro sledování pronájmů proto jiné městské části nevyhovovaly.

Zbývající dvě katastrální území jsem nejdříve měla v plánu rozdělit ještě na určitá menší sídliště, ale postupem času zaznamenávání jsem zjistila, že by tato rozdělení nevyhovovala, jelikož se nabídky z rozdělených skupin neobjevovaly vždy všude. Proto jsem si určila pouze dvě vlastní území, kterými jsou:

- Území 1
- Území 2

Tato dvě území jsou rozdělena podle katastrálního území, kde se podle územního plánu nacházejí plochy k bydlení tedy bytové domy. Území 1 je v k.ú. Strakonice a území 2 v k.ú. Nové Strakonice, které můžeme vidět na obrázku 2.1 strana 27 této bakalářské práce. Žádné jiné rozdělení v tomto případě nemělo význam.

Komerční prostory jsem zkoumala zvlášť, kde jsem jejich rozdělení nechala v celém katastrálním území Strakonice a Nové Strakonice.



Obrázek 2.1: Vybraná řešená území

2.3 Sběr dat

Sbírala jsem data od začátku listopadu 2022 do konce února 2023. Pro sběr dat jsem využívala internetové realitní servery. Vybrala jsem si tři realitní portály, ze kterých jsem měla možnost nabídky porovnávat - www.sreality.cz, www.jiho.ceskereality.cz a www.remax-czech.cz. Zjistila jsem, že na všech byly nabídky pronájmů vždy stejné a nelišily se od sebe, proto jsem si vybrala jen jeden portál, a to www.sreality.cz jako hlavní zdroj pro mou analýzu.

Data jsem si zaznamenávala do tabulky v excelu podle velikosti dispozice:

- Byty jednopokojové 1+kk a 1+2,
- Byty dvoupokojové 2+kk a 2+1,
- Byty třípokojové 3+kk a 3+1,
- Komerční prostory

Komerční prostory jsem od sebe nijak neodlišovala, z důvodu menšího počtu možných nájemních nabídek. Realitní servery jsem kontrolovala přibližně dvakrát týdně, hlavně podle toho, jak se na stránky přidávaly nové nabídky.

U jednotlivých bytů jsem zaznamenávala základní údaje:

- dispozici,
- ulici,
- užitnou plochu (m²),
- cenu nájmu,
- datum vložení,
- konstrukci,
- stav objektu,
- přibližný datum pronájmu.

2.4 Zpracování dat

Nasbírané data bytů budou rozděleny do tří kategorií podle velikosti a poté detailněji popsána. Následně k nim vytvořím mapy pomocí programu GIS s přesnou polohou nabízeného nájmu bytu, kde se budou ceny za m² pohybovat ve dvou kategoriích, aby bylo vidět v jakých místech jsou ceny nižší a v jakých naopak vyšší.

Popsány budou i komerční prostory, které se na realitních serverech nabízely k pronájmu. Všechny data budou shrnuta v tabulkách.

3 VÝSLEDKY A DISKUSE

Výsledky mé analýzy byly vytvořeny z dat od listopadu 2022 do konce února 2023, které jsem čerpala z realitních serverů. V období bylo možno k pronájmu 82 bytů, z kterých jsem 11 bytů musela vyřadit z důvodu nedostatečných informací, a proto jsem ve své analýze pracovala se 71 nabídkami bytů. U komerčních prostor jsem zaznamenala 34 nabídek, kde jsem jich vybrala pouze 26 díky dostatečným údajům.

3.1 Charakteristika města Strakonice

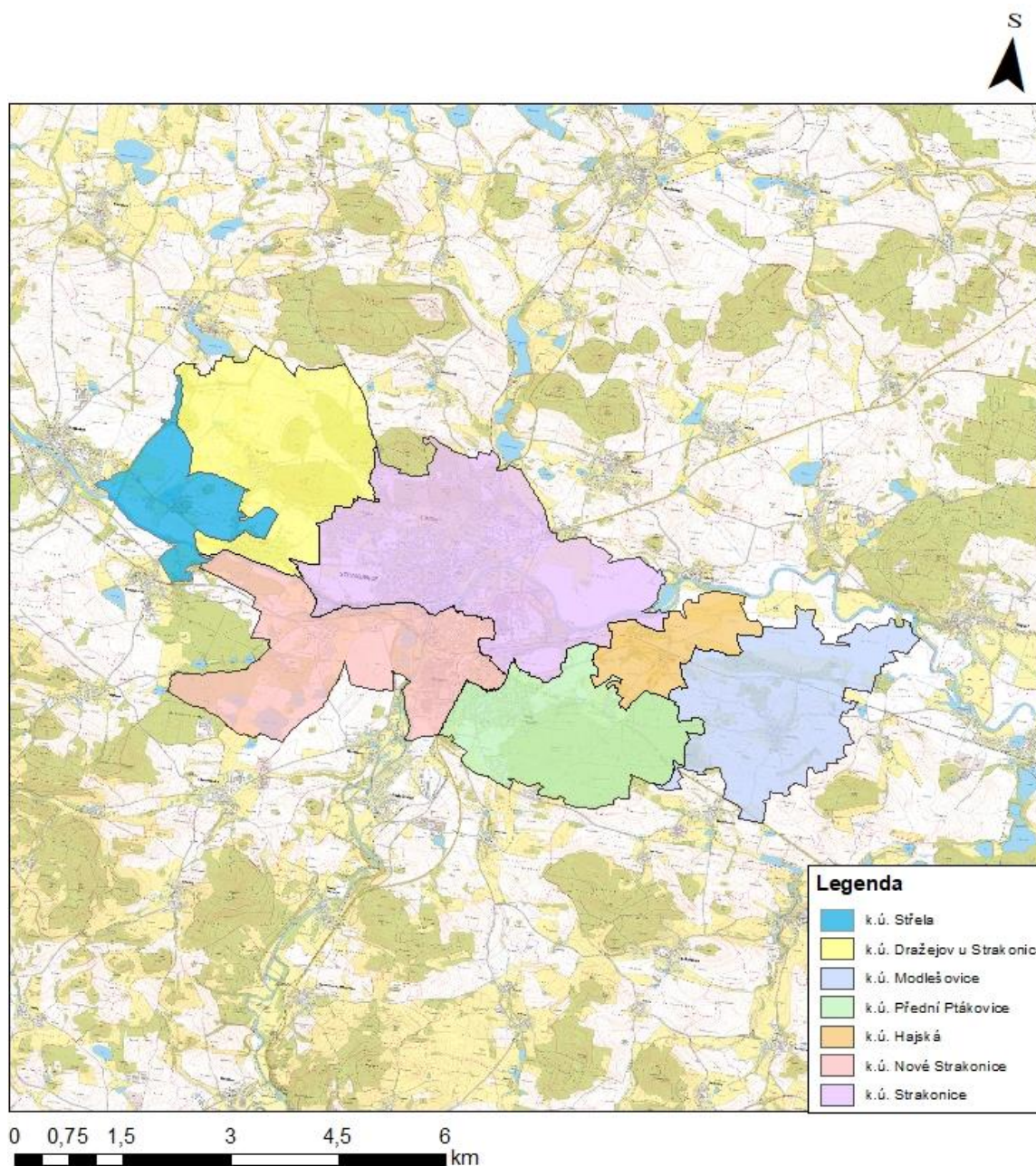
Město Strakonice se nachází v okrese Strakonice, v západní části Jihočeské kraje na soutoku řeky Volyňky a Otavy. Jako okres se řadí mezi nejmenší v kraji. Katastrální rozloha města je 3 468 ha. V současné době žije ve Strakonici 22 214 obyvatel, z toho 52,4 % představují ženy a zbylých 47,6 % pak muži. (ČSÚ, 2022)

Nejvyšším voleným samosprávným orgánem je zastupitelstvo města, které zde má 21 členů a výkonným orgánem je rada města, která má 7 členů. Aktuální volební období trvá od roku 2022 do 2026. Novým starostou města byl znovu zvolen Mgr. Břetislav Hrdlička ze Strakonické Veřejnosti. Ve funkci starosty je od roku 2014.

Ve Strakonici se nachází 7 katastrálních území a 8 městských částí.

Tabulka 3.1: Členění katastrálního území

Části města	Katastrální území	Rozloha [ha]
Strakonice I.	Strakonice	876,4
Strakonice II.	Nové Strakonice	588
Dražejov	Dražejov u Strakonice	569
Přední Ptákovice	Přední Ptákovice	479,8
Modlešovice	Modlešovice	532
Hajská	Hajská	186
Střela	Střela	235
Virt		6,2



Obrázek 3.1: Katastrální území města Strakonice

3.1.1 Městské symboly

Jedním z nejvýznamnějších symbolů Strakonice je znak, který zobrazuje na modrém štítu hrad se zlatou zvednutou bránou. Městu byl přidělen znak kolem roku 1525, jsou na něm zobrazeny symboly Bavorů a johanitů. Znak zobrazuje modrou a zlatou barvu, které představují vodu a slunce, což má značit bohatství a prosperitu města.

