



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

NÁJEMNÉ A FAKTORY, KTERÉ JE OVLIVŇUJÍ VE VYBRANÝCH LOKALITÁCH MĚSTA BRNA

APARTMENT RENT AND FACTORS AFFECTING IT IN SELECTED AREAS OF THE CITY OF
BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. HANA NOVÁKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. ROMANA HORŇÁKOVÁ, BA

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Hana Nováková

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují ve vybraných lokalitách města Brna

v anglickém jazyce:

Apartment Rent and Factors Affecting it in selected areas of the city of Brno

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu v konkrétních lokalitách města Brna, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. V druhém kroku vyhodnotit, zda má vliv na výši nájemného vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod. Práce by měla dvě části, textovou a grafickou. V grafické části by byly v měřítku katastrální mapy vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného (tj. čtyři ceny v jedné oblasti: pro byt 1+1, 2+1, 3+1 a větší).

Cíle diplomové práce:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých lokalitách města Brna. Dále zjistit, jak se tato výše mění dle vybavení a velikosti bytu.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.


Inzerce a informace z realitních kanceláří.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Romana Horňáková, BA.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 9.10.2013




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce popisuje základní faktory, které ovlivňují trh s pronájmem nemovitostí. Dále je součástí práce průzkum trhu ve dvou odlišných lokalitách města Brna. Výsledkem průzkumu je zjištění výše obvyklého nájemného. Výsledné údaje jsou vyznačeny v mapě a rozděleny do skupin podle dispozice bytů 1+1/kk, 2+1/kk a 3+1/kk a větší. Pro každou skupinu bytů jsou výsledky rozděleny do tří hladin dle výše nájemného. V závěru práce je provedeno vyhodnocení výsledků průzkumu.

Abstract

This diploma thesis describes elementary factors affecting real estate rental market. The thesis includes a market research in two different localities in the city of Brno. The result of the research determines a usual rent amount. The collected data is separated by the number of rooms 1+1/kk, 2+1/kk a 3+1/kk and bigger (number of room + the kitchen or a kitchenette) and plot into a map. The usual rent amount defines three levels on each of the groups. The conclusion of the thesis evaluates the research results.

Klíčová slova

byt, nájemní bydlení, trh s byty, obvyklá výše nájemného,

Keywords

apartment, rental housing, real estate rental market, usual rent amount

Bibliografická citace

NOVÁKOVÁ, H. *Nájemné bytu a faktory, které je ovlivňují ve vybraných lokalitách města Brna*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 96 s.
Vedoucí diplomové práce Ing. Romana Horňáková, BA.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 30. května 2014

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Mé poděkování patří Ing. Romaně Horňákové, BA za kladný přístup, odborné vedení diplomové práce a za cenné rady, které mi v průběhu zpracování práce poskytovala.

Také bych chtěla poděkovat svým rodičům Ing. Šárce Novákové a Pavlovi Novákovi za podporu při celém studiu.

OBSAH

1	ÚVOD	10
2	ZÁKLADNÍ POJMY	11
2.1	BYT, OBYTNÁ MÍSTNOST	11
2.2	PŘÍSLUŠENSTVÍ A SOUČÁST BYTU	12
2.3	PODLAHOVÁ PLOCHA	12
2.4	CENA	14
2.5	NÁJEMNÉ	16
3	MĚSTO BRNO A JEHO ČLENĚNÍ	23
3.1	OBECNÉ INFORMACE	23
3.2	HISTORIE MĚSTA BRNA	23
3.3	CHARAKTER MĚSTA	24
3.4	ČLENĚNÍ BRNA A HODNOCENÍ LOKALIT	24
4	PRŮZKUM BYTŮ	34
4.1	HODNOCENÍ BYTŮ	35
4.3	PRŮZKUM BYTŮ VE VYBRANÝCH LOKALITÁCH	40
5	SHRNUTÍ	80
5.1	VLIV NA VÝŠI NÁJEMNÉHO	81
5.2	OBLASTI SE STEJNOU VÝŠÍ NÁJEMNÉHO	83
6	ZÁVĚR	90
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	91
	SEZNAM OBRÁZKŮ	93
	SEZNAM TABULEK	95

1 ÚVOD

Bydlení patří k základním lidským potřebám. V minulosti lidé bojovali s predátory, nedostatkem jídla či nepřízní počasí. Teprve po zajištění obživy a uhájení vlastního života začali vytvářet svá obydlí a zdokonalovat jejich okolí. Byly využívány dostupné stavební materiály a příbytky se formovaly dle potřeb těch, již je obývali.

V dnešní době o bydlení rozhodují především finance. Materiálů pro výstavbu je nepřeborné množství a s domy či byty se obchoduje.

Realitní trh je heterogenní a můžeme jej rozdělit na pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti. Nejširší spektrum nemovitostí obsahuje kategorie rezidenčních nemovitostí, jako jsou rodinné domy, byty nebo chaty a chalupy. Každá z těchto nemovitostí má svá specifika, která rozhodují o jejich poptávce a nabídce a jsou zohledňována při koupi či pronájmu. Specifika nájemního bydlení budou podrobně probrána v diplomové práci na téma nájemné a faktory, které je ovlivňují.

V této práci budou nejprve přiblíženy základní pojmy týkající se problematiky bytů, dále pak faktory ovlivňující nájemné přiblížené z různých pohledů. V poslední části bude zpracován průzkum trhu s nájemními byty pro porovnání výše obvyklého nájemného v bytech. Při porovnání budou zohledněny různé vlivy promítající se do charakteru bytu jako vybavení bytu či jeho velikost. Průzkum nájemného bude proveden pro vybrané lokality města Brna a následně bude vyhodnocena rozdílnost výsledků obou lokalit. Rovněž budou zhodnoceny faktory ovlivňující výsledky výše obvyklého nájemného v bytech.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

V úvodu diplomové práce budou uvedeny definice základních pojmů týkající se problematiky bytů, které budou v následujících částech textu používány. Jelikož je tato práce psána v období přechodu k novému občanskému zákoníku a jiných výrazných změn v legislativě, bude poukázáno i na některé odlišnosti platných předpisů od těch minulých. Se změnou nového občanského zákoníku přišla i obměna některého zažitého názvosloví z posledních let, které je však mezi lidmi stále používáno. Příkladem může být pojem nemovitost nahrazený slovním spojením věc nemovitá.

2.1 BYT, OBYTNÁ MÍSTNOST

S platností nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. se změnilo i definování pojmu byt. Dříve byl upraven v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. pouze občanskoprávní vztah. „*Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostor.*“ (1) Pro přesnou definici se bylo potřeba podívat do jednotlivých zvláštních právních předpisů.

Dle § 2 odst. b) zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, byl byt definován jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*“ (2)

Nový občanský zákoník ruší i zákon č. 72/1994 Sb. a definuje byt v § 2236 následovně: „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.*“ (3)

Při porovnání pojmů zákona o vlastnictví bytů a nového občanského zákoníku je zřejmé, že není bráněno pronajímání bytů, jež nejsou stavebním úřadem určeny k bydlení.

Ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v § 3 písmene f) najdeme téměř shodnou definici jako v občanském zákoníku. „*Bytem se 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.*“ (6)

Ve stejné vyhlášce v § 3 písmene i) je vymezen další pojem, který je třeba definovat a to obytná místnost jako „část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2m.“ (6)

2.2 PŘÍSLUŠENSTVÍ A SOUČÁST BYTU

Pro pronajímání bytů má velký význam i součást či příslušenství bytu.

- Součástí bytu (věci) dle § 505 v novém občanském zákoníku je definovaná následovně: „Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ (3) Jako příklad může být uvedeno topení, podlahová krytina, vnitřní instalace, okna či dveře v bytě.
- Definice příslušenství bytu je uvedena ve stejném zákoně, tentokrát v § 510 odst. 1. „Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“ (3)

Příslušenství bytu jsou tedy vedlejší prostory, WC, koupelna, předsín či sklep.

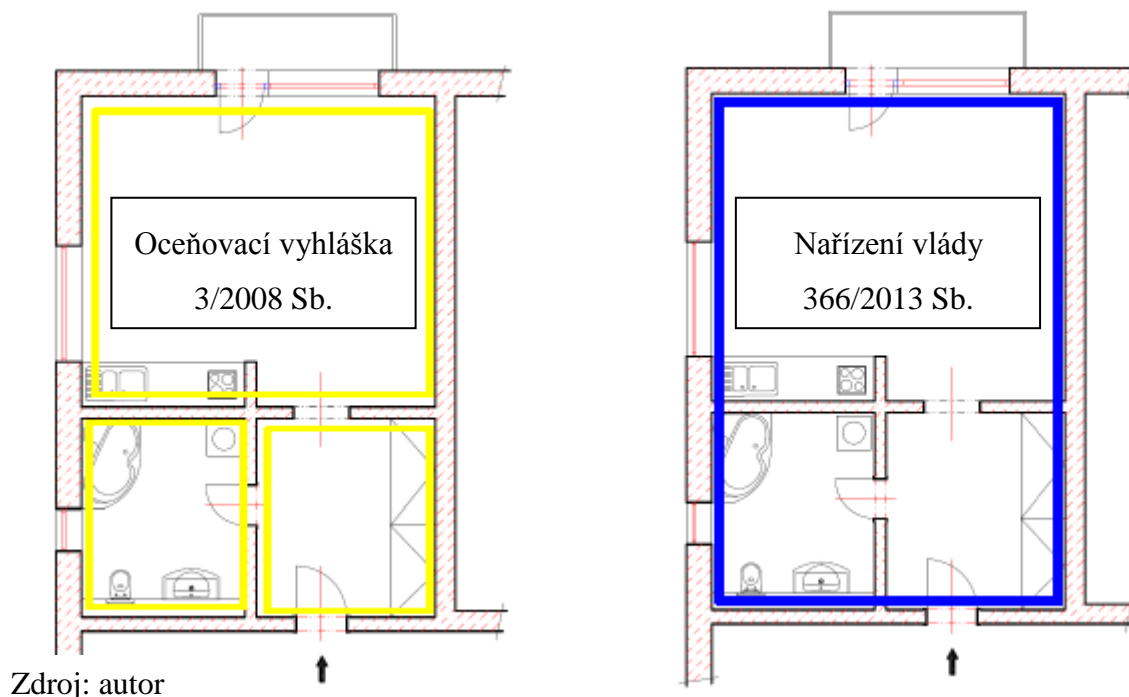
2.3 PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahovou plochu si můžeme představit jako jedno z hlavních hledisek při porovnání nájemného bytů. Bude uvedena její definice a způsob výpočtu.

- Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, který byl zrušen k 1. 1. 2014 s účinností nového občanského zákoníku, vymezoval v § 3 písmene i) podlahovou plochu následovně: „plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu.“ (2)
- Dle dnes již zrušené vyhlášky č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) se v příloze 1 „podlahovou plochou rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému

využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezi jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“ (7) Tato vyhláška vymezovala i započtení arkýřů a lodžii, výklenků, místností se zkoseným stropem, půdorysnou plochu zabranou schodištěm, koeficienty pro prostory užívané výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem, započítání podílu společných prostorů či místností tvořící příslušenství bytu. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.

- Rozdíl mezi definicí můžeme nalézt u oceňovací vyhlášky 3/2008 Sb. a nařízením vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (k provedení nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.). Tento rozdíl je v započítávání podlahové plochy pod svislými konstrukcemi. V § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. je uveden způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce následovně: *„Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.“ (8)*



Zdroj: autor

Obr. č. 1 – Odlišné stanovení podlahové plochy dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. a nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

2.4 CENA

Cena je z pohledu pronajímání základním ukazatelem. V tomto odstavci bude uvedena definice ceny, bude přibliženo utváření ceny na trhu z různých hledisek a faktory ovlivňující cenu.

2.4.1 Cena

Cena ukazuje směnnou hodnotu věci nebo její plnění v penězích. V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, najdeme v § 2 definici „cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“(5)

- Cena sjednaná se sjednává dohodou o výši ceny nebo o způsobu jejího vytvoření, za předpokladu, že tento důvod cenu dostatečně určuje. Prodávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení pro získání nepřiměřeného majetkového prospěchu, který je upřesněn v zákonu o cenách. Sjednaná cena může být volná nebo regulovaná.
- cena zjištěná dle zvláštního předpisu - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), dle § 1 odst. 1. „*upravuje*

způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. " (4)

2.4.2 Regulace cen

V České republice je možno ceny regulovat cenovými nebo místními orgány. Tato regulace je upravena v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách.

Způsoby regulace, jenž se mohou vzájemně kombinovat:

- Stanovení cen (úředně stanovené ceny) cenovým orgánem může být stanovena maximální cena, minimální cena nebo pevná cena.
- Usměrnování vývoje cen v návaznosti na věcné podmínky (věcné usměrnování cen) – stanovují maximální rozsah možného zvýšení ceny ve vymezeném období nebo maximální podíl, v němž je možné promítnout do ceny zvýšení cen určených vstupů nebo závazný postup při tvorbě nebo kalkulaci ceny.
- Cenové moratorium - je časově omezený zákaz zvyšování cen nad dosud platnou úroveň na trhu daného zboží. Vyhlásit jej smí vláda, a to na dobu nejdéle 12 měsíců.

V minulosti nebyly ceny bytů určovány trhem, ale uměle centrálními orgány. Ceny se tak pohybovaly nízko. V roce 1993 byla uvedena v platnost vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytované s užíváním bytu. Tato vyhláška stanovovala nejvyšší hodnotu nájemného i cen služeb poskytovaných spolu s nájmem. Vyhláška č. 176/1993 Sb. byla napadena a Ústavním soudem zrušena s vysvětlením, že nájemné není dostatečné ani na základní údržbu a tedy je v nesouladu s Listinou základních práv a svobod. Zrušení vyhlášky nastalo dne 31.12 2001.

V roce 2006 začíná postupná deregulace přijetím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Deregulace pro pronajímatele znamenala možnost každoročního jednostranného zvýšení nájemného, jestliže se nedohodnou s nájemci jinak v rámci zákonných možností. Toto nejvíce poznamenalo velká města a v roce 2009 byl vydán zákon č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Tento zákon prodlužuje období pro deregulaci o 2 roky, tedy až do konce prosince 2012.

2.4.3 Tvorba ceny

Při tvorbě ceny můžeme vnímat mnoho faktorů, které na cenu působí. Tyto faktory jsou ovlivněny nabídkou a poptávkou a strukturou trhu.

Základními způsoby pro tvorbu ceny jsou:

- nákladový – k celkovým nákladům se přičte určitá přírážka
- podle konkurence – vychází z cen obdobných cenám konkurence
- hodnotový – založeno na vnímání hodnoty kupujícím
- poptávkový – vychází se z charakteristického chování jednotlivých zákazníků a vlastnosti výrobku

2.5 NÁJEMNÉ

Nájemné je peněžní částka zaplacená nájemcem pronajimateli za přenechání bytu, aby jej dočasně užíval. V nájemném jsou zahrnuty náklady na služby související s provozem domu, náklady související s vlastnictvím a přiměřený výnos.

2.5.1 Složky nájemného

- Čisté nájemné – nájemné, které pokryje vlastníkovu náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a přinese mu přiměřený výnos. Tento problém bude rozebrán v následující kapitole.
- Služby dodavatelské – jedná se o služby jako je dodávka teplé vody, studené vody či tepla. Tyto služby se účtují podle naměřených hodnot na měřidlech, tedy odpovídají spotřebě pro danou bytovou jednotku. V dřívějších letech bylo problematické určování spotřeby tepla pro bytové domy s ústředním vytápěním. Rozpočet byl prováděn podle počtu a velikosti topných těles, podlahové plochy a polohy bytu v bytovém domě (v podkroví, nad nevytápěným prostorem), což nezohledňovalo průměrnou teplotu v pokojích a nedalo se rozlišit, kdo topí více či méně. V současnosti jsou téměř všechny byty s ústředním vytápěním osazeny měřiči tepla.

- Služby související s provozem domu – rozpočítávají se na bytovou jednotku a zahrnují provoz výtahu, společnou elektřinu, úklid v domě či provoz domu.

2.5.2 Stanovení nájemného

Pro určení výše nájemného můžeme použít metodu stanovení ekonomického nájemného, porovnávací způsob nebo procentní podíl z ceny budovy a pozemku.

2.5.2.1 Stanovení ekonomického nájemného

Ekonomické nájemné je nájemné, jenž vlastníkově pokryje všechny náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a ještě přinese přiměřený výnos.

Zjištění výše ekonomického nájemného je výpočet inverzní k výpočtu výnosové hodnoty majetku. Jako výnosovou hodnotu uvažujeme cenu stavby, za kterou by bylo možné pořídit pronajímanou nemovitost s odpovídajícím pozemkem v době pronajímání. Věčnou rentou vypočteme požadovaný roční výnos z nájemného.

$$V = C \times i$$

$$i = u/100$$

kde:

V – roční čistý výnos z nájemného v Kč

C – cena v Kč

i – míra kapitalizace setinná

u – míra kapitalizace v procentech

$$i = u/100$$

Roční čistý výnos je stanoven z ročního hrubého výnosu sníženého o roční náklady na pronájem

$$V = P - N$$

kde:

P – hrubý výnos z nájemného

N – průměrné roční náklady

Celkový roční hrubý výnos z nájemného je roven:

$$P = V + N = (C \times i) + N$$

Náklady na dosažení nájemného:

- Daň z nemovitosti – základní sazba daně dle § 11 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí, vynásobená výměrou nemovitosti a zahrnující místní koeficient platný pro danou obec
- Pojištění nemovitosti živelní a odpovědností
- Náklady na opravu – do 1% z výchozí ceny při provádění řádné údržby a nezahrnují náklady na provedení generální opravy
- Správa nemovitosti – představuje náklady na provoz společných prostor (úklid, osvětlení, vytápění) pokud tyto náklady nehradí nájemce samostatně
- Amortizace (odpisy) – každoročně vkládaná částka vlastníkem na účet, jež po skončení životnosti stavby může být použita na novou realizaci stavby či její koupi. Uvažuje se složeným úrokováním.