Jiným symbolem Strakonice je vlajka, která zobrazuje pokosem dělený list s červeným polem v horní části a žlutým polem v dolní části. Ve žlutém poli je zobrazena položená střela z historické městské pečeti a v červeném poli bílý maltézský kříž. Šipka střely musí směřovat vždy k žerdi a žlutá barva musí být dole. (strakonice.eu)

3.1.2 Dopravní přístupnost

Strakonice se svou rozlohou řadí mezi středně velká města. Právě z tohoto důvodu zde funguje i vlastní městská doprava, která každý den obyvatelům ulehčuje přepravit se z místa na místo. Autobusovou městskou hromadnou dopravu zřizuje společnost ČSAD STTRANS na celkem pěti linkách. Jízdní řády jsou k nahlédnutí dostupné na samotných stránkách města, na jednotlivých zastávkách či v budově Městského informačního centra.

Město Strakonice se od Českých Budějovic nachází ve vzdálenosti zhruba 60 km. Hrubým odhadem trvá tato dojezdová vzdálenost osobním automobilem necelou hodinu. Městem vedou dvě silnice první třídy Praha – Strážný a Klatovy – České Budějovice. Města jsou také propojená přímými autobusovými a vlakovými linkami. Tyto meziměstské spoje zprostředkovávají společnosti ČSAD a České dráhy.

Ve Strakonici se nachází veřejné vnitrostátní civilní letiště, které se využívá zejména pro rekreační vyžití, pilotní a parašutické výcviky. Otevřené bylo roku 1925. (akstrakonice.cz)

3.1.3 Památky

Strakonice jsou vyhledávaným městem pro řadu turistů a jsou bohaté na historické památky a architektonické skvosty, které přitahují mnoho milovníků historie. Tyto památky představují důležité a nezapomenutelné části místního dědictví a poskytují návštěvníkům a místním obyvatelům jedinečný pohled na minulost města.

Nejznámější památkou ve Strakonici je bezesporu Strakonický hrad ze 13. století, který byl postaven, aby ochránil město před útoky. Hrad založil šlechtický rod Bavorů. Koncem 14. století velkopřevor Jan z Rožmberka přestavil hradní kostel, postavil renesanční věž Jelenka, přistavěl druhé patro hradního paláce a vytvořil nové hradby pro město. Poslední velkou úpravou prošel hrad začátkem 18. století, kdy byla zřízena bažantnice a velká zahrada s altánkem. Tento hrad ležící na soutoku Otavy a Volyňky má impozantní architekturu a nabízí návštěvníkům možnost prozkoumat jeho historické interiéry. Nádvoří hradu je celoročně využíváno zejména pro kulturní akce a vnitřní prostor hradu na různé prohlídky, besedy či výstavy. Nachází se zde Šmidingerova knihovna vůbec jedna z nejstarších v České republice a také muzeum středně Pootaví, které stojí určitě za návštěvu. Od roku 1995 je celý areál prohlášen za národní kulturní památku. (Michálek, 2003)

Ve městě můžeme navštívit čtyři kostely. Prvním z nich je renesanční kostel sv. Markéty s vysokou věží a gotickými prvky. Dalším z nich je děkanský kostel sv. Prokopa, který se nachází v areálu strakonického hradu. Kostel sv. Václava najdeme u vlakového nádraží v areálu Svatováclavského hřbitova a jako poslední můžeme navštívit kostel Panny Marie Bolestné v Předních Ptákovcích.

Bývalá radnice se nachází na Velkém náměstí a je zdobená barevnými sgrafity akademického malíře Josefa Bosáčka podle návrhu Mikoláše Alše. Dalším zajímavým místem na Velkém náměstí je také budova původního pivovaru. Právě zde měl dle slov v městské kronice roku 1891 vystoupit T.G.Masaryk s jeho předvolební řečí. (strakonice.eu)

Na Palackého náměstí se nachází velmi výrazný městský prvek – mariánský sloup. Ten byl postaven po velkém moru, aby město uchránil před další vlnou nákazy. Rozmanitá architektura je pak k vidění napříč celým městem.

V ulici Na Stráži, kolem budovy sokolovny byly roku 1837 založeny Rennerovy sady, na počest strakonického rodáka Antonína Rennera. V sadech můžeme vidět pomník mistra Jana Husa a Antonína Rennera nebo kapličku sv. Jana Nepomuckého.

3.1.4 Příroda

Město se rozléhá v jižní části Středočeské pahorkatiny. Nachází se zde spousta velmi navštěvovaných přírodních atraktivit. Od roku 1992 byla na levém břehu Otavy zřízena naučná stezka Podskalí, která byla obnovena v roce 2005. Stezka je pěší a dlouhá 3 km, kde vede kolem pivovaru Dudák k lávce přes slepé rameno na ostrov, dále pak pokračuje na pravý břeh k Vrchu Kalvárie s cenným lesním bohatstvím a končí u zámecké zahrady hradu. Kousek od hradu v lokalitě Stará Valcha se nachází Blatský rybník.

Často navštěvovaným místem, hlavně pro naplánované akce se stala Panská zahrada ve Strakoniciích. Specifická je hlavně díky svému přírodnímu stylu, který je charakteristický zejména dřevem a kamenem. Návštěvníci zde najdou dřevěnou stage, altán se sezením pro minimálně 120 lidí, dřevěné beersety u kamenného ohniště se sezením pro 70 lidí.

Ve východní části vrchu Srpská nalezneme romantickou studánku Panny Marie na Podsrpu pod vzrostlým smrkem s obrázkem Panny Marie a nejvyšší vrch nacházející se v 564 m n. m. Velká Kanada v mohutně zalesněném okolí.

Mezi chráněné území Strakonic spadá přírodní rezervace Kuřidlo (9 ha), přírodní rezervace Bažantnice u Pracejovic (22 ha), přírodní památka Ryšovy (35 ha) a Tůně

u Hajské (6,50 ha). Najdeme zde několik památných stromů, mezi které patří pamětní lípa v areálu Gymnázia Strakonice, Václavská lípa u městského hřbitova, Otavský dub nedaleko přírodní rezervace Bažantnice a Švandova lípa, která posloužila Josefu Kajetánu Tylovi k sepsání hry Strakonický dudák aneb Hody divých žen (1847). (strakonice.eu)

3.1.5 Občanská vybavenost

Vzdělání

Ve městě mají děti možnost navštěvovat 10 mateřských škol a 4 základní školy. Ze středních škol zde najdeme Gymnázium Strakonice, Euroškola Strakonice, VOŠ, SPŠ a SOŠ řemesel a služeb Strakonice. Mezi ostatními školami a školskými zařízeními, která nejsou zřizována městem nalezneme dům dětí a mládeže, Základní uměleckou školu, Středisko výchovné péče, Pedagogicko-psychologickou poradnu a speciální pedagogické centrum pro děti s narušenou komunikační schopností. Další možností pro malé děti jsou dětské skupiny (Pampeliška, Volyňka, Královská školka a Srdíčko).

Služby

V ulici Komenského sídlí Městská policie a v ulici Podsrpenská hasičský záchranný sbor. Město Strakonice má čtyři jednotky sboru dobrovolných hasičů obce, které jsou určeny k provádění záchranných akcí a plnění úkolů pro ochranu obyvatel.

V roce 2005 byla do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích zapsána Nemocnice Strakonice, a.s., která je akciovou společností a založena Jihočeským krajem. Svou historii si nese nemocnice již od roku 1892, kdy se nazývala „Všeobecná nemocnice císaře Františka Josefa I.“ (nemocnice-st.cz)

Ve městě nechybí ani nespočet malých prodejen potravin. Z větších prodejen je zde možnost navštívit supermarket BILLA, Lidl a Kaufland. Je zde možnost navštívit obchodní centrum Maxim, Strakonice a Hvězda.

Sport

Kromě kultury a historie je zde rozmanité sportovní vyžití. Ke každému roku vydává město na svých webových stránkách publikaci, která slouží k ohlédnutí za sportovní činností jednotlivých sportovních klubů. Mezi nejvlivnější sportovní kluby města patří hokejový klub HC Strakonice, všestranný TJ Sokol Strakonice a Sportovní klub biatlonu Strakonice. Ve městě nechybí ani plavecký stadion, který má 6 plaveckých drah, bazény i pro ty nejmenší a velmi příjemné prostředí.