Nájemné tedy musí pokrýt přiměřený výnos z kapitálu vloženého do nemovitosti (v našem případě čistý výnos z nájemného) daný úrokovou mírou peněžního ústavu, ale musí také zahrnovat náklady na provoz, správu a údržbu nemovitosti.

2.5.2.2 Stanovení obvyklého nájemného porovnávacím způsobem

V tomto způsobu určování nájemného vycházíme z nájmu reálného v dané lokalitě pro totožné či obdobné byty. Materiály pro porovnání nám mohou být nabídky na realitních serverech nebo samotné realizované nájemné. Je třeba si uvědomit, že ceny na realitních serverech se mohou lišit, jelikož ne všechny obsahují srovnatelné položky. V inzerátech můžeme najít ceny za všechny složky nájemného dohromady – tedy celkový součet cen za čisté nájemné, služby související s provozem domu i za služby dodavatelské. V druhém, a častějším případě, vidíme cenu za čisté nájemné a služby související s provozem domu. Služby dodavatelské jsou převedeny na nájemníka a hradí si je každý sám dle vlastní spotřeby.

V souvislosti s inzercí pronájmů bytů může hrát výraznou roli i věrohodnost zobrazovaných údajů a cen.

Samotné stanovení obvyklého nájemného porovnávacím způsobem vychází z porovnání jednotkové srovnávací ceny. Data sbíraní v určitém období přepočítáme na základní jednotku, kterou bude možno porovnat. Pro byty můžeme jako srovnávací parametr považovat cenu v Kč na 1 m² za měsíc.

2.5.2.3 Stanovení nájemného procentním podílem z budovy a pozemku

Metoda procentního podílu z budovy a pozemku vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu č. 441/2013 Sb. Prvním krokem v této metodě je ocenění podle vyhlášky se zahrnutím koeficientu prodejnosti, čímž zjistíme výchozí cenu pro následné stanovení ročního nájemného.

2.5.3 Nájemní smlouva

„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“ (3) tak je řečeno v § 2201 občanského zákoníku.

Hlavní body nájemní smlouvy:

- identifikace pronajímatele a nájemce
- předmět nájmu – věc movitá, nezužitelná nemovitá (popř. její část) nebo věc, která v budoucnu teprve vznikne
- nájemné – dle § 2246 občanského zákoníku si strany ujednají nájemné pevnou částkou, které se stanovuje za jeden měsíc. Není-li nájemné sjednáno, platí se ve výši obvyklé
- forma – písemná forma je požadována jen pro nájem bytu. Nedodržení požadované formy se může dovolat pouze nájemce vůči pronajímateli. S příchodem nového občanského zákoníku můžeme zaznamenat nižší nároky na obsah nájemní smlouvy – není třeba uvádět příslušenství bytu, způsob výpočtu nájemného či úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Ve smlouvě

je dostatečné zmínit předmět nájmu a to, že pronajimateli náleží odměna za užívání jím pronajímané věci

- trvání – na dobu určitou či neurčitou. Není-li ve smlouvě sjednáno datum skončení či délka trvání, bere se tato smlouva jako smlouva na dobu neurčitou. Přesahuje-li délka trvání 50 let, považuje se takový nájem za nájem na dobu neurčitou
- účel užívání – rozlišujeme nájem za účelem bydlení nebo za účelem provozování podniku
- práva a povinnosti stran – stanovuje užívání bytu pro nájemníka dle nájemní smlouvy či provedení a úhradu běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním bytu pro pronajimatele

2.5.4 Rizika pronájmu bytu

- čas – je-li byt pronajímán, je třeba počítat s tím, že bude třeba věnovat čas zařizování smluv v souvislosti s pronájmem
- výše nájmu – mění se v závislosti na trhu a je možné prodloužení návratnosti investice s poklesem či stagnováním ceny nájmu na trhu
- mimořádné náklady – souvisí se situací na trhu, kdy nájem musí být držen v jisté hladině, ale v domě jsou vyžadovány zvýšené náklady na opravy či rekonstrukce
- obsazenost bytu – často opomínané riziko a mnozí si jej nepřipouští, ale ne vždy se podaří byt obsadit nájemníky a prстоje v obsazenosti musejí být hrazeny pronajímatelem
- problematický nájemník – neplatič. Jednání s takovou osobou je zdlouhavé a může vést až k soudnímu sporu
- snižování hodnoty bytu – nešetrný nájemce špatným zacházením může v bytě poničit zařízení náležící k bytu
- sousedé - i skvělý byt obklopen problémovými sousedy může znamenat riziko v nespokojenosti nájemníků a jejich následné odstěhování
- peníze - koupí bytu jsou peníze vázány v nemovitosti a majitel v případě náhlé potřeby nemá možnost peníze použít. Může byt prodat. To s sebou nese jistou časovou prodlevu pro využití zpětně získaných peněžních prostředků
- jiné důvody – např. úmrtí nájemníka a doba, po kterou se řeší úmrtí

2.5.5 Specifické požadavky

V dnešní době se zvyšují nároky na kvalitu, úroveň a vybavení poskytovaného bydlení. Často můžeme vidět přizpůsobování pronajímatelů na základě poptávky.

Podíváme-li se podrobněji na poptávku bytů ve městě Brně, můžeme zjistit různá specifika.

Nabídky pronájmů se liší a můžeme je rozdělit na pronájmy dle různých cílových skupin:

- pronájem bytu pro rodiny – byty pro rodiny s dětmi vyhledávající klidnější lokality s dostatečnou občanskou vybaveností. Preferují byty s dispozicí 3+1 a větší. Pronájem je zamýšlen na delší období.
- pronájem bytů pro „singles“ – byty pro mladé lidi ve věku 25 až 40 let, kteří si volí život o samotě. Tito lidé hledají byty malometrážní nebo 1+1 (1+kk) v blízkosti centra nebo sídla jejich firmy.
- pronájem bytu pro studenty – byty s neprůchozími pokoji v blízkosti vysokých škol či centra města, nejčastěji žádaná dispozice 2+1 a větší. Náklady na bydlení jsou rozpočítány na jednu osobu a často jsou nižší, než nabízejí vysokoškolské koleje. Na rozdíl od kolejí mají studenti v bytě více soukromí a větší volnost.
- pronájem bytu pro pracující – byty s neprůchozími pokoji pro mimobrněnské osoby, kteří dojíždějí do Brna za prací. Lokalita není přímo vymezena a odvíjí se od místa pracoviště.
- pronájem bytů pro cizince – obdobné požadavky jako na byty pro pracující, specifické pro tuto skupinu lidí je omezená doba pronájmu a to po délku pobytu cizince na našem území.
- pronájem pokoje – cílovou skupinou jsou studenti či pracující, kteří nemají požadavek samostatného bydlení. Nabízeny jsou pokoje ve větších bytech, což s sebou nese nejistotu soužití s ostatními spolubydlíci.
- pronájem lůžka – v posledních letech můžeme vidět nabídku samostatných lůžek využívaných především studenty, od osob, kteří svoji nemovitost

k pronájmu přizpůsobí k požadavkům na toto bydlení. Můžeme se tedy setkat s rodinnými domy vystupujícími jako studentské koleje.

Každá z vyjmenovaných skupin představuje odlišná specifika z pohledu lokality, vybavenosti, ceny a kvality.

3 MĚSTO BRNO A JEHO ČLENĚNÍ

3.1 OBECNÉ INFORMACE

Město Brno je druhou největší metropolí v České republice. Je rozděleno na 29 městských částí, má téměř 400 000 obyvatel, a jelikož je Brno univerzitním městem, musí být připočteno i více než 80 000 studentů z 13 univerzit a dalších škol.

Brno je hlavním městem soudní moci České republiky – najdeme zde Ústavní soud, Nejvyšší správní soud, Nejvyšší soud i Nejvyšší správní zastupitelství.

V mezinárodním rozsahu je Brno známé pro své výstavy a veletrhy konané na Brněnském výstavišti, závody motocyklů na Masarykově okruhu či přehlídku ohňostrojů Ignis Brunensis pořádané na Brněnské přehradě.

3.2 HISTORIE MĚSTA BRNA

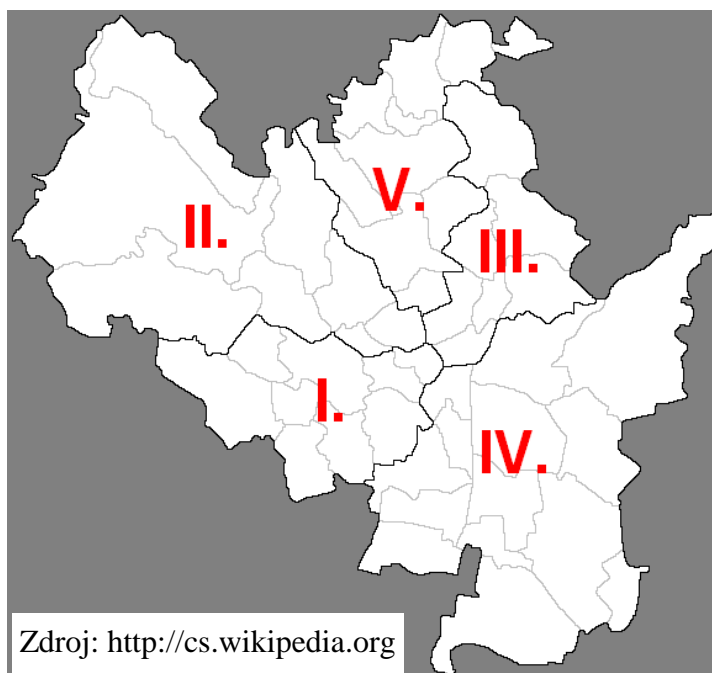
Historie města Brna začíná v raném středověku a první písemná zmínka v Kosmově kronice pochází z roku 1091. V roce 1439 se stalo Brno trvalým sídlem moravských markrabat a jedním z nejvýznamnějších moravských měst. V první polovině 13. století začaly ve městě vznikat první zděné měšťanské domy a ve století 14. a 15. byly domy ve městě zděné téměř výhradně. V roce 1645 bylo město neúspěšně obléháno Švédskými vojsky. V polovině 19. století bylo k Brnu připojeno dalších 19 katastrálních území a zároveň bylo rozděleno na 4 samosprávné celky. Po zboření městských hradeb v letech 1859-1864 se město začalo rychle průmyslově rozvíjet – vznikla koněspřežná dráha, první vysoká škola v Brně – technický institut a bylo vybudováno městské divadlo. Roku 1919 byly k Brnu připojeny 2 města – Husovice a Královo Pole a dalších 21 obcí. Ve 30. letech 20. století ve městě přibýly dvě významné stavby – Vila Tugendhat a brněnská přehrada. V roce 1945 vzniklo ve městě a předměstích celkem 26 místních národních výborů, které byly následně nahrazeny obvodními radami. Během éry komunismu byly provedeny další právní reformy. Koncem 60. let a začátkem 70. let 20. století byly k Brnu připojeny další oblasti – Bystrc, Kníničky, Mokrá Hora, Bosonohy, atd. Jako poslední byl v roce 1980 připojen Útěchov. Nové členění města Brna na 29 samosprávních městských částí bylo zavedeno v roce 1990.

3.3 CHARAKTER MĚSTA

Nejstarší část města a tedy i tu nejvíce historickou můžeme najít pod kopci Špilberk a Petrov. Zde je možné vidět množství bohatě zdobených náměstí, kašen, kostelů soch a domů. V historickém jádru jsou vystavěny bloky domů v různém architektonickém stylu. Městská zástavba v severní části je tvořena dobovými domy (např. secesní domy na Konečného náměstí). V okrajových částech města se tyčí množství panelových domů z druhé poloviny 20. století (Lesná, Vinohrady) stejně jako nové stavby vysokých škol či nemocnic. Za zmínku stojí i prudce se rozvíjející jižní část centra s mnoha výškovými budovami (AZ Tower) a obchodními centry.

3.4 ČLENĚNÍ BRNA A HODNOCENÍ LOKALIT

Město Brno prošlo složitým vývojem z pohledu správního členění. Do roku 1990 zde bylo 5 městských obvodů, které spravovaly Obvodní národní výbory (viz obr. 2).



Obr. č. 2 – Dělení města Brna do roku 1990

V dnešní době se Brno oficiálně dělí na 29 městských částí, kterými jsou:

Městské části:

- Brno-Bohunice
- Brno-Bosonohy
- Brno-Bystrc
- Brno-Černovice
- Brno-Chrlice
- Brno-Ivanovice
- Brno-Jehnice
- Brno-jih
- Brno-Jundrov
- Brno-Kníničky
- Brno-Kohoutovice
- Brno-Komín
- Brno-Královo pole
- Brno-Líšeň
- Brno-Maloměřice a Obřany
- Brno-Medlánky
- Brno-Nový Lískovec
- Brno-Ořešín
- Brno-Řečkovice a Mokrá Hora
- Brno-sever
- Brno-střed
- Brno-Slatina
- Brno-Starý Lískovec
- Brno-Tuřany
- Brno-Útěchov
- Brno-Vinohrady
- Brno-Žebětín
- Brno-Žabovřesky



Zdroj: <http://cs.wikipedia.org>

Obr. č. 3 – Dělení města Brna v současnosti na 29 městských částí

Z uvedených městských částí budou vybrány dvě, které budou podrobněji rozebrány. Hlavním měřítkem pro hodnocení bude dostupnost do centra města, okolí či problematické skupiny v městské části. Je třeba říci, že hodnocení je subjektivní a názory na dané lokality se mohou lišit. Každá lokalita s sebou přináší pěkná místa stejně tak jako místa horší.

Po zhodnocení bude z každé městské části vybrána jedna lokalita a pro ni proveden průzkum výše nájemného.

3.4.1.1 Městská část Brno-sever

Na pravém břehu řeky Svitavy se rozléhá městská část Brno-sever skládající se z katastrálních území Černá Pole (z části), Husovice, Lesná a Soběšice.

Tato městská část má převážně městský charakter s výjimkou Soběšic, jež připomínají spíše vesnici.

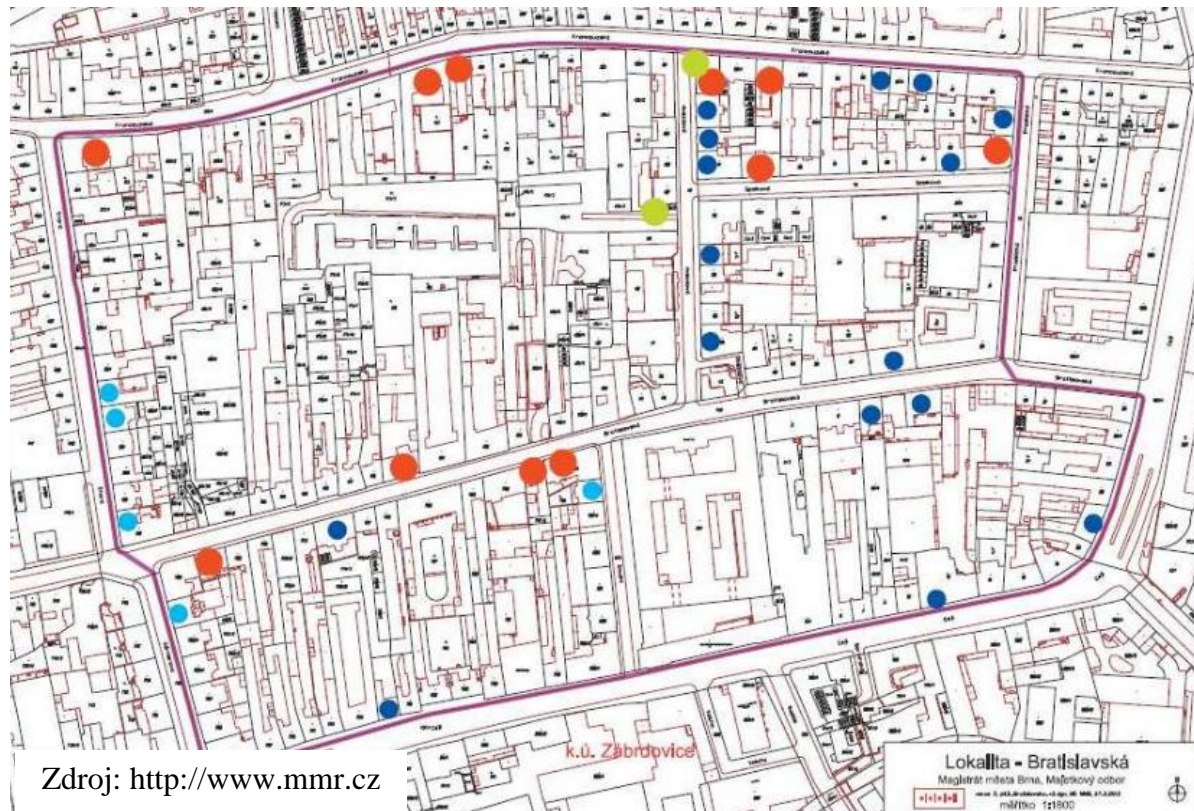
Bydlení v městské části Lesná s sebou přináší jednak množství zeleně, ale na druhou stranu i potíže s parkováním v části zastavěné mnoha panelovými sídlišti. Mimo potíže s parkováním s sebou zahuštěná zástavba na sídlišti přináší i anonymitu lidí.