3.1.6 Historie města Strakonice

Strakonice je město v jižních Čechách, které má bohatou historii sahající až do 13. století. Není to jako většina českých měst královské město, ale vznikalo slučováním čtyř osad. První zmínky o městě pocházejí z roku 1235. Dějiny se spojují s rodem Bavorů, kteří ve 13. století založili strakonický hrad. Existenci rodu Bavorů vystřídal na počátku 15. století johanitský řád.

V 17. století bylo město svědkem vpádu švédských vojsk a následného období třicetileté války. Velkopřevorové ztráceli zájem o město a hrad tak upadal. Tyto události vedly k úpadku města a jeho hospodářství se dlouho nemohlo vzpamatovat. V 18. století přišel zvrat, kdy se velkopřevorové vrátili z úřadování v Praze a začali se věnovat přestavbám na hradu ve Strakonici. V následujícím 19. století došlo k opětovnému rozvoji a Strakonice se staly centrem textilního průmyslu. Byl tu i velký rozvoj dopravy, hlavně stavba železnice. Během první světové války bylo město zasaženo německými bombardováními a bylo zničeno mnoho budov.

Ve 20. století se stalo svědkem významných historických událostí, jako byl vznik Československa, druhá světová válka a období následného komunistického režimu. Tyto události velmi ovlivnily hospodářství. Roku 1942 byli Židé transportováni nejdříve do Klatov a poté do Terezína. Do dnešní podoby se město začalo vyvíjet po II. světové válce. (Parkosová, 2002)

3.1.7 Byty jednopokojové 1+1 a 1+kk

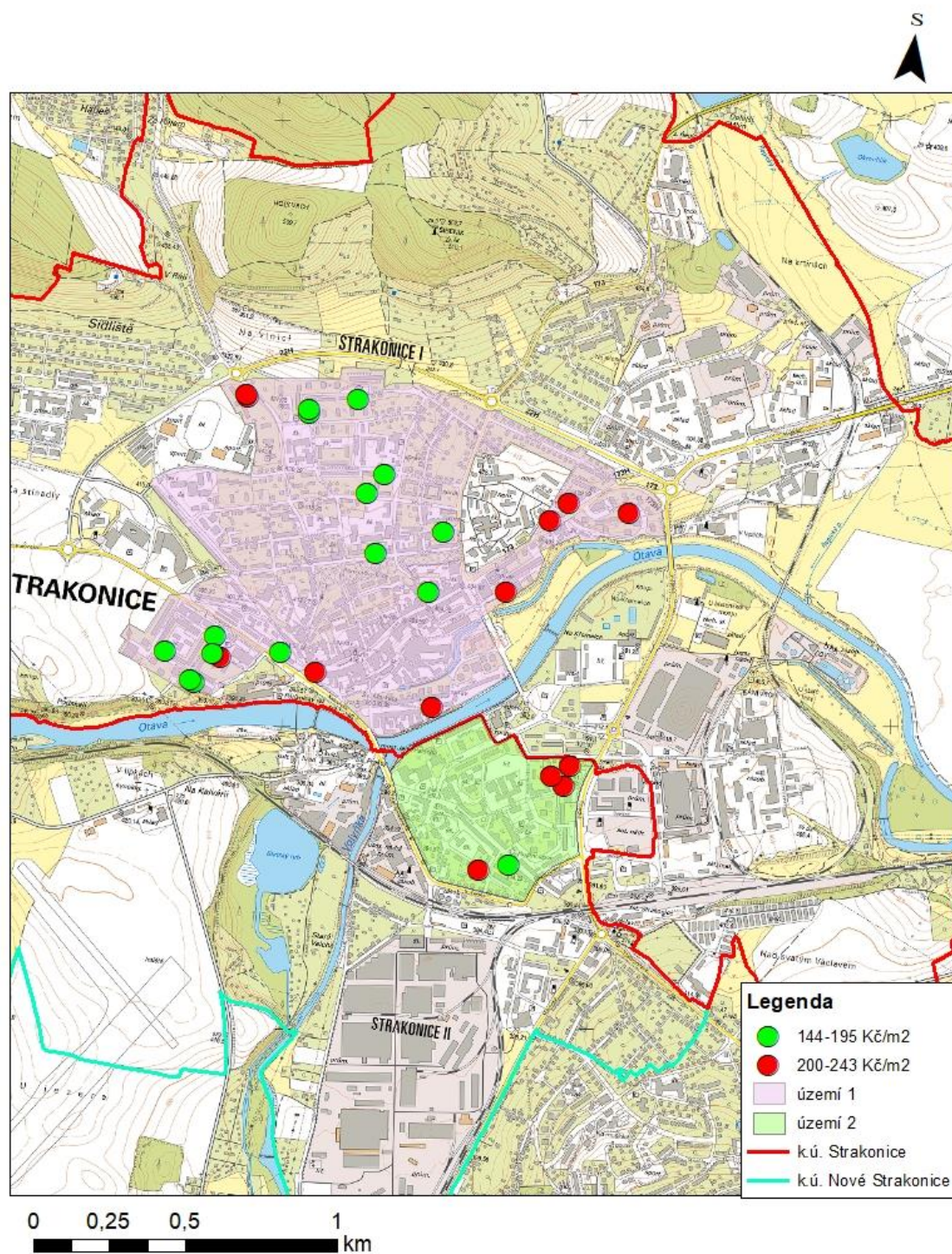
V mém sledovaném období jsem poznamenala 31 jednopokojových bytů k pronájmu (Tabulka 9.1). V tabulce seřazeny od nejnižší ceny za m² po nejvyšší. Cena za 1 m² je v této kategorii výrazně dražší než u bytů dvoupokojových či třípokojových. Bylo zaznamenáno 6 bytů po rekonstrukci, další byty byly převážně v dobrém stavu.

Nejdražší byt k pronájmu byl za 244 Kč/m² a nacházel se v ulici Palackého náměstí, naopak nejlevnější za 144/m² v ulici Bavorova a v ulici Bezděkovská. Vlastnictví bytů bylo ve všech případech v soukromém vlastnictví.

Nejmenší zaznamenaný byt o užitné ploše 25 m² byl v ulici Velké náměstí (v Tabulce 9.1 vyznačen zelenou barvou) a největší s užitnou plochou 50 m² v ulici Husova (v Tabulce 9.1 vyznačen modrou barvou).

Na vytvořené mapě, která je na stráně 36 této bakalářské práce jsou zobrazena místa bytů k pronájmu, která jsou rozdělena podle ceny do dvou kategorií. V území 1 můžeme vidět jaké místa patří k dražším, například Sídliště 1. máje (Obrázek 9.1), Palackého náměstí a MUDr. K. Hradeckého, kdežto území 2 až na jednu výjimku v ulici Bezděkovská patří celé do dražší skupiny.

Sledovala jsem přibližný pronájem či možné odstranění nabídky z realitních serverů, kde na konci února, 28.2.2023 na stránkách zůstaly 2 byty.



Obrázek 3.1: Mapa jednopokojových bytů

3.1.8 Byty dvoupokojové 2+1 a 2+kk

V kategorii dvoupokojových bytů jsem zaznamenala 26 bytů k pronájmu (Tabulka 9.2). Z mého osobního pohledu se zde nacházelo nejvíce bytů, které byly velmi dobře vybavené, co se týče koupelny a kuchyně.