Doprava v této městské části je zajištěna řadou tramvajových, trolejbusových a autobusových linek. Často využívaná pro spojení s centrem je i vlaková trať ze zastávky Brno-Lesná, kdy se člověk vyhne provozu na frekventovaných ulicích a v zastávce Brno-Hlavní nádraží je za 11 minut.

Asi nejproblematictější částí nejen severního sektoru, ale i celého města Brna, je hranice městských částí Brno-střed a Brno-sever. V této lokalitě je třeba se omezit na ulice Hvězdová, Spolková, Soudní, Bratislavská, Francouzská, Körnerova, Přadlácká, Stará a Cejl. Ve zmíněných ulicích se město potýká s řešením problémů romské komunity. Mnoho domů je zde zdevastovaných, chybí zeleň a je zde vysoká míra nezaměstnanosti a vzrůstající kriminalita. V posledních letech se město zaměřuje na efektivnější využití veřejných prostranství a zvýšení bezpečnosti. Nutné je říct, že od roku 2010 se zde v rámci Integrovaného plánu rozvoje města Brna v problémové obytné zóně, začalo rekonstruovat 11 bytových domů a situace v dané lokalitě se postupně zlepšuje.



Obr. č. 4 – Poloha problematické lokality města Brna vzhledem k centru



Obr. č. 5 – Integrovaný plán rozvoje města Brna v lokalitě Bratislavská

Součástí výše zmíněného plánu je regenerace fasád bytových domů města Brna (označeny v mapě tmavě modře), regenerace bytového fondu soukromými investory (světle modré značení), regenerace bytového fondu města Brna (označeno oranžově) a revitalizace veřejných prostranství (zelené značení). Plánované dokončení projektu je v roce 2015 a značnou měrou by mělo přispět ke zvýšení životní úrovně v problémové zóně. Bytové domy nebudou pouze rekonstruovány, zvýší se i počet bytových jednotek díky nástavbám či vestavbám.

Pro průzkum výše nájemného byla vybrána právě oblast kolem ulice Bratislavské. Byly nastíněny problémy této lokality, avšak je nutné říci, že na druhé misce pomyslných vah vyrovnávají negativní ráz výhody jako je například poloha téměř v samém centru města.

Skladba domovního fondu v městské části Brno-sever bude přibližena pomocí dat čerpaných z webových stránek Českého statistického úřadu (9). Tato data jsou zpracována do níže uvedených tabulek a grafů.

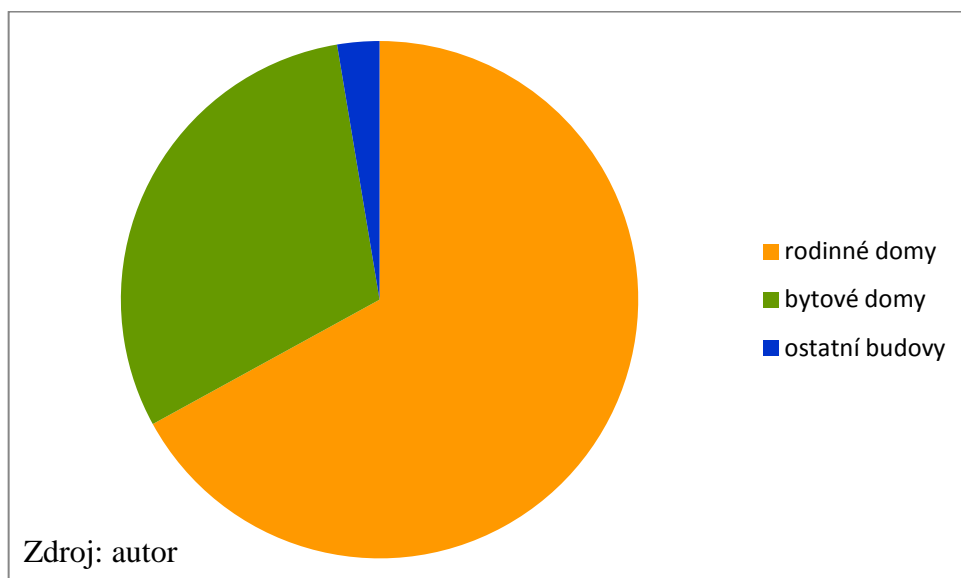
Domovní fond

- Podle druhu budovy

Tab. 1 – Domovní fond dle druhu budovy pro městskou část Brno-sever

celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
4 869	3 263	1 478	128
podíl [%]	67,02	30,36	2,63

Zdroj: <http://www.czso.cz/>



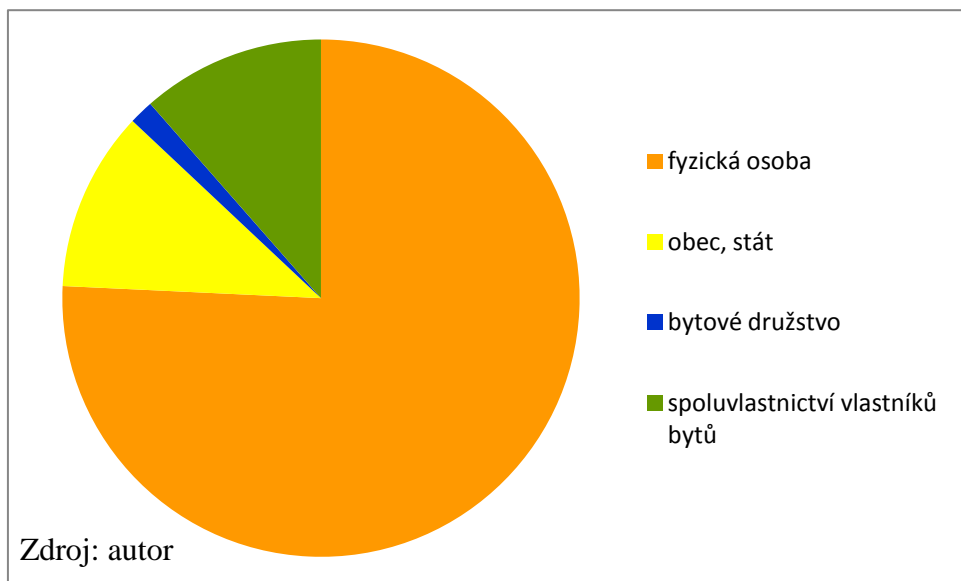
Obr. č. 6 – Rozložení domovního fondu dle druhu budovy v městské části Brno-sever

- Podle vlastnictví

Tab. 2 – Domovní fond dle druhu vlastnictví pro městskou část Brno-sever

vlastnictví	počet domů	podíl [%]
fyzická osoba	3 242	75,75
obec, stát	482	11,26
bytové družstvo	65	1,52
spoluvlastnictví vlastníků bytů	491	11,47

Zdroj: <http://www.czso.cz/>



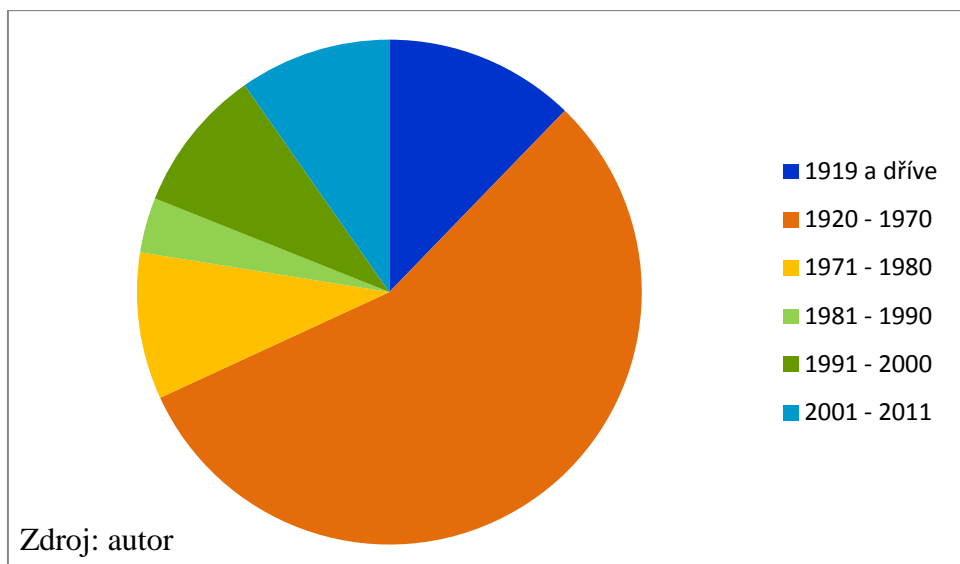
Obr. č. 7 – Rozložení domovního fondu dle druhu vlastnictví v městské části Brno-sever

- Podle období výstavby nebo rekonstrukce domu

Tab. 3 – Domovní fond dle období výstavby pro městskou část Brno-sever

období	počet domů	podíl [%]
1919 a dříve	538	12,24
1920 - 1970	2 456	55,88
1971 - 1980	413	9,40
1981 - 1990	155	3,53
1991 - 2000	406	9,24
2001 - 2011	427	9,72

Zdroj: <http://www.czso.cz/>



Obr. č. 8 – Rozložení domovního fondu dle období výstavby v městské části Brno-sever

Z uvedených grafů vidíme, že domovní fond je proměnlivý. V blízkosti centra najdeme činžovní domy, rodinné domky a vily stavěné v průběhu 20. století.

Protikladem této zástavby je sídliště Lesná, postaveno během 60. let 20. století. Lesná není pouze panelovou osadou, je zde i nemalý podíl zástavby rodinných domů.

3.4.1.2 Brno-Královo Pole

Městská část Brno-Královo Pole je situována severně od městské části Brno-střed. Sestává z následujících katastrálních území: Černá Pole (jen z části), Královo Pole, Ponava a Sadová.

Královo Pole má z větší části městský charakter, ale na jeho severozápadě najdeme Medlánecké kopce a lesopark Palackého vrch. Mezi lidmi je tato městská část vyhledávána pro velmi atraktivní bydlení s možností vycházek v blízkých přírodních parcích či městských lesoparcích. Je třeba zmínit i městské parky jako jsou například Šelepova či Slovanské náměstí, které jsou oblíbeným místem pro odpočinek mezi obyvateli města.

Královo Pole nabízí bydlení jak v rodinných tak i bytových domech a pro dobré dopravní pokrytí je dobře dostupné z centra města.

Významnými objekty v této městské části jsou areály Vysokého učení technického nebo Veterinární a farmaceutické univerzity, budova technického muzea v Brně, Technologický park či Královopolská strojárna.

Dopravní dostupnost do středu města je zajištěna tramvajovými linkami č. 1, 6 a 12 (linka číslo 1 je nejstarší tramvajovou tratí v Brně). Dále je doprava zajištěna trolejbusovými a autobusovými linkami a vlakovou tratí se zastávkou Brno-Královo Pole.

Ve spojení s dopravou je nutné zmínit i výstavbu Královopolských tunelů, která byla zahájena v roce 2006. Tunel je součástí Velkého městského okruhu a spojuje katastrální území Královo Pole a Žabovřesky. I přes přerušení stavby z důvodů protestů byly tunely v roce 2012 otevřeny.

Domovní fond

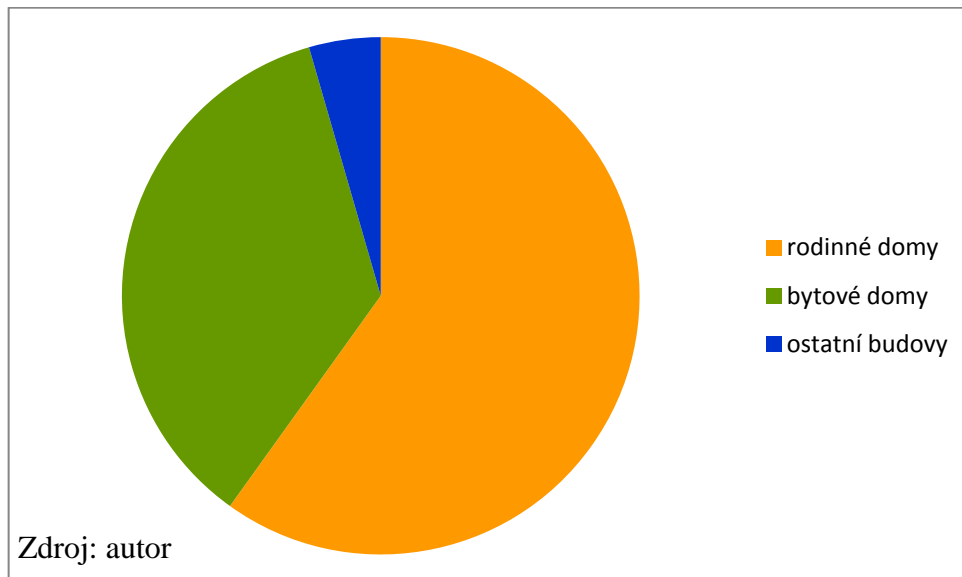
Stejně jako pro městskou část Brno-sever bude přiblížen domovní fond pomocí dat Českého statistického úřadu i pro Brno-Královo Pole.

- Podle druhu budovy

Tab. 4 – Domovní fond dle druhu budovy pro městskou část Brno-Královo Pole

celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
2 726	1 633	971	122
podíl [%]	59,90	35,62	4,48

Zdroj: <http://www.czso.cz/>



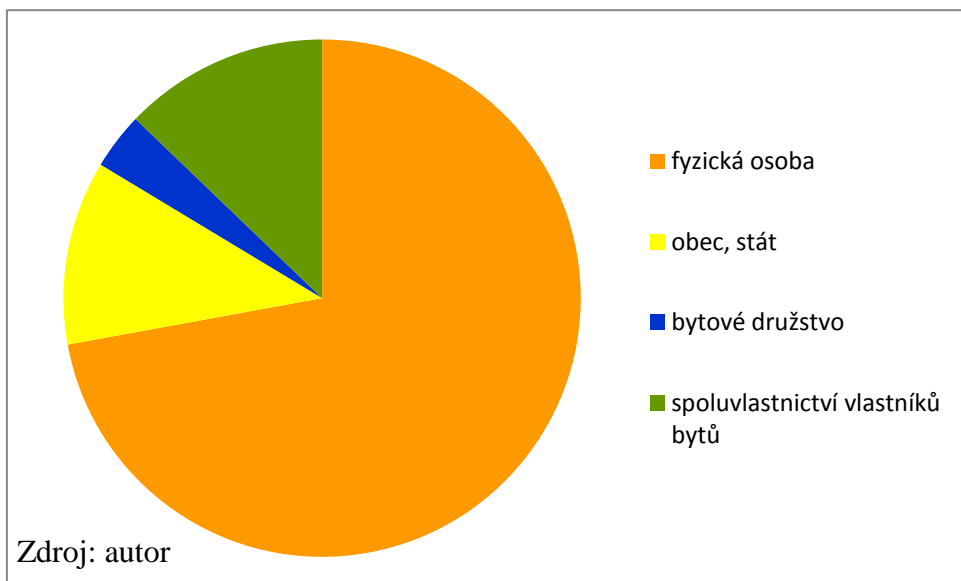
Obr. č. 9 – Rozložení domovního fondu dle druhu budovy v městské části Brno-Královo Pole

- Podle vlastnictví

Tab. 5 – Domovní fond dle druhu vlastnictví pro městskou část Brno-Královo Pole

vlastnictví	počet domů	podíl [%]
fyzická osoba	1 648	72,12
obec, stát	263	11,51
bytové družstvo	81	3,54
spoluvlastnictví vlastníků bytů	293	12,82

Zdroj: <http://www.czso.cz/>



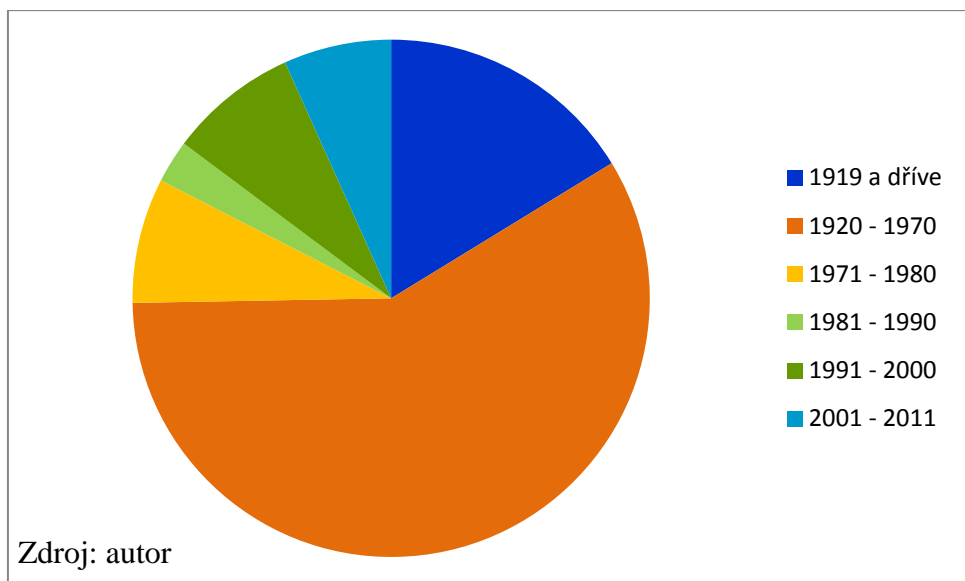
Obr. č. 10 – Rozložení domovního fondu dle druhu vlastnictví v městské části Brno-Královo Pole

- Podle období výstavby nebo rekonstrukce domu

Tab. 6 – Domovní fond dle období výstavby pro městskou část Brno-Královo Pole

období	počet domů	podíl [%]
1919 a dříve	389	16,26
1920 - 1970	1 399	58,46
1971 - 1980	187	7,81
1981 - 1990	64	2,67
1991 - 2000	193	8,07
2001 - 2011	161	6,73

Zdroj: <http://www.czso.cz/>



*Obr. č. 11 – Rozložení domovního fondu dle období výstavby v městské části
Brno-Královo Pole*

Z uvedených grafů je patrné, že městská část Brno-Královo Pole sestává z historické zástavby v okolí centra a největší rozmach v zastavování území začal ve 30. letech 20. století. V letech 1968-1975 došlo k vybudování královopolského panelového sídliště.

4 PRŮZKUM BYTŮ

Jak již bylo výše zmíněno, z městských částí Brno-sever a Brno-Královo Pole bude pro průzkum bytů vybrána jedna lokalita. První lokalitou bude okolí ulice Bratislavské (městská část Brno-sever) a druhou okolí ulice Skácelova (městská část Brno-Královo Pole). Vzorek zpracovaných informací pro lokalitu kolem ulice Bratislavské zahrnuje i ulice, které nepatří do městské části Brno-sever, avšak s danou oblastí bezprostředně sousedí.

Aby bylo porovnání možné, nebyly zkoumány městské části jako celek. K takovému průzkumu by bylo nutné nashromáždit velké množství dat a zajistit tak nezkrácené výsledky průzkumu trhu. I tak by se městské části nedaly hodnotit jako jediný celek, jelikož na jejich vlastním území se vyskytují velice různorodé lokality. Nelze tedy porovnávat nájemní bytů v panelových sídlištích na okraji Brna a bytů na hranici historické části centra města. Na odlišnost ceny výše nájemného i pro malý segment trhu bude poukázáno v závěrečném hodnocení v samotném závěru této práce.

Byly vybrány výše zmíněné segmenty městských částí, pro které proběhlo shromáždění informací o nájemch bytů a pro něž byly informace dobře dostupné.

Porovnání výše nájemného bytů bylo provedeno v závislosti na jejich velikosti a dispozičním uspořádání. Členění bytů do kategorií bude následující: 1+1/kk, 2+1/kk, 3+1/kk a byty větší. Pro byty s dispozicí 4+1/kk a větší nebylo sesbíráno dostatečné množství vzorků pro provedení průzkumu a tak byly pro porovnání spojeny s kategorií 3+1/kk. Nedostatek nabízených bytů s větší dispozicí poukazuje na to, že tyto byty jsou spíše v osobním vlastnictví využívány k bydlení, a ne k pronájmu. Dalším důvodem může být i to, že poptávka po pronájmu těchto bytů je nízká a jí odpovídá i nižší nabídka.

Pramenem informací o cenách a technických parametrech byl webový server www.sreality.cz (10). Shromažďování informací probíhalo v rozmezí měsíců leden až květen roku 2014.

Pro stanovení průměrné ceny nájmu bytu na m^2 za měsíc bylo vybráno 12 bytů v dané oblasti. Aby bylo dosaženo přesnějšího výsledku, byly byty s nejnižší a nejvyšší cenou nájmu na $1 m^2$ za měsíc pro další výpočet vyloučeny. Byty v dané lokalitě jsou pro přehlednost vyznačeny v mapách dostupných z webového serveru www.mapy.cz (11).

4.1 HODNOCENÍ BYTŮ

Při výběru pronájmu bytu zohledňujeme množství faktorů, které s sebou byty nesou. Přehled základních vlastností, podle kterých byty hodnotíme, bude uveden v této kapitole.

4.1.1 Dispozice

Dispozice bytu zohledňuje počet obytných místností a základního vybavení (koupelna, WC) a k tomu připočítané kuchyně či kuchyňského koutu. Běžně se setkáváme se zápisem ve tvaru součtu počtu obytných místností a za znaménkem plus najdeme případné řešení kuchyně.

Byt 1+0 je pouze jedna místnost se sociálním zařízením.

Byt 1+kk je jedna místnost obsahující kuchyňský kout.

Byt 1+1 je obytná místnost oddělená od kuchyně zdí.

Obdobně můžeme popsat dispozice větších bytů, které se liší pouze v počtu obytných místností.

Dělení bytů podle dispozice na počet obytných místností a kuchyň může být zavádějící. V nabídkách lze najít byty s dispozicí 3+1 o podlahové ploše kolem 50m² stejně jako o podlahové ploše přes 180 m². Tyto byty nejsou jednoznačně porovnatelné, ač mají stejnou dispozici. Vedle dispozičního uspořádání má bezesporu velký vliv při výběru bytu jeho užitná plocha.

Na trhu s nemovitostmi můžeme najít i jiné názvy bytů jako jsou garsoniéra, malometrážní byt, mezonetový byt či loft.

Garsoniéra – malý byt tvořen obvykle pouze jednou místností s příslušenstvím. Jedná se o byt s dispozicí 1+1/kk.

Malometrážní byty – jedná se o byt s podlahovou plochou přibližně do 50m².

Mezonetový byt – byt probíhající přes více podlaží.

Loft – byty vybudované v bývalých průmyslových budovách.

Z hlediska dispozice záleží na tom, v jakém stádiu života se zájemce o byt nachází. Mladší a starší lidé preferují menší byty s dispozicí 1+kk, 1+1, 2+kk a 2+1. U rodin s dětmi, které mají zájem, aby v bytě byl obývací pokoj, ložnice a dětský pokoj je třeba sáhnout po bytě s dispozicí nejméně 3+1.

Při prohlídce bytu je nutné zaměřit se na polohu pokojů v domě, zda nebudou pokoje v klidové zóně rušeny hlukem ze schodiště. Byt by měl nabízet i dostatečné úložné prostory.

4.1.2 Lokalita

Jedno z hlavních kritérií, které má nejvyšší váhu je lokalita. Je důležité vybrat si byt ve správné části města, která nám poskytne uspokojení vlastních potřeb. Pro některé může být požadavkem situování bytu v blízkosti centra, pro jiné může být rozhodující dobrá dostupnost přírody či pronájem v blízkosti místa práce.

Lokalita je často vybírána podle hodnocení přátel či článků a je velmi důležité ji důkladně promyslet, jelikož je předpoklad, že v daném místě strávíme podstatný kus života.

4.1.3 Hlučnost

Hlučnost místa bydliště je dobré zhodnotit ještě před nastěhováním. Nabídka krásného bytu může být doprovázena nežádoucími zvuky z blízké rušné silnice či dálnice.

4.1.4 Ohrožení

V souvislosti s bydlením se můžeme setkat s problematickými lokalitami v blízkosti spaloven, v městských částech se zvýšenou prašností, v záplavových územích nebo v místech se sesuvnými svahy. Domy postavené v záplavových územích mohou být po povodních určeny statikem až k demolici.

4.1.5 Dostupnost MHD

Dostupnost MHD blízce souvisí s předchozím bodem. Je-li požadavek na dobrou dostupnost zastávky městské hromadné dopravy, je třeba počítat se šířícím se hlukem od projíždějících dopravních prostředků.

4.1.6 Budoucí potřeby

Při vybírání pronájmu by mělo být pomýšleno i na budoucnost, v případě pronájmu na delší období. Je-li v plánu přírůstek do rodiny, měla by být předem zjištěna dostupnost mateřských či základních škol nebo dětských hřišť.

4.1.7 Materiál budovy

Zda vybrat panelovou či zděnou budovu bývá základní otázka. Panelové byty jsou cenově dostupnější, ale nesou s sebou určitá negativa oproti bytům cihlovým – např. horší

provedení nebo horší zvuková izolace. Cihlové byty jsou výhodnější i z hlediska stavebních úprav.

4.1.8 Podlaží

Nejméně žádanou polohou bytu z hlediska podlaží je přízemí a poslední patro. Proč tato podlaží nejsou vyhledávaná je prosté – v přízemí se lidé bojí o svoji bezpečnost a v posledním patře mají obavy z možných netěsností ve střeše.

Při výběru podlaží hraje důležitou roli i výtah, díky němu je zajištěna dostupnost do bytu. O byty od čtvrtého podlaží výše bez výtahu už bývá nižší zájem.

Nelze opomenout ani problémy související s umístěním bytu v budově. I zde mají jistou nevýhodu byty v přízemí a pod střešou, protože se nachází nad či pod nevytápěným prostorem.

4.1.9 Soukromí

Soukromí je další bod, který je nutné promyslet. Cihlové domy jsou řešeny tak, že jsou na jednom patře dva nebo 3 byty. Kdežto panelové domy mají na jednotlivých podestách pět i více vchodů do bytů. Toto rozmístění bytů souvisí jak s mírou soukromí, tak i s rušností na chodbách.

4.1.10 Parkování

Dříve byla parkoviště dimenzována tak, že na každé 4 byty bylo počítáno s jedním parkovacím místem. V dnešní době má téměř každá rodina jedno auto, ale stále častěji se setkáváme s tím, že rodina vlastní automobily dva. Tento fakt způsobuje přeplnění parkovišť na sídlištích a časté problémy s parkováním.

4.1.11 Příslušenství

Příslušenství bytu jako je sklep, parkovací místo nebo garáž je výhoda, která nájemníkovi bytu umožňuje využívat tyto prostory pro uskladnění věcí, či zabezpečit své vozidlo proti poškození, ke kterému by jinak mohlo dojít na přeplněných parkovištích v blízkosti bytových domů.

4.1.12 Technický stav

Při prohlídce bytu by měla být odzkoušena funkčnost nabízeného vybavení – odtah digestoře, funkčnost elektrospotřebičů, otevírání či těsnost oken. Nemělo by být opomenuto ani důkladnější prozkoumání hůře větraných místností či koutů. Na těchto místech se mohou vyskytnout problémy s vlhkostí a plísní.

U starších bytů je důležité zjistit si, zda byla provedena výměna elektrických rozvodů, topení nebo oken.

4.1.13 Energetická náročnost

Energetická náročnost bytu se odvíjí od kvality izolací celého domu. Nejlepší kombinací je kvalitně provedené zateplení fasády s výměnou nových oken. V těchto podmínkách a současně i s výhodnou pozicí bytu v domě (byt obklopen bytovými jednotkami jak ve svislém tak i ve vodorovném směru) je energetická náročnost nejnižší.

4.1.14 Provozní náklady

Kromě energetické náročnosti je třeba zhodnotit i další provozní náklady. Hlavními zástupci z této kategorie jsou platby do fondu oprav a náklady spojené se správou domu.

4.1.15 Poloha bytu

V závislosti na světových stranách je důležité zvážit i polohu bytu. U bytů orientovaných na sever jsou vyšší energetické náklady. Byty situované tak, že ložnice je na východ a obývací pokoj na jih nebo jihozápad, jsou nejčastěji vyhledávané pro toto rozmístění pokojů, které zajistí jak pohodu, tak i nižší výdaje z hlediska vytápění.

4.1.16 Vybavení

Na trhu jsou k dispozici jak vybavené tak i nevybavené byty. Záleží na tom, co daný zájemce požaduje. Vlastníme-li nábytek, je pro nás nutné ověřit si, kdy bude nábytek z bytu vyklizen a jestli vůbec. To platí i pro elektrospotřebiče.

4.1.17 Občanská vybavenost

Občanská vybavenost by také neměla zůstat opomenuta. Je vhodné si zjistit dostupnost obchodu, pošty či úřadů. Na druhé straně by měla být známa přítomnost negativních vlivů, jako jsou skládky nebo průmyslové zóny, což bylo rozebráno výše.

Pro samotný průzkum v rámci diplomové práce bude dle zadání rozhodujícím měřítkem dispozice, podle níž budou byty děleny do jednotlivých skupin. V hodnocení výsledků bude rozebráno, zda vybavení bytů ovlivňuje výši nájemného. Jelikož je průzkum proveden pro dvě brněnské lokality, bude provedeno i porovnání vlivu lokality na výslednou cenu nájemného.

4.2 NABÍDKA NEMOVISTOSTÍ

V současné době existuje množství realitních serverů na trhu s nemovitostmi. Tyto servery nám přináší velké množství nabídek k pronájmu či prodeji. Je však nutné brát nabídky s nadhledem a před koupí nemovitosti či uzavřením smlouvy o pronájmu se řádně informovat a vyvarovat se nástrahám realitních kanceláří. I informace v jednotlivých nabídkách nemusí být úplné či správné.

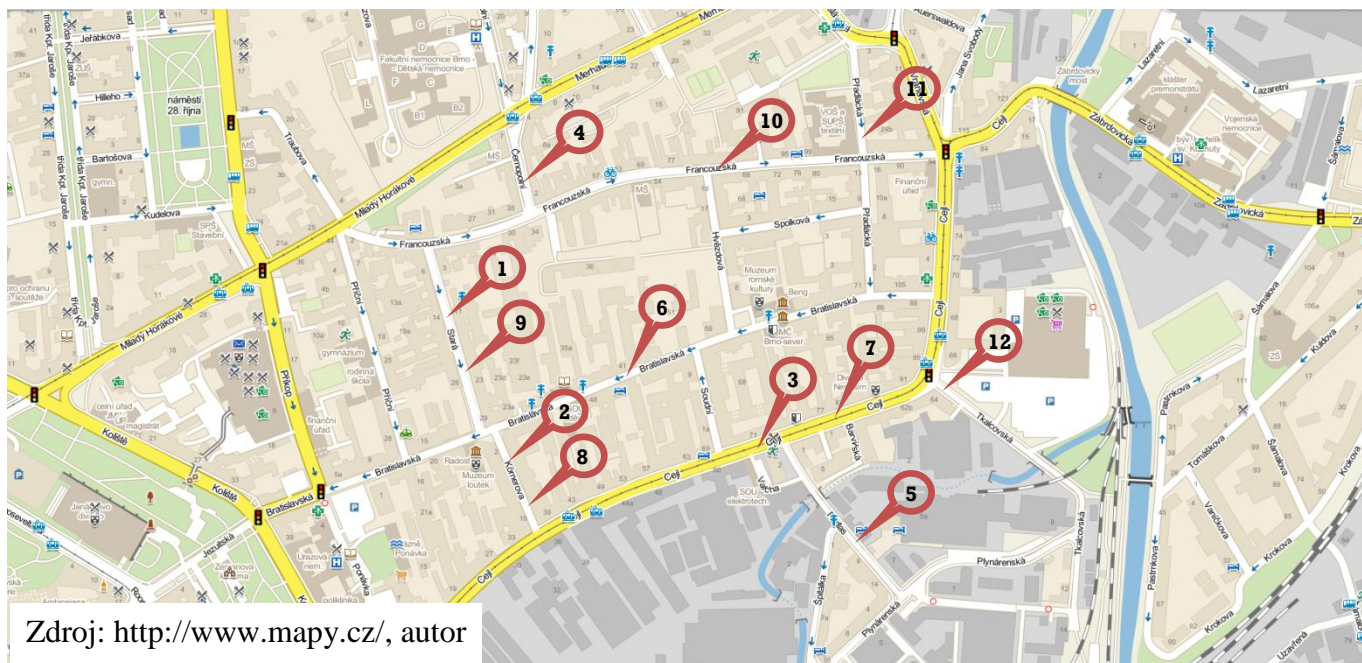
Poskytované informace k pronajímaným bytům:

- druh konstrukce budovy
- stav objektu
- vlastnictví
- počet podlaží budovy/podlaží inzerovaného bytu
- možnost využití výtahu
- užitná plocha
- počet pokojů, balkonů/ lodžii, kuchyň/ kuchyňská linka
- vybavenost
- způsob vytápění/ ohřevu vody
- je-li v ceně i pronájem sklepa

Z výše uvedeného seznamu jsou v nabídkách dostupné jak informace podrobnější, ale na druhou stranu i informace výrazně strožejší. Nezbyvá, než vybranou nabídku důkladně prověřit. V následující části bude proveden průzkum bytů z nabídek pronájmů bytů realitních serverů. Popis nabídek zůstal nepozměněn, nebo byly provedeny jen drobné korekce. Textové popisy demonstrují rozdílnost kvality poskytnutých informací o nabízených nemovitostech.

4.3 PRŮZKUM BYTŮ VE VYBRANÝCH LOKALITÁCH

4.3.1 Byty 1+1, 1+kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská



Obr. č. 12 – Průzkum trhu – Vyznačení bytů s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab. 7 – Průzkum trhu – Přehled bytů s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Byt číslo	Ulice
1	Stará
2	Körnerova
3	Cejl
4	Černopolní
5	Radlas
6	Bratislavská
7	Cejl
8	Körnerova
9	Stará
10	Francouzská
11	Přešlá
12	Tkalcovská

Zdroj: autor

4.3.1.1 Byt č. 1, ulice Stará

Ulice: Stará
Cena: 6 000 Kč
Dispozice: 1+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ne
Podlaží: 3.
Podlahová plocha: 35m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



Nabídka pronájmu pěkného bytu v kompletně revitalizovaném cihlovém domě.