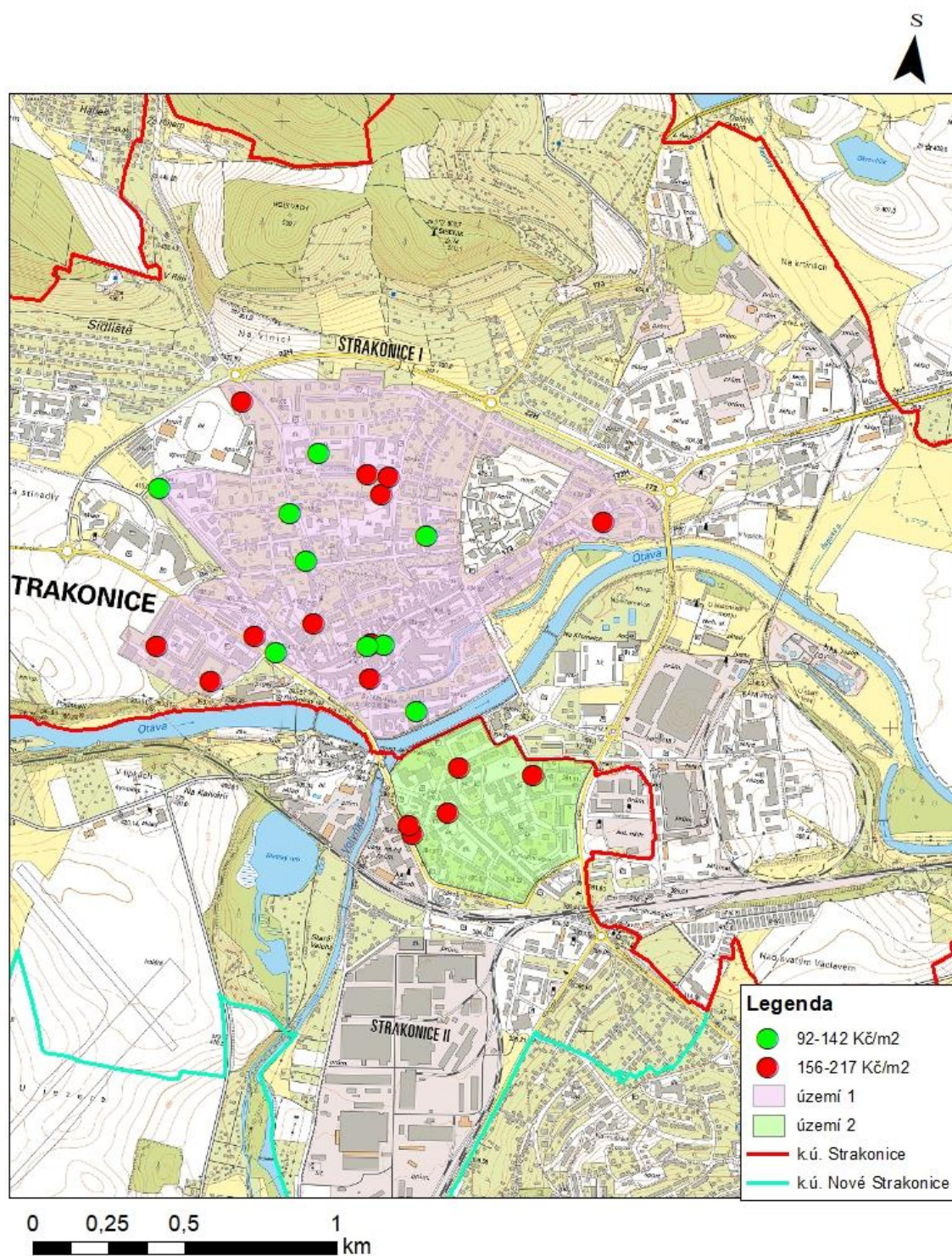
Nejlevnější byt se nacházel v území 1 v ulici Velké náměstí o užitné ploše 87 m² za 92 Kč/m² a nejdražší v území 2 v ulici Na Ohradě za 217 Kč/m² o užitné ploše 46 m².

Největší dvoupokojové byty o užitné ploše 87 m² se nacházely v ulici Velké náměstí a v ulici Zvolenská (v Tabulce 9.2 vyznačen modrou barvou), a naopak nejmenší s užitnou plochou 30 m² v ulici Komenského (v Tabulce 9.2 vyznačen zelenou barvou).

V této kategorii byl dobrý stav s bezvadným skoro vyvážen a tři byty byly po rekonstrukci. Jedním ze zrekonstruovaných byl zděný bytový dům v ulici Krále Jiřího z Poděbrad (Obrázek 9.2). K 28.2.2023 na stránkách realitního serveru zůstaly 3 byty, které byly stále možné k pronájmu. Všechny dvoupokojové byty byly v osobním vlastnictví.

Na mapě, která je na straně 38 této bakalářské práce můžeme vidět, že v území 2 se nacházely pouze byty z dražší kategorie, které začínaly na ceně 156 Kč/m² a dosahovaly ceny až 217 Kč/m². V území 1 je to přibližně vyrovnané.

.



Obrázek 3.2: Mapa dvoupokojových bytů

3.1.9 Byty třípokojové 3+1 a 3+kk

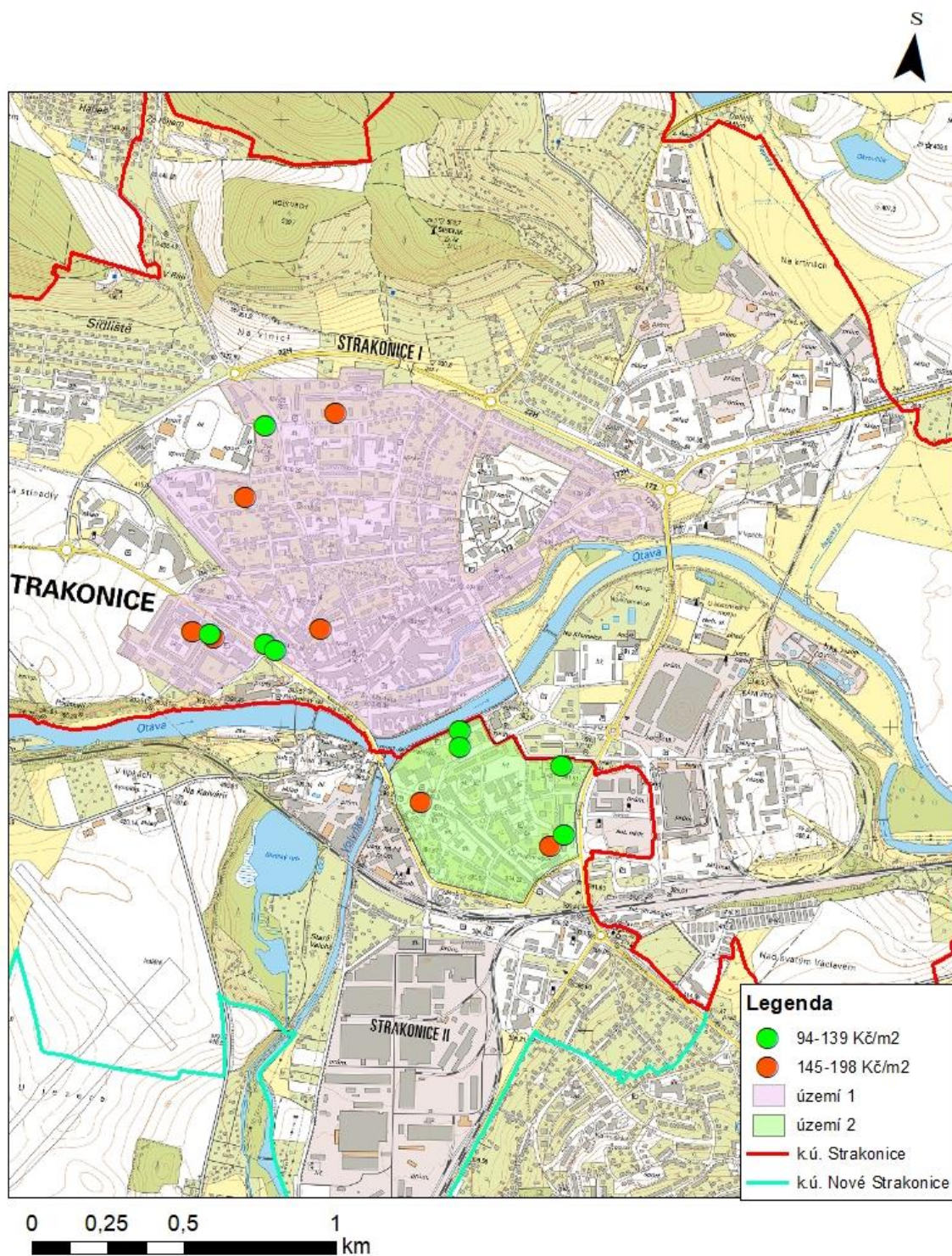
Nejméně početnou kategorií jsou třípokojové byty, kterých bylo s dostatečnými informacemi zveřejněno celkem 15 (Tabulka 9.3). Tato kategorie spadá do nejméně početné a zároveň do cenově nejnižší skupiny.

Zaznamenala jsem nejdražší byt, který byl k pronájmu v ulici Čelakovského za 198 Kč/m² a nejlevnější v ulici Spojařů za 94 Kč/m² (Obrázek 9.3). Oba byty se nacházely v území 1 tedy v k.ú. Strakonice.

Nejmenší možné třípokojové byty k pronájmu se vyskytly v ulici Heydukova a Bavorova o užitné ploše 61 m² (v Tabulce 9.3 vyznačen zelenou barvou) a největší byt o užitné ploše 105 m² se nacházel v ulici Na Ohradě (v Tabulce 9.3 vyznačen modrou barvou).

Při sledování přibližného pronájmu či odstranění nabídky ze serveru zůstal dne 28.2.2023 k pronájmu pouze jeden byt. Všechny třípokojové byty byly opět v osobním vlastnictví a převažovaly zde byty v dobrém stavu, jeden byl po rekonstrukci a vyskytl se i jeden v novostavbě v ulici Na Ohradě.

Třípokojové byty se v území 2 od dvoupokojových lišily tím, že se zde nacházelo více bytů z levnější kategorie, která dosáhla maximální částky 139 Kč/m². Na severovýchodě mapy na straně 40 této bakalářské práce se v území 1 nenacházel žádný třípokojový byt.



Obrázek 3.3: Mapa třípokojových bytů

3.1.10 Komerční prostory

Z kategorie komerční prostory jsem na realitních serverech zaregistrovala 26 nabídek, které obsahovaly dostatečné informace. Některé prostory byly na stránkách vystaveny velmi dlouho, ale pro porovnání jsem je zaznamenala (Tabulka 9.4).

Většina kanceláří se nacházela v k.ú. Strakonice byly v blízkosti levého břehu řeky Otavy na Palackého náměstí (Obrázek 9.4), v ulici Lidická a Písecká. K nájmu se stále nabízejí tři kanceláře, které se nacházejí v nové budově školicího střediska společnosti PROTOM Strakonice s.r.o., kde se nájem pohybuje velmi vysoko, a to za 240 Kč/m². Nájem ostatních kanceláří jsou okolo 160 Kč/m². V k.ú. Nové Strakonice byla pouze jedna kancelář, která se nacházela v Obchodním centru Maxim za 205 Kč/m².

Další skupinou, která spadá do komerčních prostor jsou obchody, o které se ve Strakonici nejevil příliš velký zájem. Byl pronajat pouze jeden obchod v k.ú. Nové Strakonice, který měl užitnou plochu 42 m² a cena nájmu činila 3 500 Kč. K dispozici pronájmu jsou stále dva obchody v obchodním centru Maxim, kde je měsíční nájem vysoký, vzhledem k velké návštěvnosti centra a tři obchody v k.ú. Strakonice. Stav všech obchodů je v bezvadném stavu.

U restaurací se vyskytly tři nabídky, z kterých se pronajala pouze jedna v ulici Ellerova v k.ú. Strakonice. Jedna restaurace, která na konci února byla stále nabízená na realitním serveru měla bowlingové dráhy s barem a posezením, kdežto druhá zkolaudovaná restaurace, jež zůstala k pronájmu byla s výčepem, kuchyní a zázemím s posezením.

Jako další jsem na realitních stránkách zaznamenala k pronájmu také 2 garáže, 2 výrobní objekty, sklad Na Jelence a 3 komerční nemovitosti, které spadají do skupiny ostatní. V mém sledovaném období se pronajal pouze sklad a jedna komerční nemovitost.

3.2 Diskuse

Pro bakalářskou práci v segmentu analýzy nájemních nemovitostí jsem používala nabídky zejména bytů z realitních serverů od října 2022 do února 2023 a dále také nabídky komerčních prostor, kde se některé nabídky objevují i staršího data. Vybraným městem jsou Strakonice, kde jsem nasbírala celkem 71 dat u bytů a 26 dat u komerčních prostor.

Data bytů byla detailněji analyzována ve skupinách podle kategorií 1+kk a 1+2, 2+kk a 2+1, 3+kk a 3+1, analýza byla prováděna i u komerčních prostor. Z tabulky 3.1 můžeme vidět, že u jednopokojových bytů se naskytlo nejvíce nabídek, celkem 31, dále následovaly byty dvoupokojové s 26 nabídkami a jako poslední třípokojové, kde bylo nasbíráno celkem 15 nabídek. Průměrná cena jednopokojových bytů byla až o 50 Kč/m² dražší než u třípokojových bytů, které u žádné nabídky nepřekročily částku 200 Kč/ m² (Tabulka 9.3). V kategorii čtyřpokojových bytů, 4+kk a 4+1 jsem nezaznamenala žádnou nabídku na pronájem, tím důvodem je omezená výstavba, kde se vyskytovaly pouze byty k prodeji nikoli k pronájmu. Z výsledků je zřejmé, že čím větší užitou plochu byty mají, tím nižší bude jejich cena za m².

Tabulka 3.2: Průměrná cena nasbíraných dat

dispozice	počet dat	průměrná cena Kč/m ²
1+kk a 1+1	31	194
2+1 a 2+kk	26	152
3+1 a 3+kk	15	140

Strakonice svou rozlohou nespádají mezi největší města, a právě proto je zde i méně možností k bydlení. V porovnání mezi dvěma vybranými lokalitami můžeme vidět v tabulce 3.2. rozdíl cen a to takový, že v území 2 se nacházejí vyšší ceny za nájem. Tím důvodem je méně frekventovaná část města, kam se řadí i blízká vzdálenost základní školy a mateřských škol, které se nachází uprostřed lokality, jež vyhovuje rodinám s dětmi. Tato dvě území od sebe dělí řeka Otava. Největší poznamenaný rozdíl

mezi územím 1 a 2 byl u bytů dvoupokojových, který činil až 40 Kč/m² s u jednopokojových 26 Kč/m². V kategorii třípokojových bytů můžeme vidět cenu velmi vyrovnanou.

Tabulka 3.3: Porovnání ceny v územích (Kč/m²)

území	1+kk a 1+1	2+1 a 2+kk	3+1 a 3+kk
1	189	144	138
2	215	184	141

Dá se říci, že nejdůležitějším a nejvíce ovlivňujícím faktorem při hledání bytu jak k pronájmu, tak při koupi bytu je pro lidi zejména lokalita. Lidé raději budou žít v menším bytě, pokud jim bude vyhovovat město a jeho okolí.

Nejvyhledávanější lokalitou se stalo sídliště Mír v k.ú. Strakonice, kam spadají ulice Kosmonautů (Obrázek 9.5), Obránců Míru, Spojařů a Mládežnická, které svou polohou u řeky Otavy a blízkosti stezky Podskalí je velmi poklidné a atraktivní. Objevily se tam nabídky ze všech kategorií, kde největší zastoupení měly jednopokojové byty. Lidé mají velmi blízko obchod Kaufland a nákupní centrum, kam se pěšky dojde za 10 minut, další výhodou je také dostatek parkovacích míst.

Co se užitné plochy ve Strakonici týče u bytů jednopokojových se jednalo v průměru o 38 m², u bytů dvoupokojových to bylo okolo 60 m² a u třípokojových 76 m². Z nasbíraných dat v jednotlivých kategoriích jsem u bytů jednopokojových zaznamenala 65 % panelovou konstrukci, u bytů dvoupokojových to bylo rovnoměrně rozdělené mezi konstrukcemi zděná, jiná a panelová, u posledních třípokojových bytů se vyskytovala z 60 % konstrukce zděná.

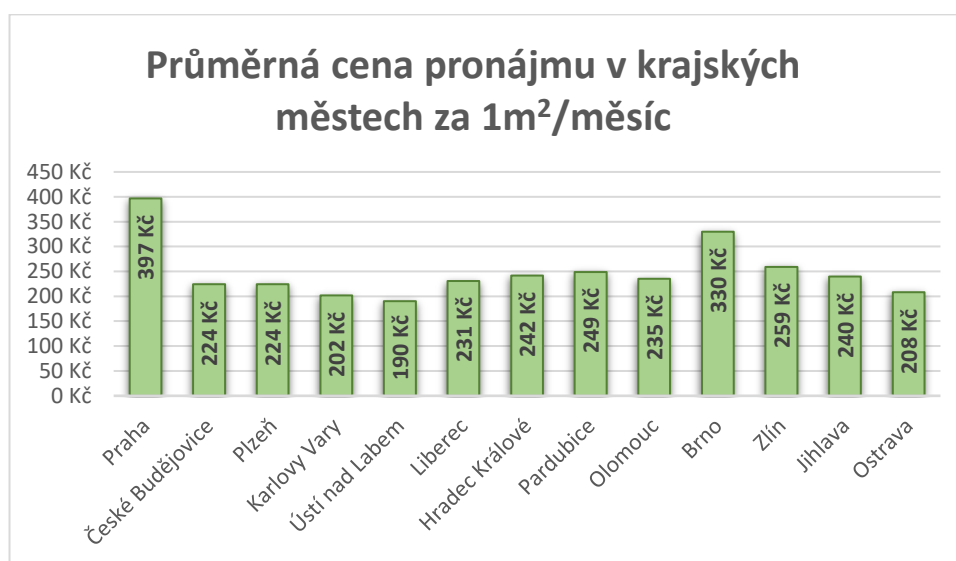
Z obou analyzovaných území se pouze v k.ú. Nové Strakonice vyskytla jedna novostavba, která se nachází v ulici Na Ohradě (Obrázek 9.6). V novostavbě se nacházejí byty zejména třípokojové, které byly prodány v roce 2021-2022, v mém sledovaném období se objevila jedna nabídka na pronájem. V tomto období jedna stavba dokončovala svou rekonstrukci v ulici Stavbařů v k.ú. Nové Strakonice a nabízela třípokojový byt (Obrázek 9.7).