4.3.1.2 Byt č. 2, ulice Körnerova

Ulice: Körnerova
Cena: 5 000 Kč
Dispozice: 1+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ne
Podlaží: 1.
Podlahová plocha: 30 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:



K dispozici je pouze kuchyňská linka s elektrickým vařičem. Prostory jsou kompletně po rekonstrukci, sprchový kout vedle KL, WC s umyvadlem oddělené. Byt je vytápěn plynovými wawkami.

4.3.1.3 Byt č. 3, ulice Cejl

Ulice: Cejl
Cena: 4 450 Kč
Dispozice: 1+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ne
Podlaží: 3.
Podlahová plocha: 28m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:



Byt je v uzavřeném areálu s vrátnicí a vrátnou službou. Byt je nezařízený, pouze v něm je KL, bez spotřebičů s připojením na pračku. V bytě je plovoucí podlaha a má samostatné měřiče na vodu a elektřinu.

4.3.1.4 Byt č. 4, ulice Černopolní

Ulice: Černopolní
Cena: 5 900 Kč
Dispozice: 1+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 35m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



V kuchyni je lednice, dvoukolový vaříč, varná konvice, stůl a židle, plov. podlaha. V pokoji je patrová postel, dvouúložko, komoda, konf. stolec, koberec, záclony. Topení WAW, teplá voda bojler.

4.3.1.5 Byt č. 5, ulice Radlas

Ulice: Radlas
Cena: 6 900 Kč
Dispozice: 1+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 1.
Podlahová plocha: 40m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



Byt se nachází v novostavbě domu s recepcí a ostrahou 24hodin denně / 7dní v týdnu. V bytě je nová kuchyňská linka s lednicí a mrazákem, jídelní stůl, židle, prostorná šatní skříň. Nová koupelna se sprchovým koutem. Dům je zateplen, má nová plastová okna. Ve všech oknech jsou žaluzie.

4.3.1.6 Byt č. 6, ulice Bratislavská

Ulice: Bratislavská
Cena: 7 000 Kč
Dispozice: 1+1
Budova: Cihlová
Vybavenost: ne
Podlaží: 7.
Podlahová plocha: 40m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



Byt má prostorný pokoj a kuchyň se vstupem na balkon.

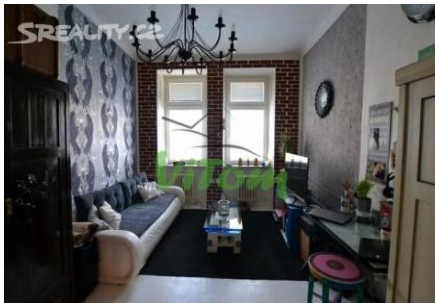
4.3.1.7 Byt č. 7, ulice Cejl

Ulice:	Cejl
Cena:	4 200 Kč
Dispozice:	1+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ne
Podlaží:	2.
Podlahová plocha:	25m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	Byt je v uzavřeném areálu s vrátnicí a vrátnou službou. Byt je nezařízený, pouze v něm je KL, bez spotřebičů s připojením na pračku. V bytě je plovoucí podlaha a má samostatné měřiče na vodu a elektřinu.



4.3.1.8 Byt č. 8, ulice Körnerova

Ulice:	Körnerova
Cena:	8 000 Kč
Dispozice:	1+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	3.
Podlahová plocha:	38m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	Byt se skládá z pokoje, kde je umístěno spací patro o rozměru 6 m2 se zdravotní matrací. Kuchyně je zařízena sklokeramickou varnou deskou, elektrickou troubou, lednicí a pračkou. Dále je byt vybaven dvěma velkými šatními skříněmi, rozkládací sedací soupravou, konferenčním stolem a jídelním stolem s židlemi. Koupelna společná s WC, je zde velký sprchový kout. Na chodbě je menší balkon společný pro další dva byty na patře. Plastová okna orientována do ulice. Na podlaze v pokoji parkety, v koupelně dlažba.



4.3.1.9 Byt č. 9, ulice Stará

Ulice:	Stará
Cena:	5 200 Kč
Dispozice:	1+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	3.
Podlahová plocha:	35m ²
Vzdálenost od MHD:	5 min.
Popis:	Kuchyň - kuchyňská linka, minisporák, lednice, jídelní stůl plus čtyři židle. Pokoj-šatní skřín, letišťe, sedačka, stůl se židlí, televize, vysavač. Koupelna se sprchovým koutem i pračkou, samostatné WC. Jsou zde plastová okna.



4.3.1.10 Byt č. 10, ulice Francouzská

Ulice: Francouzská
Cena: 6 000 Kč
Dispozice: 1+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 26m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis: Koupelna se sprchovým koutem a WC. K dispozici je i pračka a žehlička.



4.3.1.11 Byt č. 11, ulice Přadlácká

Ulice: Přadlácká
Cena: 6 700 Kč
Dispozice: 1+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 3.
Podlahová plocha: 53m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis: Nová koupelna, nová kuch. linka, sporák, lednička. Stávající nábytek je nový (šatní skříň, obývací stěna, 2 válendy) nebo funkční (sedací souprava).



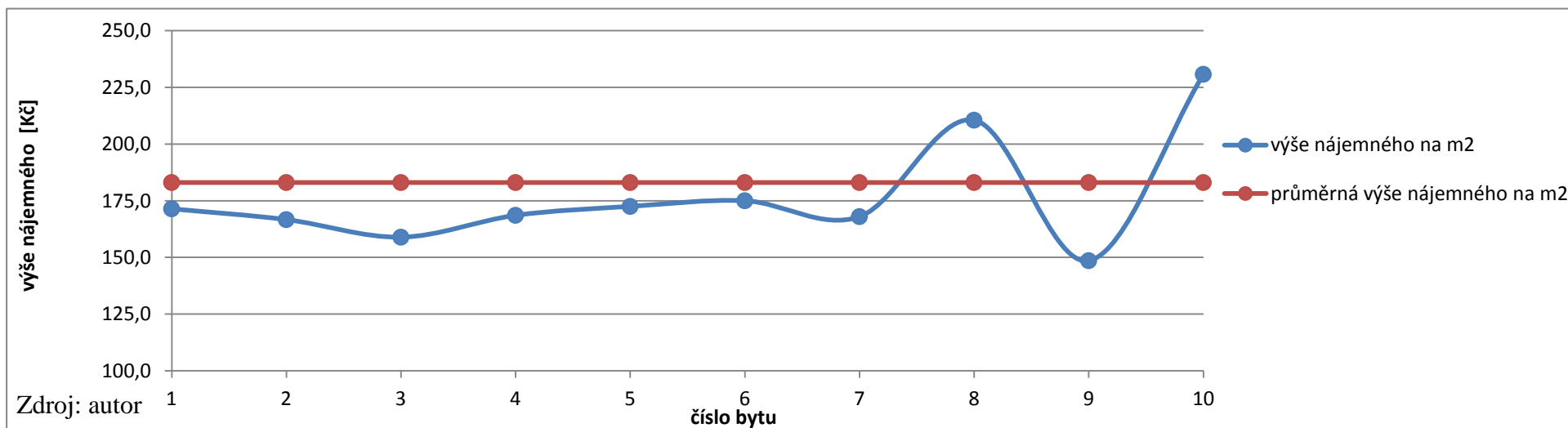
4.3.1.12 Byt č. 12, ulice Tkalcovská

Ulice: Tkalcovská
Cena: 9 400 Kč
Dispozice: 1+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 3.
Podlahová plocha: 32m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis: Vybavení: Kuchyňský kout - moderní kuchyňská linka včetně zabudovaných spotřebičů (lednička s mrazákem, myčka, digestoř, sporák s el. varnou deskou, horkovzdušná trouba), rozkládací jídelní stůl + židle, mikrovlnná trouba, rychlovarná konvice, dále v místnosti rozkládací sedací souprava s úložným prostorem (pohodlné spaní), obývací stěna, konferenční stolek, TV. Na podlaze PVC imitující plovoucí podlahu, plastová okna. Předstíň - vestavěná skříň, dlažba, komoda. Koupelna - vana, umyvadlo, koup. skříňka, zrcadlo, pračka, kotel, koupelnové vytápění, dlažba, WC. Internet UPC, parkování před domem na velkém parkovišti.



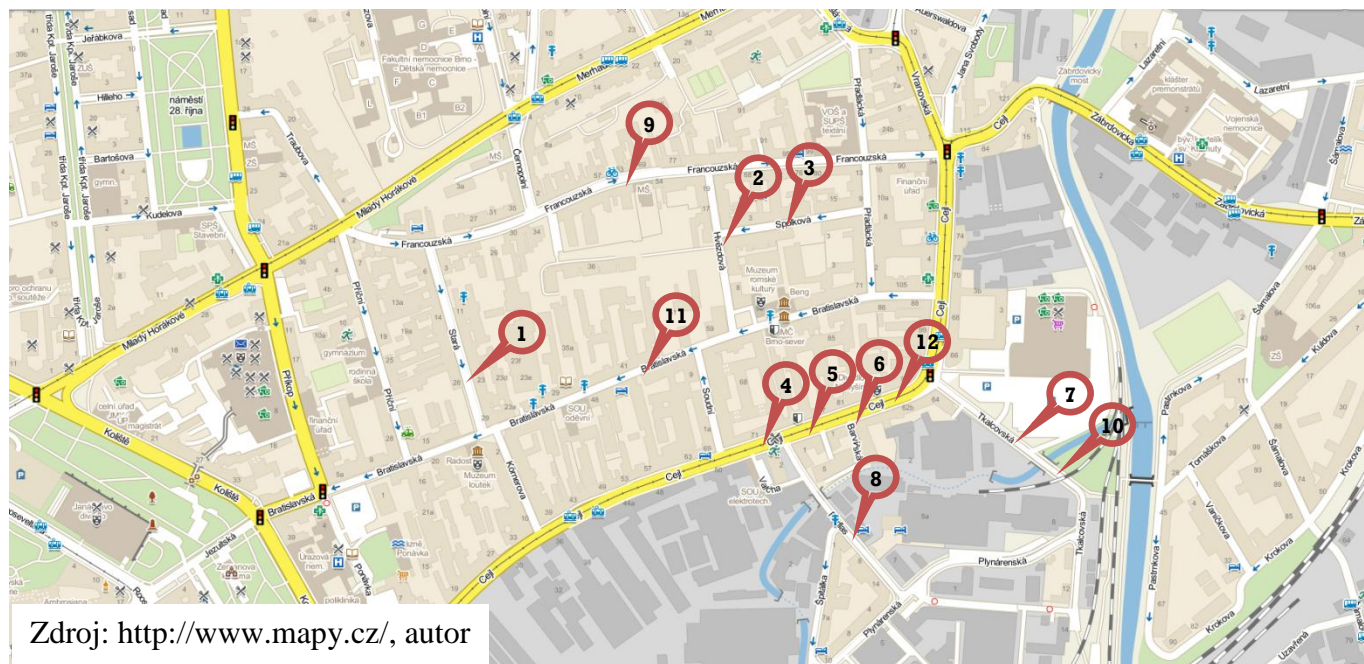
Tab. 8 – Průzkum trhu – Přehled informací pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Byt číslo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ulice	Stará	Körnerova	Cejl	Černopolní	Radlas	Bratislavská	Cejl	Körnerova	Stará	Francouzská	Přadlácká	Tkalcovská
Cena [Kč]	6 000	5 000	4 450	5 900	6 900	7 000	4 200	8 000	5 200	6 000	6 700	9 400
Dispozice	1+kk	1+kk	1+kk	1+1	1+kk	1+1	1+kk	1+1	1+1	1+kk	1+1	1+kk
Budova	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová
Vybavenost	ne	ne	ne	ano	ano	ne	ne	ano	ano	ano	ano	ano
Podlaží	3.	1.	3.	2.	1.	7.	2.	3.	3.	2.	3.	3.
Podlahová plocha	35	30	28	35	40	40	25	38	35	26	53	32
MHD	5 min.	2 min.	2 min.	5 min.	5 min.	5 min.	2 min.	2 min.	5 min.	5 min.	5 min.	2 min.
Cena/m ² [Kč]	171,4	166,7	158,9	168,6	172,5	175,0	168,0	210,5	148,6	230,8	126,4	293,8
Průměrná cena [Kč]	177,1										-	-
Průměrná plocha [m ²]	33,2										-	-



Obr. č. 13 – Průzkum trhu – Výše nájemného pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

4.3.2 Byty 2+1, 2+kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská



Obr. č. 14 – Průzkum trhu – Vyznačení bytů s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab. 9 – Průzkum trhu – Přehled bytů s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Byt číslo	Ulice
1	Slepá
2	Hvězdová
3	Spolková
4	Cejl
5	Cejl
6	Cejl
7	Tkalcovská
8	Radlas
9	Francouzská
10	Tkalcovská
11	Bratislavská
12	Cejl

Zdroj: autor

4.3.2.1 Byt č. 1, ulice Slepá

Ulice:	Slepá
Cena:	8 500 Kč
Dispozice:	2+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ne
Podlaží:	4.
Podlahová plocha:	72m ²
Vzdálenost od MHD:	5 min.
Popis:	Pronájem nezařízeného bytu 2+1 v Brně - Černých Polích, ve 4. patře cihlového domu v ulici Slepá. Dům je po kompletní rekonstrukci, s výtahem. Z oken bytu je pěkný výhled do zeleně.



Celková plocha bytu je 72 m², neprůchozí pokoje, koupelna s vanou, samostatně WC.
Ústřední topení. Parkování před domem.

4.3.2.2 Byt č. 2, ulice Hvězdová

Ulice:	Hvězdová
Cena:	8 000 Kč
Dispozice:	2+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	částečně
Podlaží:	1.
Podlahová plocha:	47 m ²
Vzdálenost od MHD:	5 min.
Popis:	Pronájem slunného bytu 2+1 v 1. patře pavlačového domu bez výtahu v centru Brna, na ulici Hvězdová - výborná dopravní dostupnost.



Byt 1. kategorie po rekonstrukci, celková plocha 47 m²: ložnice - neprůchozí (21,3 m² a 9,2 m²), hala s koupelnou (s vanou) a kuchyňským koutem 10,6 m², samostatně WC 1,5 m², komora 1,7 m², krytá vstupní veranda 2,5 m².
Byt je možné po domluvě částečně vybavit nábytkem.
Ohřev vody elektrickým bojlerem. Vytápění je řešeno plynovým topidlem a přímotopem.

4.3.2.3 Byt č. 3, ulice Spolková

Ulice:	Spolková
Cena:	11 000 Kč
Dispozice:	2+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	5.
Podlahová plocha:	91 m ²
Vzdálenost od MHD:	5 min.
Popis:	Nabízíme pronájem bytu 2+1 na ulici Spolková v centru Brna. Byt se nachází v 5. patře cihlové novostavby s výtahem. CP bytu 75 m ² + terasa 7 m ² . Dispozice: předsíň, WC, kuchyně, pokoje jsou neprůchozí 30 m ² a 20 m ² , koupelna a WC zvlášť. Vše je v nadstandardním provedení (na podlaže pl. podlahy, dlažba, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, lednice, sklokeramická deska, myčka, dále v koupelně masážní sprchová vana). Internet a kabelová TV. v ceně. Byt je vhodný pro rodinu, pracující, studenty, max. 5 osob. Jedná se o lokalitu s dobrou dostupností a občanskou vybaveností. Volný po domluvě.



4.3.2.4 Byt č. 4, ulice Cejl

Ulice:	Cejl
Cena:	11 000 Kč
Dispozice:	2+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	5.
Podlahová plocha:	75 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	Nabízíme k pronájmu byt 2+1 s neprůchozími pokoji vhodný až pro šest studentů nebo rodinu. Výborná dostupnost do centra. Možnost připojení vysokorychlostního internetu. Byt je vybavený.



4.3.2.5 Byt č. 5, ulice Cejl

Ulice:	Cejl
Cena:	10 200 Kč
Dispozice:	2+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	4.
Podlahová plocha:	56 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	



Pronájem krásného nového bytu 2+kk, o CP 55,7m² ve 4. patře s výtahem. Dům je kolaudován v r. 2009. Byt se nabízí zařízený vybavenou kuchyní a kuchyňským jídelním stolem. Na oknech jsou slunečné clony, podlaha v pokojích parkety a na soc. zázemí či chodbě, dlažba. K bytu náleží sklepní kóje. V případě zájmu o parkovací stání ve dvoře, je možné zabezpečit. Majitel si v bytě nepřeje zvířata. Celý dům je zabezpečen kamerovým systémem a taktéž čidly pro vstup do domu jen oprávněným osobám.

4.3.2.6 Byt č. 6, ulice Cejl

Ulice:	Cejl
Cena:	7 000 Kč
Dispozice:	2+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	částečně
Podlaží:	3.
Podlahová plocha:	50 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	



Nabízíme pronájem bytu 2+kk na ulici Cejl, hned u zastávky tram. Tkalcovská, naproti Intersparu a bezplatného parkoviště. Byt se nachází ve druhém patře klidného zrekonstruovaného domu bez výtahu a je situován kuchyní do vnitrobloku a větším pokojem do ulice. V bytě se nachází koupelna se sprchovým koutem, chodba s vestavěnými skříněmi a vlastní kotel na vytápění bytu a ohřev vody, nová kastlová okna, nová kuchyňská linka. V pokojích jsou na podlahách parkety. Možnost parkování ve dvoře a využití sklepních prostorů.

4.3.2.7 Byt č. 7, ulice Tkalcovská

Ulice: Tkalcovská
Cena: 9 000 Kč
Dispozice: 2+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ne
Podlaží: 3.
Podlahová plocha: 78 m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



Nabízíme pronájem bytu 2+kk na ulici Tkalcovská v těsné blízkosti obchodního centra Interspar na ulici Cejl. Byt se nachází v domě s výtahem, orientace do klidného uzavřeného dvora, kde je možné parkování zdarma. CP bytu činí 78,5m, 2. patro/4, plastová okna, podlaha plovoucí, v jednom pokoji kuchyňský kout s elektrickým vařičem, dřezem, odsávačem par a místem na ledničku, další pokoj nezařízený, k dispozici komora. V koupelně je sprchový kout, přípojka na pračku. Vstupní dveře jsou bezpečnostní. Klidný dům, byt je velice pěkně udržovaný, volný ihned. Dvůr i dům napojen na kamerový systém, vjezd do dvora na dálkové ovládání.

4.3.2.8 Byt č. 8, ulice Radlas

Ulice: Radlas
Cena: 9 900 Kč
Dispozice: 2+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 50 m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



K pronájmu nabízíme hezký, kompletně zařízený byt nedaleko centra Brna na ulici Radlas. Byt se nachází v novostavbě domu s recepcí a ostrahou 24hodin denně / 7dní v týdnu. V bytě je nová kuchyňská linka s lednicí a mrazákem, jídelní stůl, židle, prostorná šatní skříň. Nová koupelna se sprchovým koutem. Dům je zateplen, má nová plastová okna. Ve všech oknech jsou žaluzie. Internet a základní nabídka TV programů zdarma. Výborná dostupnost do centra (cca 10min. chůze).

4.3.2.9 Byt č. 9, ulice Francouzská

Ulice: Francouzská
Cena: 8 000 Kč
Dispozice: 2+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ne
Podlaží: 2.

Podlahová plocha: 52 m²

Vzdálenost od MHD: 5 min.

Popis: Nabízíme pronájem bytu 2+kk, Brno-Zábřovice, ul. Francouzská. Byt je umístěn ve 2.NP/5 cihlové novostavby domu bez výtahu. CP 52m2, balkon, k dispozici sklep. Jedná se o velmi pěkný byt, který je nezařízený, pouze kuchyňská linka. Koupelna se sprchovým koutem společná s WC. V bytě jsou plovoucí podlahy, plastová okna. Koupelna se sprchovým koutem společná s WC, prostor pro pračku. Byt je orientován do vnitrobloku - absolutní klid.



4.3.2.10 Byt č. 10, ulice Tkalcovská

Ulice: Tkalcovská
Cena: 8 000 Kč
Dispozice: 2+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 3.

Podlahová plocha: 43 m²

Vzdálenost od MHD: 5 min.

Popis: Pronájem bytu 2+kk výměra 43 m2 v novostavbě cihlového domu s výtahem v těsné blízkosti centra Brna. Vybavení bytu kuchyňská linka s varnou deskou, vestavná el. trouba, vestavná myčka, lednice, vestavné šatní skříň v předsíni, koupelna s vanou, WC a umyvadlem, pračka. Ohřev vody el. bojlerem, vše nové, podlahy dlažba + plovoucí. Bezproblémové parkování před domem zdarma.



4.3.2.11 Byt č. 11, ulice Bratislavská

Ulice:	Bratislavská
Cena:	7 200 Kč
Dispozice:	2+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	5.
Podlahová plocha:	61m ²
Vzdálenost od MHD:	5 min.
Popis:	



Pěkně zrekonstruovaný, cihlový byt 2+1, s neprůchozími pokoji, s balkonem, v dobře udržovaném bytovém domě. V domě jsou nová plastová okna, chystá se zateplení domu. Pokoje: 20,5 m² a 15 m², kuchyně 12 m², předsíň 10 m², koupelna 2,5 m², WC, komora. Byt je částečně zařízen: kuchyňská linka, zabudovaná varná deska (možnost trouby), stůl, židle, lednička s mrazákem, pračka. Byt je zařízen moderním nábytkem: obývací stěna, pohovka, dvoulůžko, skříň. Velká koupelna s vanou, samostatně WC. V pokojích jsou renovované parkety, v předsíni a kuchyni pěkné PVC podlahy, v koupelně a na WC dlažba. Byt je vhodný pro pár, i na spolubydlení, až pro 4 osoby.

4.3.2.12 Byt č. 12, ulice Cejl

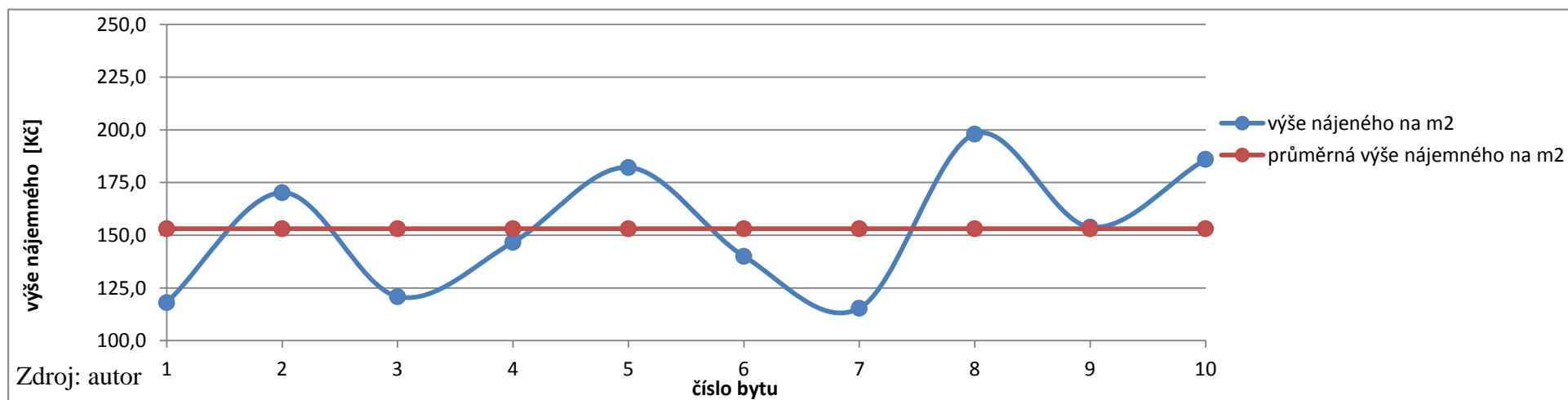
Ulice:	Cejl
Cena:	11 500 Kč
Dispozice:	2+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	4.
Podlahová plocha:	50 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	



Pronájem bytu 2+kk, ulice Cejl, Brno, Zábřovice. Kompletně zařízený byt apartmánového typu, ke krátkodobému i dlouhodobému pronájmu v centru města. Lze využít služby recepce, parkovacího stání ve dvorním traktu budovy.

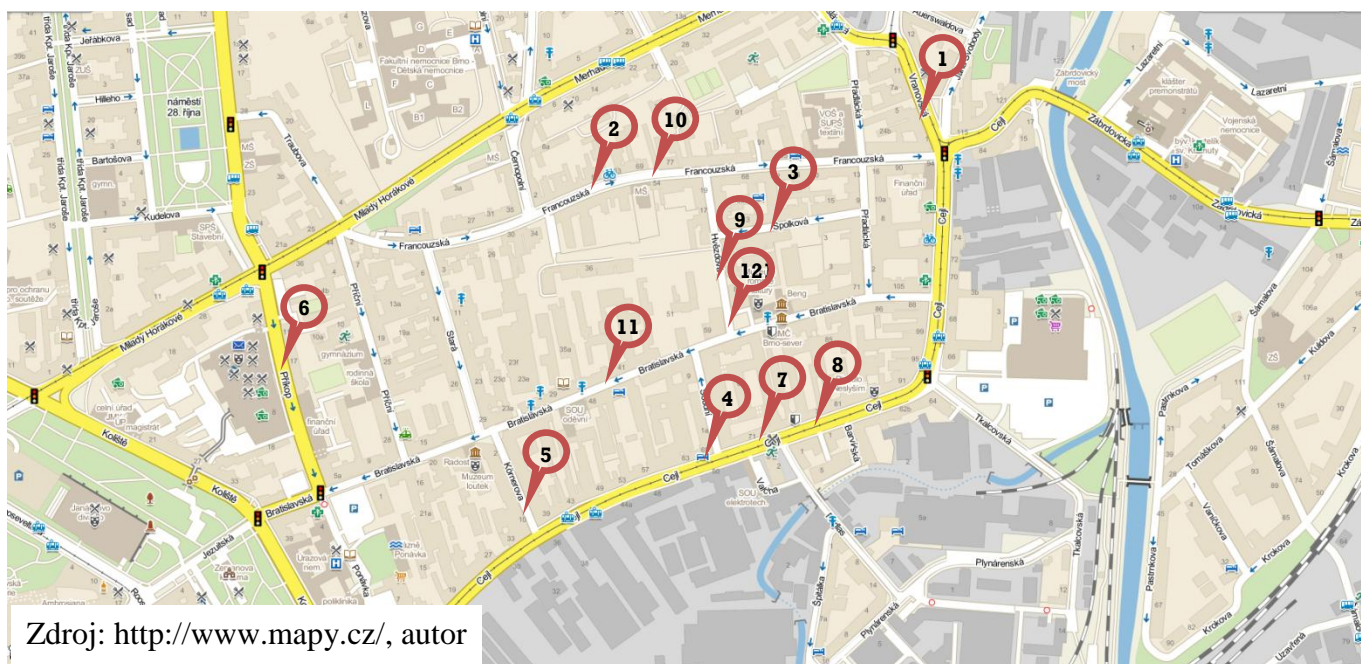
Tab. 10 – Průzkum trhu – Přehled informací pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Byt číslo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ulice	Slepá	Hvězdová	Spolková	Cejl	Cejl	Cejl	Tkalcovská	Radlas	Francouzská	Tkalcovská	Bratislavská	Cejl
Cena [Kč]	8 500	8 000	11 000	11 000	10 200	7 000	9 000	9 900	8 000	8 000	7 200	11 500
Dispozice	2+1	2+1	2+1	2+1	2+kk	2+kk	2+kk	2+kk	2+kk	2+kk	2+1	2+kk
Budova	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová
Vybavenost	ne	částečně	ano	ano	ano	částečně	ne	ano	ne	částečně	ano	ano
Podlaží	4.	1.	5.	5.	5.	3.	3.	2.	2.	3.	5.	4.
Podlahová plocha	72	47	91	75	56	50	78	50	52	43	61	50
MHD	5 min.	5 min.	5 min.	2 min.	2 min.	2 min.	5 min.	5 min.	5 min.	5 min.	5 min.	2 min.
Cena/m ² [Kč]	118,1	170,2	120,9	146,7	182,1	140,0	115,4	198,0	153,8	186,0	118,0	230,0
Průměrná cena [Kč]	153,1										-	-
Průměrná plocha [m ²]	61,4										-	-



Obr. č. 15 – Průzkum trhu – Výše nájemného pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

4.3.3 Byty 3+1, 3+kk a větší v lokalitě kolem ulice Bratislavská



Obr. č. 16 – Průzkum trhu – Vyznačení bytů s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab. 11 – Průzkum trhu – Přehled bytů s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Byt číslo	Ulice
1	Vranovská
2	Francouzská
3	Spolková
4	Cejl
5	Körnerova
6	Příkop
7	Cejl
8	Cejl
9	Hvězdová
10	Francouzská
11	Bratislavská
12	Hvězdová

Zdroj: autor

4.3.3.1 Byt č. 1, ulice Vranovská

Ulice:	Vranovská
Cena:	9 000 Kč
Dispozice:	3+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	2.
Podlahová plocha:	72 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	Exkluzivně nabízíme k pronájmu byt 3+kk, v 1. patře menšího bytového domu (na patře pouze jeden byt). Celková plocha 72 m ² . Vhodné pro studenty. Internet zdarma. Byt se nachází v menším bytovém domě blízko centra ve čtvrti Zábřovice na ulici Vranovská 11. Byt je kompletně vybaven pro ubytování studentů - kuchyňská linka, lednička, postele pro 7 lidí, šatní skříň, pracovní stoly. Dostupná veškerá občanská vybavenost (restaurace přes ulici, obchody, lékař, lékárna atd). Dobrá dopravní dostupnost autem i MHD.



4.3.3.2 Byt č. 2, ulice Francouzská

Ulice:	Francouzská
Cena:	13 500 Kč
Dispozice:	3+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	6.
Podlahová plocha:	94 m ²
Vzdálenost od MHD:	5 min.
Popis:	Nabízíme k pronájmu prostorný byt 3+kk v novostavbě, v blízkosti centra, ul. Francouzská. Jedná se o nový, prostorný, slunný byt 3+kk (94 m ²) v 5. NP s výtahem. Všechny pokoje mají samostatný vchod. V bytě je prostorná předsíň (17 m ²) s novou vestavěnou šatnovou skříní, velký obývací pokoj (39 m ²) s novou kuchyňskou linkou včetně elektrospotřebičů. Součástí obýváku je kožená sedací souprava a jídelní stůl. Dále se v bytě nachází 2 pokoje se samostatnými vstupy (15 m ² , 10 m ²), které je možné po dohodě zařídit. Koupelna (5 m ²) s vanou a umyvadlem, toaleta (2 m ²) samostatně. Byt se nachází v tzv. Francouzském domě, který je zateplený, nízkoenergetický. Součástí bytu je i spoluvlastnictví upraveného parčíku ve vnitřní klidné části domu, který mohou bydlící využívat jak k odpočinku, tak na hraní s dětmi. Při vstupu do domu se nachází společná místnost na kola, kočárky. Byt je pojištěný. K bytu patří parkovací místo v přízemí objektu, kam sjedete výtahem.



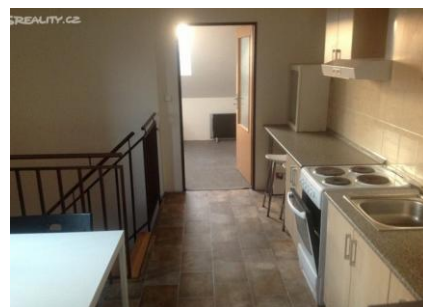
4.3.3.3 Byt č. 3, ulice Spolková

Ulice:	Spolková
Cena:	13 000 Kč
Dispozice:	3+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	4.
Podlahová plocha:	80 m ²
Vzdálenost od MHD:	5 min.
Popis:	Nabízíme pronájem bytu 3+kk, 80 m ² . na ulici Spolková v centru Brna. Pokoje jsou neprůchozí 13 m ² , 13 m ² , pokoj s kuchyňským koutem má 30 m ² . Byt je vybaven kuchyňskou linkou na míru s vestavěnými spotřebiči (pračka, lednice, mikrovlnka, sporák), dále jídelní stůl s židlemi, stolem, postelemi, skříněmi. V okolí veškerá občanská vybavenost. Parkování před domem.



4.3.3.4 Byt č. 4, ulice Cejl

Ulice:	Cejl
Cena:	13 500 Kč
Dispozice:	3+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	4.
Podlahová plocha:	88 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	Nabízíme byt 3+1 88m ² se samostatnými pokoji vhodný pro studenty nebo i rodinu. Byt je zařízený, může být i nezařízený. K bytu náleží velká lodžie.



4.3.3.5 Byt č. 5, ulice Körnerova

Ulice:	Körnerova
Cena:	10 000 Kč
Dispozice:	3+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ne
Podlaží:	4.
Podlahová plocha:	110 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	Pronájem prostorného bytu 3+1 v samém centru Brna, ul. Körnerova. Byt o rozloze 110m ² se nachází ve 3. patře cihlového domu bez výtahu. Byt se nabízí nezařízený. V bytě je k dispozici kuchyňská linka s plynovým sporákem. U kuchyně jídelna či jiný společný prostor. Pokoje (22, 22, 18). Prostorná předsiň, z ní vstup na balkon. Koupelna s vanou, WC samostatné. Byt vhodný i pro studenty (až 8 osob) a nájemníky se zvířaty. K bytu náleží sklep. Byt je nově vymalován.



4.3.3.6 Byt č. 6, ulice Příkop

Ulice:	Příkop
Cena:	16 900 Kč
Dispozice:	3+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	částečně
Podlaží:	7.
Podlahová plocha:	125 m ²
Vzdálenost od MHD:	5 min.
Popis:	



Se souhlasem majitele nabízíme k dlouhodobému pronájmu byt 3+kk, ul. Příkop, Brno - střed. Byt se nachází v 6. patře cihlového domu s výtahem. Byt se nabízí částečně zařízený. V prvním podlaží bytu se nachází: Kuchyň s kuchyňskou linkou vč. vestavných spotřebičů (el. trouba, sklo - keramická deska, mikrovlnná trouba, myčka a lednice s mrazákem). Obývací pokoj, který je zařízený sedací soupravou a konferenčním stolem. Samostatná toaleta. Ve druhém podlaží bytu se nachází: Dva neprůchozí pokoje, které jsou zařízené váleňkami, šatními skříněmi a pracovními stoly. Z jednoho pokoje je vstup na prostornou terasu. Koupelna s rohovou vanou, pračkou a toaletou. V okolí veškerá občanská vybavenost: restaurace, kavárny, obchody, MHD v blízkosti domu. Do centra města cca 3 min. pěšky.