O komerční prostory byl velmi malý zájem, pouze 35 % z nabízených prostorů ve sledovaném období bylo pronajato. Nejvíce se nabízely kanceláře a obchody. U těchto

prostorů kvůli koronavirové pandemii výrazně klesl zájem, jelikož v této situaci se ve většině firmách zavedl homeoffice. Docházelo k velkému uzavírání různých prodejen, restaurací, kanceláří a kvůli této situaci je nabídka stále daleko vyšší než poptávka, která výrazně klesla.

Porovnání s jinými městy

Z následujícího grafu můžeme vidět přehled průměrného nájmu bytů ve větších městech, kde se ceny kromě vyčnívající Prahy a Brna pohybují průměrně kolem 230 Kč/m². Data v grafu jsou zaznamenána ke konci února 2023. Pro přirovnání k menším městům jako jsou například Strakonice a Písek, které budu více porovnávat níže je méně obyvatel a občanského vybavení než v krajském městě České Budějovice, musíme tedy počítat s tím, že z průměrné ceny v Českých Budějovicích, která je 224 Kč/m² budeme odečítat alespoň 20 % abychom se přiblížili ceně nájmu. V Českých Budějovicích se ceny nájmu výrazně zvýšily, v březnu roku 2021 se ceny pohybovaly kolem 192 Kč/m² a v březnu roku 2023 pak 229 Kč/m² což znamená zvýšení přibližně o 15 % za 2 roky (Obrázek 9.8).



Obrázek 3.4: Graf průměrné ceny pronájmu v krajských městech (realitymix.cz)

Při porovnání pronájmů mezi městy Strakonice a Písek ležící vedle sebe v Jihočeském kraji není výrazný rozdíl. Ačkoliv jsou Strakonice známější a mají významnější historii, tak v Písku jsou byty k pronájmu v kategorii jednopokojových a třípokojových přibližně o 7 % dražší. U dvoupokojových je toto procento dvojnásobně vyšší, tedy 14 %. Hlavním důvodem je ten, že z velké většiny nabízených bytů ve sledovaném období byly byty v Písku po rekonstrukci s nově vybavenou kuchyní, a právě tím může

být cena trochu zkreslená. I přesto, že je Písek svou rozlohou dvakrát větší než Strakonice, tak více nabídek k pronájmu se nacházelo ve Strakonicích.

Při konzultaci s realitní kanceláří RK Stejskal jsem se ptala na pár důležitých informací ohledně nájemného bydlení a ti mi potvrdily mou hypotézu. Poptávka po nájemním bydlení je daleko vyšší než v předchozích letech, a to z důvodu vysokých úrokových sazeb hypoték. V současné době se nabídka po nájmu rychleji zobchoduje. Nabídka nájemních bytů zůstává stále stejná, změny probíhají v poptávce, která roste. Při otázce, zda si lidé raději byt koupí či byt pronajmou je v dnešní době proto jasná. Na své bydlení jdou lidé raději do nájmu, pokud nemají vlastní zdroj peněz. Hypotéky jsou stále pro většinu lidí méně realizovatelné, a proto s koupí vlastní nemovitosti raději stále vyčkávají. Nejčastěji se po nájemním bydlení shánějí pracující páry ve věku 25–35 let. Co se týče kanceláře RK Stejskal a koronavirové pandemie, tak k žádným velkým změnám u nájemních bytů nedošlo.

4 Závěr

Zvoleným tématem mé bakalářské práce byla analýza v segmentu nájemních nemovitostí, konkrétně ve městě Strakonice. Prováděla jsem analýzu bytů a komerčních prostorů, které byly vystaveny na realitních serverech k pronájmu.

V první teoretické části jsem se zaměřila zejména na základní pojmy z legislativních norem, oceňování a realitní trh. Druhá část byla věnována praktické části, ve které jsem popisovala samotnou analýzu nájemních nemovitostí ve Strakonici, kde jsem přiblížila aktuální situaci trhu, porovnála ji s městem Písek a také jsem znázornila, jak se za poslední roky změnily ceny pronájmů v Českých Budějovicích.

Výsledky práce jsou z období od začátku listopadu 2022 do konce února 2023 sbírána pomocí realitních serverů, které jsem následně analyzovala a hodnotila. U bytů jsem vytvořila cenovou mapu ke každé kategorii, kde jsou vyznačeny ceny ve dvou skupinách. Bylo zjištěno, že za nájem menšího bytu v přepočtu na m² lidé zaplatí více než za byt s větší užitnou plochou. Nejvíce nabízených bytů bylo v kategorii jednopokojových.

Nejvyhledávanější lokalitou se stalo sídliště Mír, kde jsem zaznamenala největší zájem lidí, avšak mezi nejdražší lokalitu se neřadilo. Nejvyšší nájem se nacházely v k.ú. Nové Strakonice. V porovnání s vybraným městem Písek byly nabídky bytů skoro vyrovnané, přesněji se jich o trochu více nacházelo ve Strakonici. Díky novým rekonstrukcím, které zvyšují cenu se dražší byty vyskytovaly ve městě Písek.

Za poslední roky se zvyšovaly nejen ceny pronájmů, ale také výrazně vzrostla poptávka po nájemním bydlení, čímž se potvrdila má hypotéza z úvodu. Způsobujícím důvodem byla koronavirová pandemie, kvůli které se zvýšila inflace a zvýšila se tak úroková sazba hypoték. Během následujících let by inflace měla klesnout, zda se pak poptávka sníží či ne zatím není jasné.

5 Seznam použité literatury

5.1 Citace knižní

BRADÁČ, A. (2016). *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vyd. Akademické nakladatelství CERM, Brno. ISBN 978-80-7204-930-1

MAŘÍK, M. (2004). *Evropské oceňovací standardy a jejich význam pro oceňování podniku*. Praha: VŠE

MICHÁLEK, J. (2003). *Památky Strakonicka ze země a ze vzduchu*. Muzeum středního Pootaví, Strakonice. ISBN 80-239-0694-1

PARKOSOVÁ, I. (2002). *Strakonice – Vlastivědný sborník, kapitoly z historie*. I. vyd. Strakonice. ISBN 80-238-7889-1

The European Group of Valuers' Associations (2020). *European Valuation Standards*. Ninth Edition. London: TEGoVA. ISBN 978-9-0819060-5-0.

The International Valuation Standards Committee (2013). *International Valuation Standards*. Sixth Edition. IVSC. ISBN 978-0-9569313-6-8.

ZAZVONIL, Z. (1996). *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Ceduk, Praha. ISBN 80-902109-0-2.

5.2 Citace webových zdrojů

Aeroklub Strakonice (2020). *Lítejte v tom s námi*. [online] [cit. 26.1.2023]. Dostupné z: <https://www.akstrakonice.cz/>

Bydliměkvalitně.cz (2014). *7 faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti: I na výhledu záleží!* [online] [cit. 12. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.bydliměkvalitne.cz/7-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-nemovitosti-i-na-vyhledu-zalezi>

Český úřad zeměměřičský a katastrální (2020). *Účel katastru* [online] [cit. 13.2.2023]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

Český statistický úřad (2022). *Malý lexikon obcí*. [online] [cit. 15.1.2023]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2022>

ČSOB Stavební spořitelna, a.s. (2017) *Češi rádi bydlí ve vlastním, byty jsou ale malé a zastaralé*. Tisková informace č. 25/2017. [online] [cit. 23.2.2023]. Dostupné z: <https://www.csobstavebni.cz/blog/cesi-radi-bydli-ve-vlastnim-byty-jsou-ale-male-a-zastarale>

DUBOVÁ, K. a DUB, J. (2020). *Co přináší nový realitní zákon?* [online] [cit. 13.2.2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/co-prinasi-novy-realitni-zakon-110728.html>

GEFARD FINANCE (2022). *Byt podle vašich představ. Co vše zohlednit při jeho koupi?* [online] [cit. 12. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/byt-podle-vasich-predstav-co-vse-zohlednit-pri-jeho-koupi>

HAVIČ, J a M. (2019). *Definice ploch užitná, podlahová, obytná a užitková* [online] [cit. 23.3.2023]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova>

HERALOVÁ, R. (2009). *Oceňování nemovitostí porovnávacím způsobem.* [online] [cit. 23.2.2023]. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-porovnavacim-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQD-Kuox_Z8krji4EBeYUAA8XkAsrT2I/

KROH, M. (2019). *Zálohy na služby, rozdělení nákladů a vyúčtování.* [online] [cit. 10. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.portalobydleni.cz/tema-zalohy-na-sluzby-rozdeleni-nakladu-a-vyuctovani/>.

Oceňování nemovitostí (2023). *Metody oceňování.* [online] [cit.23.2.2023]. Dostupné z: www.ocenovani-realit.cz/metody-ocenovani/.