4.3.3.7 Byt č. 7, ulice Cejl

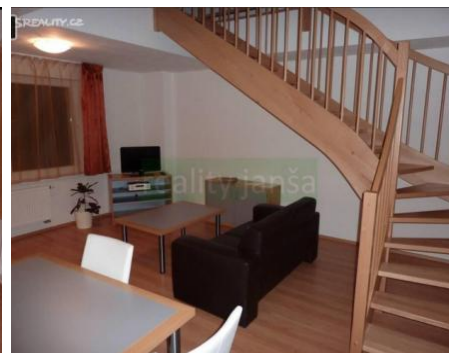
Ulice:	Cejl
Cena:	15 036 Kč
Dispozice:	3+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	3.
Podlahová plocha:	103 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	



Pronájem kompletně zařízeného mezonetového bytu 3+kk s parkováním u centra Brna. Byt se nachází v hotelovém komplexu na ulici Cejl a je připraven k okamžitému nastěhování. Kuchyňská linka se spotřebiči, kompletně vybaveno nábytkem. Možnost domluvit úklid, vyprání prádla, snídaně atd. Možnost parkování v uzavřeném komplexu.

4.3.3.8 Byt č. 8, ulice Cejl

Ulice: Cejl
Cena: 17 000 Kč
Dispozice: 3+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 4.
Podlahová plocha: 100 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:



Pronájem bytu 3+kk, ulice Cejl, Brno, Zábřovice. Kompletně zařízený byt apartmánového typu, ke krátkodobému i dlouhodobému pronájmu v centru města. Lze využít služby recepce, parkovacího stání ve dvorním traktu budovy.

4.3.3.9 Byt č. 9, ulice Hvězdová

Ulice: Hvězdová
Cena: 10 000 Kč
Dispozice: 3+1
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 78 m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



Pronájem cihlového bytu 3+1, po GO, 2.patro/2, celková plocha 78 m², pokoje 22+21+10+kuchyň 5m², koupelna s vanou, samostatné WC. Pokoje mají samostatné vstupy. Vlastní topení - WAV. Ohřev TUV elektrickým boilerem. Byt je vybavený kuchyňskou linkou, plynovým sporákem a lednicí, v předsíni vestavěné skříň, jinak je nezařízený.

4.3.3.10 Byt č. 10, ulice Francouzská

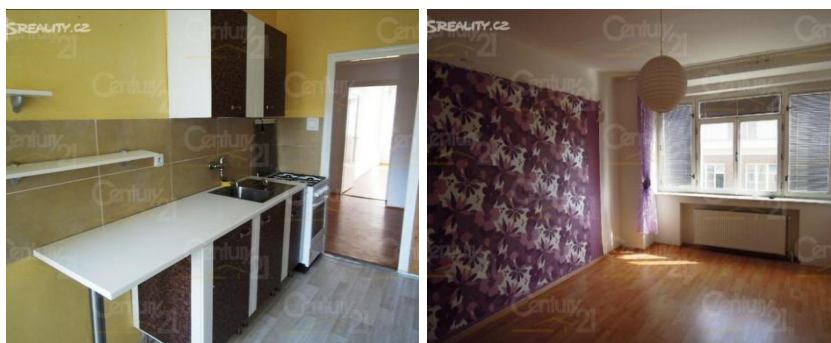
Ulice: Francouzská
Cena: 8 500 Kč
Dispozice: 3+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ne
Podlaží: 1.
Podlahová plocha: 57 m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



Nabízíme nově rekonstruovaný byt k pronájmu 3 + 1 v centru města na ul. Francouzská. Byt se nachází v prvním podlaží ze čtyř převážně kancelářské budovy. Výtah není. Byt je nezařízený kromě kuchyňské linky s plynovým sporákem, digestoří a troubou. Pokoje v bytě mají plochu 19 m², 15 m², 15m² a kuchyň má 8 m², jeden pokoj je průchozí. Koupelna se sprchovým koutem a WC jsou samostatně. Byt je vhodný pro mladou rodinu, studenty i pracující pár. V domě bydlí pouze slušní lidé. Bezproblémové parkování u domu. Blízká dostupnost MHD.

4.3.3.11 Byt č. 11, ulice Bratislavská

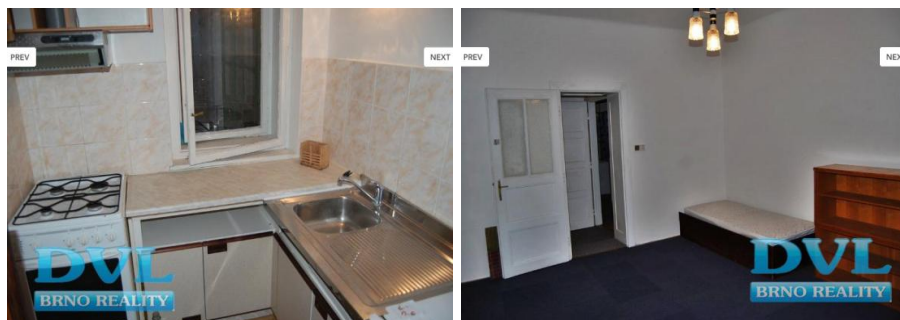
Ulice: Bratislavská
Cena: 8 000 Kč
Dispozice: 3+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ne
Podlaží: 5.
Podlahová plocha: 98 m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



Nabízíme prostorný byt k pronájmu 3+1 v centru města na ul. Bratislavská. Byt se nachází v pátém podlaží ze sedmi. Byt se pronajímá nezařízený, vybavený pouze kuchyňskou linkou s plynovým sporákem. Koupelna je po rekonstrukci, WC samostatně. Plocha bytu činí cca 98 m². Byt je vhodný pro mladou rodinu, studenty i pracující pár. Bezproblémové parkování u domu. Blízká dostupnost MHD.

4.3.3.12 Byt č. 12, ulice Hvězdová

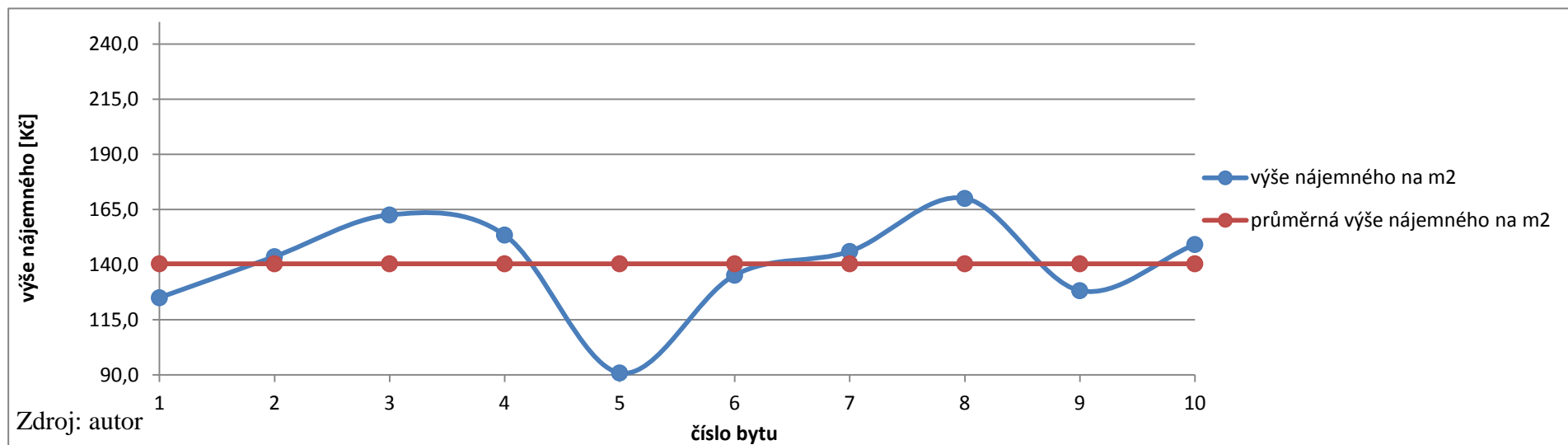
Ulice: Hvězdová
Cena: 10 000 Kč
Dispozice: 3+1
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 58 m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



Pronájem nezařízeného bytu 3+1 ve 2. patře cihlového pavlačového domu bez výtahu v blízkosti centra Brna, v ul. Hvězdová.
Plocha bytu 58 m², pokoje neprůchozí i průchozí (lze obě varianty) 21 m², 22 m² a 9,5 m², kuchyně 5 m², prosklená veranda 4,7 m², která je na pavlači. Koupelna s vanou 6,5 m², 2x WC, šatna.
Byt prošel rekonstrukcí, je čistý, upravený a vymalovaný.
Zařízení: kuchyňská linka, plynový sporák, odsavač par, vestavěná skříň v předsíni, lednice. Podlahy parkety a PVC kryté kobercem.
Byt je možné po domluvě částečně vybavit nábytkem.
Topení plynové WAV. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem.

Tab. 12 – Průzkum trhu – Přehled informací pro byty s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Byt číslo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ulice	Vranovská	Francouzská	Spolková	Cejl	Körnerova	Příkop	Cejl	Cejl	Hvězdová	Francouzská	Bratislavská	Hvězdová
Cena [Kč]	9 000	13 500	13 000	13 500	10 000	16 900	15 036	17 000	10 000	8 500	8 000	10 000
Dispozice	3+kk	3+kk	3+kk	3+1	3+1	3+kk	3+kk	3+kk	3+1	3+1	3+1	3+1
Budova	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová
Vybavenost	ano	ano	ano	ano	ne	částečně	ano	ano	částečně	ne	ne	částečně
Podlaží	2.	6.	4.	4.	4.	7.	3.	4.	2.	1.	5.	2.
Podlahová plocha	72	94	80	88	110	125	103	100	78	57	98	58
MHD	5 min.	3 min.	5 min.	2 min.	5 min.	5 min.	2 min.	2 min.	5 min.	5 min.	5 min.	5 min.
Cena/m ² [Kč]	125,0	143,6	162,5	153,4	90,9	135,2	146,0	170,0	128,2	149,1	81,6	172,4
Průměrná cena [Kč]	140,4										-	-
Průměrná plocha [m ²]	90,7										-	-



Obr. č. 17 – Průzkum trhu – Výše nájemného pro byty s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Bratislavská

4.3.4 Byty 1+1, 1+kk v lokalitě kolem ulice Skácelova



Zdroj: <http://www.mapy.cz/>, autor

Obr. č. 18 – Průzkum trhu – Vyznačení bytů s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Tab. 13 – Průzkum trhu – Přehled bytů s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Byt číslo	Ulice
1	Purkyňova
2	Purkyňova
3	Skácelova
4	Skácelova
5	Tyršova
6	Dobrovského
7	Dobrovského
8	Ruská
9	Dobrovského
10	Mojmírovo nám.
11	Srbská
12	Purkyňova

Zdroj: autor

4.3.4.1 Byt č. 1, ulice Purkyňova

Ulice: Purkyňova
Cena: 6 500 Kč
Dispozice: 1+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 32 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:



Zrekonstruovaný byt je kompletně vybaven (kuchyňská linka, vařič, skříň, postel, sedačka, jídelní stůl, koupelna se sprchovým koutem, WC samostatně).

4.3.4.2 Byt č. 2, ulice Purkyňova

Ulice: Purkyňova
Cena: 7 000 Kč
Dispozice: 1+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 3.
Podlahová plocha: 35 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:



V koupelně se nachází vana a WC. V bytě je pračka a lednice. Je zde možnost připojení na internet.

4.3.4.3 Byt č. 3, ulice Skácelova

Ulice: Skácelova
Cena: 8 000 Kč
Dispozice: 1+1
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 44 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:



Byt je po rekonstrukci podlahy, plastová okna, kuchyňská linka. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost.

4.3.4.4 Byt č. 4, ulice Skácelova

Ulice: Skácelova
Cena: 8 000 Kč
Dispozice: 1+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 38 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:



Byt je kompletně vybaven - pračka, sedačka, skříň, postel, jídelní stůl, konferenční stolek. Byt je po částečné rekonstrukci.

4.3.4.5 Byt č. 5, ulice Tyršova

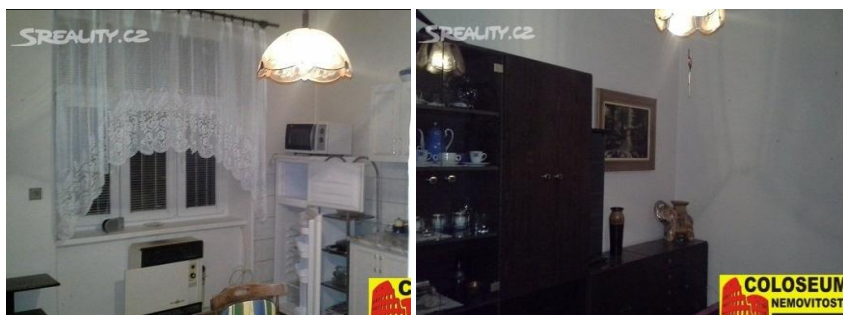
Ulice: Tyršova
Cena: 8 000 Kč
Dispozice: 1+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 4.
Podlahová plocha: 38 m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



Bytová jednotka je kompletně zařízená - kuchyňská linka včetně spotřebičů - sporák, lednička, pračka, jídelní stůl a židle, sedací souprava, konferenční stolek, skříň, vestavěné skříň, postel. Dispozice: samostatné neprůchozí pokoje, koupelna se sprchovým koutem společně s WC, koupelnový nábytek. Plovoucí podlahy + dlažba, plastová okna s venkovními žaluziemi. Možnost připojení internetu a kabelové televize. Parkování před domem.

4.3.4.6 Byt č. 6, ulice Dobrovského

Ulice: Dobrovského
Cena: 8 000 Kč
Dispozice: 1+1
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 1.
Podlahová plocha: 40 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:



Vytápění a ohřev vody jsou řešeny centrálně. Koupelna a WC jsou samostatné. Byt je částečně zařízený. K dispozici je lednice a pračka.

4.3.4.7 Byt č. 7, ulice Dobrovského

Ulice: Dobrovského
Cena: 6 500 Kč
Dispozice: 1+1
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 1.

Podlahová plocha: 45 m²

Vzdálenost od MHD: 2 min.

Popis: Pronájem velmi příjemného bytu ve zvýšeném přízemí se zahrádkou. V bytě je možné chovat domácí zvířata. Dům je po rekonstrukci.



4.3.4.8 Byt č. 8, ulice Ruská

Ulice: Ruská
Cena: 4 900 Kč
Dispozice: 1+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 1.

Podlahová plocha: 25 m²

Vzdálenost od MHD: 5 min.

Popis: Byt 1+kk po celkové rekonstrukci. Byt je orientovaný do klidné zahrady.



4.3.4.9 Byt č. 9, ulice Dobrovského

Ulice: Dobrovského
Cena: 5 400 Kč
Dispozice: 1+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 1.

Podlahová plocha: 41 m²

Vzdálenost od MHD: 2 min.

Popis: Byt se nachází ve zvýšeném přízemí v krásně zrenovovaného domu. Za domem je malá zahrádka, kterou je možno využívat. Dům je hezky zrenovovaný, s vyměněnými okny a novými rozvody. Byt jako takový je v dobrém stavu.



4.3.4.10 Byt č. 10, ulice Mojžírovo náměstí

Ulice: Mojžírovo nám.
Cena: 7 000 Kč
Dispozice: 1+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 46 m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:

V bytě je samostatná koupelna s vanou – po rekonstrukci, prostorná kuchyně s velkou komorou a malým balkonem orientovaným do vnitrobloku domu. V pokoji je dvoulůžko, obývací stěna, koberec.



4.3.4.11 Byt č. 11, ulice Srbská

Ulice: Srbská
Cena: 5 100 Kč
Dispozice: 1+1
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 1.
Podlahová plocha: 50 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:

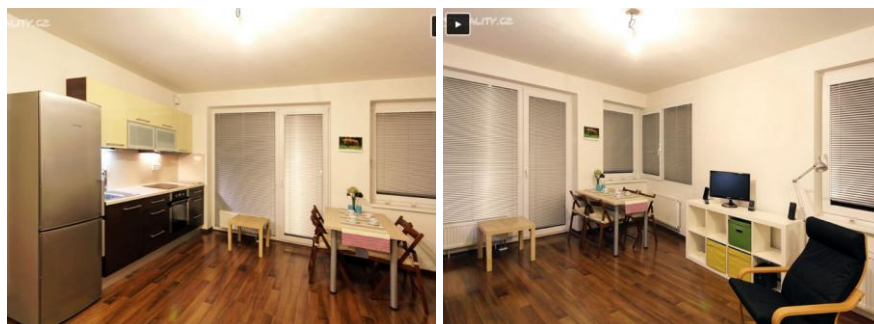
V bytě je nová kuchyňská linka vč. spotřebičů, prostorná - větratelná spíž v kuchyni. V předsíni vestavěné skříně. Toaleta oddělená od koupelny. Možnost připojení k internetu.