Město Strakonice (2022) *Atraktivita města* [online] [cit. 20.1.2023]. Dostupné z: <https://www.strakonice.eu/content/atraktivita>

Město Strakonice (2022) *Městské symboly* [online] [cit. 21.1.2023]. Dostupné z: <https://www.strakonice.eu/content/mestske-symboly>

Měsíc.cz (2023). *Nájemní smlouva: co by měla obsahovat?* [online] [cit. 12. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/radce-spotrebitele/spotrebitel/najemni-smlouva-na-byt/>

Ministerstvo financí ČR (2022). *Komentář k tržní hodnotě* [online] [cit. 5. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare-a-stanoviska/stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-47482>

Místopisný průvodce po České republice (2022). *Strakonice* [online] [cit. 25.1.2023]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/9452/strakonice/>

Nemocnice Strakonice, a.s. (2017). *O historii nemocnice* [online] [cit. 30.1.2023]. Dostupné z: <http://www.nemocnice-st.cz/index.php?view=article&id=251:o-historii&catid=101>

Okolo bytu. Komplexní informační portál pro BD a SVJ (2020). *Jsou nebytové prostory vhodné k bydlení?* [online] [cit. 23.2.2023]. Dostupné z: <https://oko-lobytu.cz/clanky/jsou-nebytove-prostory-vhodne-k-bydleni/>

PODLEŠÁK, P. (2021). Jaké vnější faktory ovlivňují ceny nemovitostí? [online] Remaxalfa.cz [cit. 20.2.2023]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/co-ma-vliv-na-ceny-nemovitosti/>

PYTELA, D. (2022). *Nájemní smlouva a její nejčastější aspekty*. [online] [cit. 10. 3. 2023]. Dostupné z: <https://akpytela.cz/najemni-smlouva-a-jeji-nejcastejsi-aspekty/>.

Sociální bydlení. (2023) *Mpsv.cz*. [online] [cit. 10. 3. 2023]. Dostupné z: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/zakladni-informace-o-sb>

5.3 Legislativní normy

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366#f5115817>

Zákon č. 39/2020 Sb., zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování). [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-39>

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-67>.

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. *Zákony pro lidi.cz*. [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). [online]. Dostupné z: www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-90.

Zákon č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-116>

Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>

Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). [online]. Dostupné z: www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256.

Zákon č. 283/2021 Sb., zákon stavební zákon. [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283>

Zákon č. 455/1991 Sb., zákon o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-455>

Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách. [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>

Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-269>

Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>

Vyhláška č. 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území. [online]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>

5.4 Ostatní zdroje

<https://jiho.ceskereality.cz/>

<https://www.remax-czech.cz/>

<https://www.sreality.cz/>

<https://realitymix.cz/>

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

<https://mapy.cz/>

https://www.strakonice.eu/sites/default/files/upd_st/zm5_up_strakonice_koordinac-nivykres_cele_3.pdf

6 Seznam obrázků

Obrázek 2.1: Vybraná řešená území	27
Obrázek 3.1: Katastrální území města Strakonice	30
Obrázek 3.1: Mapa jednopokojových bytů	36
Obrázek 3.2: Mapa dvoupokojových bytů	38
Obrázek 3.3: Mapa třípokojových bytů	40
Obrázek 3.4: Graf průměrného pronájmu v krajských městech (realtymix.cz).....	44
Obrázek 9.1: Sídliště 1. Máje (vlastní)	54
Obrázek 9.2: ulice Krále Jiřího z Poděbrad (vlastní)	54
Obrázek 9.3: Sídliště Mír - ulice Spojářů (vlastní)	55
Obrázek 9.4: Kancelář v ulici Palackého náměstí (vlastní)	55
Obrázek 9.5: Sídliště Mír – ulice Kosmonautů (vlastní)	56
Obrázek 9.6: ulice Na Ohradě – novostavba (vlastní)	56
Obrázek 9.7: ulice Stavbařů – rekonstrukce (vlastní)	57
Obrázek 9.8: Průměrná cena pronájmu v Českých Budějovicích (realtymix.cz)	57

7 Seznam tabulek

Tabulka 3.1: Členění katastrálního území.....	29
Tabulka 3.2: Průměrná cena nasbíraných dat	42
Tabulka 3.3: Porovnání ceny v územích (Kč/m ²)	43
Tabulka 9.1: Seznam jednopokojových bytů	58
Tabulka 9.2: Seznam dvoupokojových bytů.....	60
Tabulka 9.3: Seznam třípokojových bytů	61
Tabulka 9.4: Seznam komerčních prostor.....	62

8 Seznam použitých zkratek

ČÚZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální

GIS – Geodetický informační program

KN – katastr nemovitostí

k.ú. – katastrální území

9 PŘÍLOHY



Obrázek 9.1: Sídliště 1. Máje (vlastní)



Obrázek 9.2: ulice Krále Jiřího z Poděbrad (vlastní)



Obrázek 9.3: Sídliště Mír - ulice Spojařů (vlastní)



Obrázek 9.4: Kancelář v ulici Palackého náměstí (vlastní)



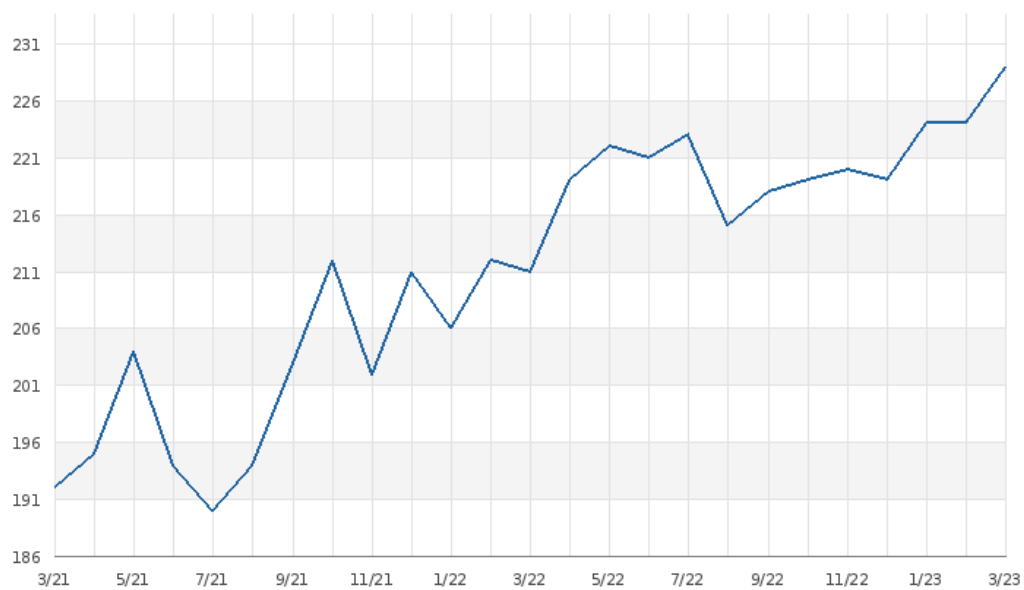
Obrázek 9.5: Sídliště Mír – ulice Kosmonautů (vlastní)



Obrázek 9.6: ulice Na Ohradě – novostavba (vlastní)



Obrázek 9.7: ulice Stavbařů – rekonstrukce (vlastní)



Obrázek 9.8: Průměrná cena pronájmu v Českých Budějovicích (realtymix.cz)

Tabulka 9.1: Seznam jednopokojových bytů

	dispo- zice	ulice	užitná plocha (m²)	cena nájmu v Kč	datum vystavení	stav/ kon- strukce	přibližný pronájem	cena za m²/Kč
území I	1+kk	Bavorova	45	6 000	04/01./23	D/Z	10/01/23	144
	1+1	Arch. Dubského	48	8 000	15/12/22	D/P	19/02/23	145
	1+1	Arch. Dubský	44	6 500	16/01/23	D/Z	19/02/23	147
	1+1	Svatopluka Čecha	44	6 500	10/01/23	D/Z	08/02/23	147
	1+1	Husova	50	7 700	19/12/22	D/Z	09/09/22	154
	1+1	Bavorova	43	7 000	15/10/22	B/J	09/09/22	163
	1+kk	Kosmonautů	32	5 300	31/10/22	B/P	10/12/22	166
	1+1	Sokolovská	40	6 900	19/02/23	D/Z	29/02/23	173
	1+1	Svatopluka Čecha	34	6 000	15/11/22	D/Z	26/12/22	176
	1+1	P.Bezruč	33	6 000	27/10/22	D/Z	09/09/22	182
	1+kk	Krále Jiřího z Po- děbrad	32	6 000	20/01/23	B/P	19/02/23	188
	1+1	Kosmonautů	37	7 000	21/11/22	D/P	26/11/22	189
	1+kk	Spojařů	30	5 800	15/11/22	D/P	30/11/22	193
	1+kk	Spojařů	30	5 800	29/11/22	D/P	01.01/23	193
	1+1	Arch. Dubský	43	8 400	27/02/23	D/Z	X	195
	1+1	Sídlíště 1. máje	40	8 000	25/11/22	B/P	10/12/22	200
	1+1	zvolenská	40	8 000	01/12/22	PR/P	25/01/23	200
	1+1	MUDr. K. Hra- deckého	39	8 000	08/12/22	PR/P	18/12/22	205
	1+kk	MUDr. K. Hra- deckého	29	6 000	22/11/22	B/P	10/12/22	207
	1+kk	Spojařů	30	6 300	27/10/22	D/P	09/09/22	210
	1+1	Mlýnská	39	8 500	19/01/23	PR/P	31/01/23	218
	1+1	Zvolenská	44	8 700	07/12/22	B/P	01/01/23	218
	1+kk	Sídlíště 1. máje	28	6 500	11/10/22	PR/P	09/09/22	232
	1+kk	Velké náměstí	25	6 000	28/02/23	D/Z	X	240
	1+1	Palackého ná- městí	45	11 000	11/01/23	B/Z	31/01/23	244

území 2	1+1	Bezděkovská	43	6 190	03/11/22	D/P	22/11/22	144
	1+1	Dukelská	38	8 000	21/12/22	PR/P	31/01/23	210
	1+1	Heydukova	37	8 300	29/08/22	B/P	18/12/22	224
	1+1	Dukelská	37	8 500	10/01/23	B/P	12/02/23	230
	1+1	Dukelská	38	9 000	03/01/23	B/P	12/01/23	236
	1+1	Luční	37	9 000	01/02/23	PR/P	19/02/23	243

Stav: D – dobrý, B – bezvadný, PR – po rekonstrukci

Konstrukce: Z – zděná, P – panelová, J – jiná

Tabulka 9.2: Seznam dvoupokojových bytů

	dispo- zice	ulice	užitná plocha (m ²)	cena nájmu	datum vystavení	stav/kon- strukce	přibližný proná- jem	cena za m ² /Kč
území 1	2+1	Velké náměstí	87	8 000	20/12/23	D/Z	X	92
	2+1	Zvolenská	76	7 000	05/12/22	B/J	10/12/22	92
	2+1	Zvolenská	87	8 500	18/10/22	D/Z	01/01/23	98
	2+1	Zvolenská	72	7 500	05/11/22	B/Z	10/12/23	104
	2+1	Bavorova	70	7 500	12/01/23	B/J	26/01/23	107
	2+1	Mírova	61	7 500	02/01/23	D/Z	26/01/23	123
	2+1	Palackého nám.	64	8 000	29/11/22	D/J	18/12/22	125
	2+1	Prof.A.B.Svojsíka	59	7 400	28/09/22	B/P	22/01/23	125
	2+1	Bezruče	69	9 000	01/12/22	D/Z	28/12/22	130
	2+kk	Velké náměstí	60	8 000	01/12/22	B/J	08/12/22	133
	2+1	Bavorova	60	8 500	24/9/22	B/J	09/10/22	142
	2+1	Sídliště 1. máje	56	8 500	27/11/22	PR/P	04/12/22	162
	2+kk	Krále J. z Poděbrad	74	12 000	14/12/22	D/Z	18/12/22	162
	2+kk	Čelakovského	65	11 000	10/01/23	B/P	22/01/23	169
	2+kk	Krále J. z Poděbrad	58	10 500	20/10/22	PR/Z	18/12/22	181
	2+1	Svatopluka Čecha	47	8 500	01/12/22	B/Z	12/12/22	181
	2+1	Velké náměstí	60	11 000	26/12/22	D/J	15/01/23	184
	2+kk	Kochana z Prachové	54	10 000	20/12/22	PR/Z	10/01/23	185
	2+kk	Kosmonautů	43	8 000	18/12/22	D/P	22/01/23	186
	2+kk	Obránců Mírů	42	8 000	02/02/23	B/P	26/02/23	190
území 2	2+1	Komenského	45	7 000	01/11/22	D/Z	30/11/22	156
	2+1	Klostermannova	49	8 000	14/09/22	D/P	26/11/22	163
	2+kk	Bezděkovská	43	8 000	16/01/23	PR/P	X	186
	2+kk	Komenského	30	5 900	14/09/22	D/Z	X	197
	2+kk	Na Ohradě	46	10 000	01/09/22	B/P	14/11/22	217

Stav: D – dobrý, B – bezvadný, PR – po rekonstrukci

Konstrukce: Z – zděná, P – panelová, J – jiná

Tabulka 9.3: Seznam třípokojových bytů

	dispo- zice	ulice	užitná plocha (m²)	cena nájmu	datum vystavení	stav/kon- strukce	přibližný pronájem	cena za m²/ Kč
území 1	3+kk	Spojařů	94	10 100	12/09/22	B/J	09/09/22	94
	3+kk	Zvolenská	90	10 000	12/12/22	B/Z	15/02/23	111
	3+1	Bavorova	83	9 500	27/10/22	D/Z	09/09/22	114
	3+kk	Bavorova	61	8 500	27/11/22	D/Z	10/12/22	139
	3+1	Spojařů	62	9 500	03/11/22	D/P	18/12/22	145
	3+1	Spojařů	76	11 000	15/02/23	D/P	22/02/23	145
	3+1	Zahradní	62	9 000	15/12/22	D/P	X	145
	3+1	Dr. Jiřího Fifky	78	12 000	10/01/23	D/Z	31/01/23	153
	3+kk	Čelakovského	68	13 500	15/01/23	B/P	20/02/23	198
území 2	3+1	Stavbařů	82	8 000	01/11/22	D/Z	18/12/22	98
	3+kk	Na Ohradě	105	12 000	11/01/23	N/Z	31/01/23	115
	3+1	Nábřeží	68	9 000	01/11/22	D/Z	18/12/22	132
	3+kk	Heydukova	61	8 500	28/11/22	B/Z	01/01/23	139
	3+1	Stavbařů	73	12 500	09/01/23	B/J	23/01/23	178
	3+1	Bezděkovská	72	13 000	20/09/22	PR/Z	04/12/22	181

Stav: D – dobrý, B – bezvadný, PR – po rekonstrukci

Konstrukce: Z – zděná, P – panelová, J – jiná

Tabulka 9.4: Seznam komerčních prostor

prostor	ulice	užitná plocha (m ²)	cena nájmu	datum vystavení	stav/kon- strukce	přibližný proná- jem
kancelář	Lidická	60	10 000	06/09/22	D/Z	X
kancelář	Lidická	19	2 800	01/02/23	D/Z	X
kancelář	Palackého náměstí	19	2 800	18/01/23	PR/Z	26/01/23
kancelář	Palackého náměstí	44	7 000	02/12/22	D/Z	20/01/23
kancelář	Bezděkovská	73	15 000	01/09/22	PR/Z	01/01/23
kancelář	Písecká	89	21 400	17/09/19	N/Z	X
kancelář	Písecká	89	21 400	17/09/19	N/Z	X
kancelář	Písecká	26	6 240	17/09/19	N/Z	X
obchod	Spojařů	130	18 000	24/07/22	B/J	31/01/23
obchod	Lidická	21	3 000	09/08/22	B/Z	X
obchod	Na Křemelce	280	45 000	23/02/23	D/Z	X
obchod	Bezděkovská	92	9 900	01/11/21	B/J	X
obchod	Bezděkovská	69	20 000	29/07/22	B/Z	X
obchod	Bezděkovská	108	27 010	02/11/22	N/Z	X
obchod	Bezděkovská	42	3 500	22/11/22	B/J	14/02/23
restaurace	Husova	250	20 000	07/10/21	PR/Z	X
restaurace	Husova	274	20 000	05/01/23	B/Z	X
restaurace	Ellerova	214	15 000	18/10/22	D/Z	26/01/23
garáž	Máchova	18	2 500	16/01/23	B/Z	12/02/23
garáže	Katovická	18	3 000	31/01/23	D/Z	X
výrobní objekt	Na Jelence	950	95 000	15/02/22	N/Z	X
sklad	Na Jelence	65	6 000	12/02/23	D/Z	22/02/23
výrobní objekt	U Nádraží	84	10 000	27/09/22	D/Z	X
ostatní	Lidická	59	7 500	21/02/23	D/J	26/02/23
ostatní	Lidická	59	7 500	21/02/23	D/J	X
ostatní	Havlíčkova	95	10 000	08/04/22	B/Z	X

Stav: D – dobrý, B – bezvadný, PR – po rekonstrukci, N – novostavba

Konstrukce: Z – zděná, J – jiná