4.3.4.12 Byt č. 12, ulice Purkyňova

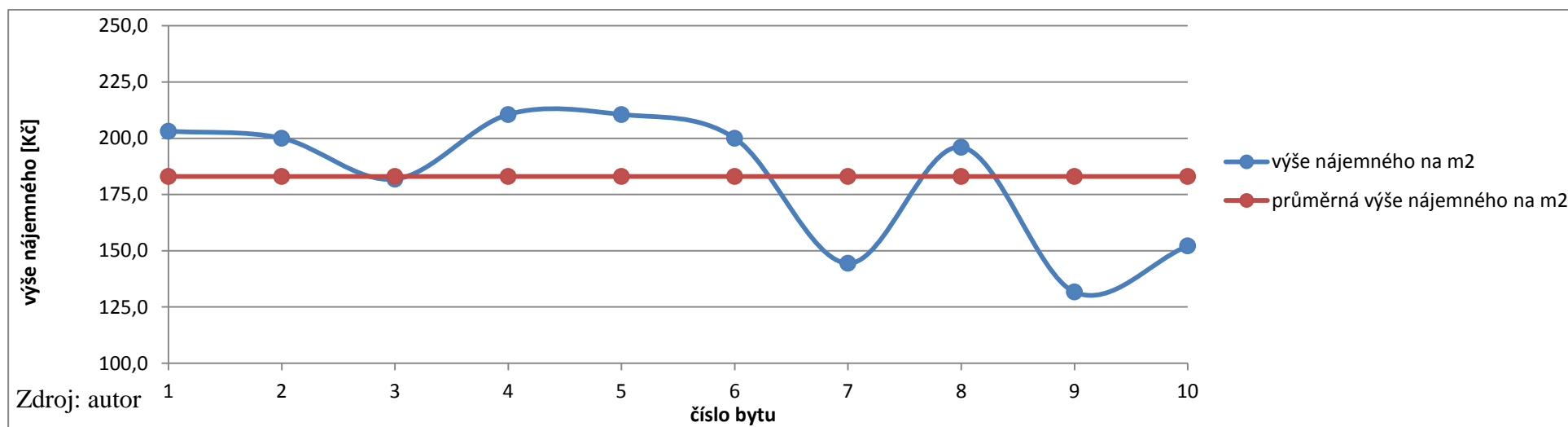
Ulice: Purkyňova
Cena: 10 000 Kč
Dispozice: 1+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 36 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:

Byt je kompletně zařízený včetně kuchyňské linky (lednice, indukční varná deska, horkovzdušná trouba, digestoř, automatická pračka). Úložný prostor je řešen vestavěnými skříněmi, knihovnou a komodami. V koupelně je sprchový kout společně s WC.



Tab. 14 – Průzkum trhu – Přehled informací pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Byt číslo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ulice	Purkyňova	Purkyňova	Skácelova	Skácelova	Tyršova	Dobrovského	Dobrovského	Ruská	Dobrovského	Mojmírovo nám.	Srbská	Purkyňova
Cena [Kč]	6 500	7 000	8 000	8 000	8 000	8 000	6 500	4 900	5 400	7 000	5 100	10 000
Dispozice	1+kk	1+1	1+1	1+kk	1+1	1+1	1+1	1+kk	1+1	1+1	1+1	1+kk
Budova	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová
Vybavenost	ano	ano	částečně	ano	ano	částečně	částečně	ano	ano	ano	částečně	ano
Podlaží	2.	3.	2.	2.	4.	1.	1.	1.	1.	2.	1.	2.
Podlahová plocha	32	35	44	38	38	40	45	25	41	46	50	36
MHD	2 min.	2 min.	2 min.	2 min.	5 min.	2 min.	2 min.	5 min.	2 min.	5 min.	2 min.	2 min.
Cena/m ² [Kč]	203,1	200,0	181,8	210,5	210,5	200,0	144,4	196,0	131,7	152,2	102,0	277,8
Průměrná cena [Kč]	183,0										-	-
Průměrná plocha [m ²]	38,4										-	-



Obr. č. 19 – Průzkum trhu – Výše nájemného pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

4.3.5 Byty 2+1, 2+kk v lokalitě kolem ulice Skácelova



Obr. č. 20 – Průzkum trhu – Vyznačení bytů s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Tab. 15 – Průzkum trhu – Přehled bytů s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Byt číslo	Ulice
1	Purkyňova
2	Dobrovského
3	Srbská
4	Skácelova
5	Purkyňova
6	Purkyňova
7	Skácelova
8	Purkyňova
9	Hutařova
10	Dobrovského
11	Purkyňova

Zdroj: autor

4.3.5.1 Byt č. 1, ulice Purkyňova

Ulice:	Purkyňova
Cena:	13 000 Kč
Dispozice:	2+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	5.
Podlahová plocha:	64 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	



Popis: Pronájem kompletně zařízeného bytu v novostavbě polyfunkčního domu. V domě je výtah. Vstup do bytu je přes zádveří s úložným prostorem s vestavěnou skříní. Hlavní obytný prostor s kuchyňskou linkou má cca 35 m². Obývací pokoj je s jídelním posezením a kuchyňskou linkou. Koupelna má výměru cca 15m² se sprchovým koutem s masážní sprchou. WC je řešeno samostatně. Ložnice má výměru cca 10m² a je zařízena šatní skříní a dvěma samostatnými lůžky.

4.3.5.2 Byt č. 2, ulice Dobrovského

Ulice:	Dobrovského
Cena:	7 400 Kč
Dispozice:	2+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	částečně
Podlaží:	1.
Podlahová plocha:	48 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	



Popis: Byt se nachází ve zvýšeném přízemí zděného domu bez výtahu. Celý byt je orientován do klidného dvora. Plocha bytu je 48 m², pokoje: 17,5+ 14,3+ zádveří s kuchyní 9,7+ chodba 2,2+ koupelna 4,3. Vybavení: nová rohová kuchyňská linka s protilinkou, nový kombin. sporák, nový dřez. Vlastní ohřev vody a topení a nové podlahy.

4.3.5.3 Byt č. 3, ulice Srbská

Ulice:	Srbská
Cena:	8 000 Kč
Dispozice:	2+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ne
Podlaží:	2.
Podlahová plocha:	65 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min
Popis:	



Popis: Byt je po částečné rekonstrukci. Byt je vybaven kuchyňskou linkou s plynovým sporákem, bez nábytku.

4.3.5.4 Byt č. 4, ulice Skácelova

Ulice: Skácelova
Cena: 10 000 Kč
Dispozice: 2+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 81 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min
Popis:



Byt se nachází ve 2. patře soukromého nájemního řadového domu bez výtahu. Lakované parkety a dlažba. Dřevěná kastlová repasovaná okna. Topení – vlastní plynový kotel na ohřev teplé vody a etážové topení. Dispozice: neprůchozí pokoje – 30 + 25 m². Kuchyň – 18 m² s kuchyňskou linkou a kombinovaným sporákem. Koupelna s vanou a samostatné WC. Prostorná chodba. Součástí bytu je komora a sklep.

4.3.5.5 Byt č. 5, ulice Purkyňova

Ulice: Purkyňova
Cena: 14 000 Kč
Dispozice: 2+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 4.
Podlahová plocha: 69 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:



Byt je ve 4.NP s výtahem v novostavbě bytového domu. V bytě je prostorná komora - šatna, koupelna s vanou, topným žebříkem a WC, kuchyňská linka se spotřebiči Whirlpool - lednička, keramická deska, trouba, digestoř, mikrovlnná trouba, pračka. Byt je orientován na jihozápad. Plovoucí podlahy, plastová okna se žaluziemi, vestavěné skříně v předsíni. V suterénu domu je možné si pronajmout parkovací místo.

4.3.5.6 Byt č. 6, ulice Purkyňova

Ulice: Purkyňova
Cena: 9 500 Kč
Dispozice: 2+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 3.
Podlahová plocha: 56 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:



Pronájem nového částečně zařízeného cihlového bytu. Rozměry místností: předsíň 6,7m², komora 2,9m², koupelna s WC 6,9m², pokoj s kk 23,5m², ložnice 16m² balkon 5,9m², nová kuch. linka, nový sporák, plovoucí podlahy, dlažba, plastová okna. Byt je zařízen kuchyňskou linkou, předsíňovou stěnou, ledničkou, pračkou. Okna pokojů na jihovýchod a jihozápad do klidné ulice.

4.3.5.7 Byt č. 7, ulice Skácelova

Ulice: Skácelova
Cena: 10 000 Kč
Dispozice: 2+1
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 68 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:



Byt je po rekonstrukci kuchyně, nová kuchyňská linka, ohřev vody řešen průtokovým plynovým ohříváčem. Vytápění řešeno wawkami, ohřev vody plynovým bojlerem. V bytě prostorná komora, koupelna se sedací vanou a samostatné WC.

4.3.5.8 Byt č. 8, ulice Purkyňova

Ulice: Purkyňova
Cena: 9 490 Kč
Dispozice: 2+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 68 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:



Byt je po rekonstrukci, nová kuchyňská linka, vybaven nábytkem.

4.3.5.9 Byt č. 9, ulice Hutařova

Ulice: Hutařova
Cena: 9 500 Kč
Dispozice: 2+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ne
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 72 m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



Pokoje 23+20+18 kuchyně. Byt se nachází v 1. NP malého bytového domu a je po celkové rekonstrukci (plovoucí podlahy, etážové plynové vytápění, nová koupelna s vanou, nová kuchyňská linka).

4.3.5.10 Byt č. 10, ulice Dobrovského

Ulice:	Dobrovského
Cena:	8 500 Kč
Dispozice:	2+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ne
Podlaží:	2.
Podlahová plocha:	48 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	Byt se nachází ve 2. patře cihlového bytového domu bez výtahu. Prostorná koupelna a oddělené WC.



4.3.5.11 Byt č. 11, ulice Purkyňova

Ulice:	Purkyňova
Cena:	10 000 Kč
Dispozice:	2+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	částečně
Podlaží:	3.
Podlahová plocha:	85 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min
Popis:	Základní vybavení KL se sporákem a lednicí. Koupelna s vanou a WC zvlášť, pračka, postele, skříň.



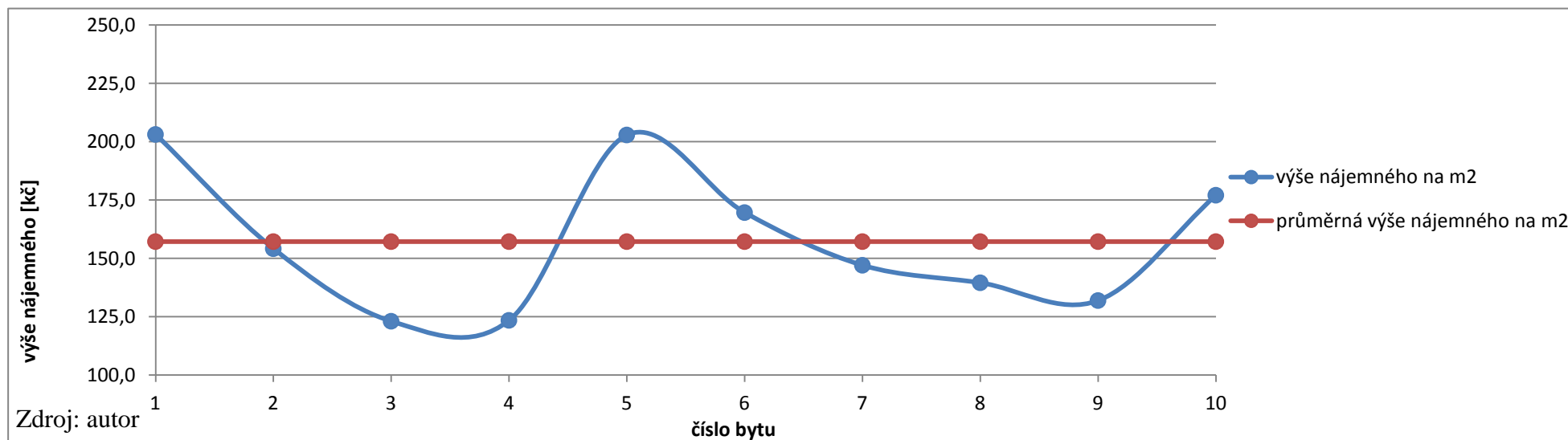
4.3.5.12 Byt č. 12, ulice Purkyňova

Ulice:	Purkyňova
Cena:	12 000 Kč
Dispozice:	2+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	3.
Podlahová plocha:	55 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	Byt se pronajímá nadstandardně zařízený novým nábytkem: kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, myčka, sklokeramická varná deska, mikrovlnná trouba, lednice, pračka, sedačka, jídelní stůl, dvojlůžko, skříň, televize. Koupelna je s rohovou vanou a sprchovým koutem, WC je zvlášť.



Tab. 16 – Průzkum trhu – Přehled informací pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Byt číslo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ulice	Purkyňova	Dobrovského	Srbská	Skácelova	Purkyňova	Purkyňova	Skácelova	Purkyňova	Hutařova	Dobrovského	Purkyňova	Purkyňova
Cena [Kč]	13 000	7 400	8 000	10 000	14 000	9 500	10 000	9 490	9 500	8 500	10 000	12 000
Dispozice	2+kk	2+1	2+1	2+1	2+kk	2+kk	2+1	2+1	2+1	2+kk	2+1	2+kk
Budova	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová
Vybavenost	ano	částečně	ne	ano	částečně	částečně	částečně	ano	ne	ne	částečně	ano
Podlaží	5.	1.	2.	2.	4.	3.	2.	2.	2.	2.	3.	3.
Podlahová plocha	64	48	65	81	69	56	68	68	72	48	85	55
MHD	2 min.	2 min.	2 min	2 min	2 min.	2 min.	2 min.	2 min.	5 min.	2 min.	2 min	2 min.
Cena/m ² [Kč]	203,1	154,2	123,1	123,5	202,9	169,6	147,1	139,6	131,9	177,1	117,6	218,2
Průměrná cena [Kč]	157,2										-	-
Průměrná plocha [m ²]	63,9										-	-



Obr. č. 21 – Průzkum trhu – Výše nájemného pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

4.3.6 Byty 3+1, 3+kk a větší v lokalitě kolem ulice Skácelova



Zdroj: <http://www.mapy.cz/>, autor

Obr. č. 22 – Průzkum trhu – Vyznačení bytů s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Skácelova

Tab. 17 – Průzkum trhu – Přehled bytů s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Skácelova

Byt číslo	Ulice
1	Tyršova
2	Purkyňova
3	Malátova
4	Mojmírovo nám.
5	Kollárova
6	Slovanské nám.
7	Skácelova
8	Mečířova
9	Skácelova
10	Purkyňova
11	Purkyňova
12	Kollárova

Zdroj: autor

4.3.6.1 Byt č. 1, ulice Tyršova

Ulice:	Tyršova
Cena:	11 500 Kč
Dispozice:	3+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ne
Podlaží:	2.
Podlahová plocha:	71 m ²
Vzdálenost od MHD:	5 min.
Popis:	



Pronájem velmi hezkého zrekonstruovaného bytu o dispozici 3+1(2,5+1) na ulici Tyršova, Brno - Královo Pole. Byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží (1. patro) cihlové budovy bez výtahu. Celková plocha bytu činí 71m². Jednotlivé místnosti: pokoje 20, 18 a 6m²(neprůchozí), kuchyň 9m², komora 1m², dále koupelna a toaleta. Byt je nyní po čerstvé rekonstrukci (nová kuchyňská linka, nová dlažba, obložky, broušené a lakované parkety, nová malba,...) pronajímám je s novou linkou (IKEA), vestavnou troubou a sklokeramickou deskou, dále nezařizeno. Koupelna se sprchovým koutem, toaleta odděleně. V bytě je také prostorná předsiň, ze které jsou vstupy do jednotlivých pokojů, kuchyně a komory. Z obývacího pokoje vstup na balkon (směřovaný do klidné zahrady - není součástí pronájmu). Na podlahách parkety, dlažba. Vytápění pomocí kombinovaného plynového kotle (úspornější varianta vytápění), dále jsou v bytě plastová okna se žaluziemi a část domu zateplena. Jedná se o hezké, klidné bydlení s dobrou dostupností do centra, kousek od domu MHD (10minut na Českou), v okolí pekárna, lékárna, supermarket, příjemná restaurace.

4.3.6.2 Byt č. 2, ulice Purkyňova

Ulice:	Purkyňova
Cena:	10 900 Kč
Dispozice:	3+1
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	3.
Podlahová plocha:	95m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	



Byt po úpravách, rekonstrukce koupelny a výměna oken (nyní EURO okna). Centrální vytápění v domě. Dispozice bytu 3+1. Z předsiňe vstup do všech pokojů, kuchyně, toalety i koupelny. Pokoje 26m² (vstup na balkon), 26,5 m², 9m², kuchyně 15 m² (+ spíž 1m²), vstup na druhý balkon, koupelna 4,2m², WC 1 m². V bytě je plně vybavena kuchyně, koupelna vč. pračky, pokoje vybaveny novým nábytkem.

4.3.6.3 Byt č. 3, ulice Malátova

Ulice: Malátova
Cena: 13 100 Kč
Dispozice: 3+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 3.
Podlahová plocha: 94m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



Pronájem velkého světlého bytu ve 3.NP zděného domu s novým výtahem. Dva pokoje jsou neprůchozí, byt je možno využít např. také na kancelář, nebo jinou podobnou provozovnu. Výhodou je velká předsíň (9 m²) se samostatnou šatnou (4 m²) a komorou (1 m²), z kuchyně je vstup na menší balkon s krásnou orientací východním směrem do vnitrobloku. Byt je velice zachovalý, má nová plastová okna, vlastní plynové topení, je ve zděném domě s novým výtahem.

4.3.6.4 Byt č. 4, ulice Mojžírovo náměstí

Ulice: Mojžírovo nám.
Cena: 15 000 Kč
Dispozice: 3+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: ne
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 89m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



Pokoje mají samostatné vstupy. V bytě je prostorná chodba, koupelna s vanou, WC zvlášť, obývací prostor disponuje vstupem na balkon. Kuchyňská linka se sporákem, nezařizeno. V bytě šatna a v přízemí domu sklep

4.3.6.5 Byt č. 5, ulice Kollárova

Ulice: Kollárova
Cena: 17 500 Kč
Dispozice: 3+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 5.
Podlahová plocha: 120m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis: Kuchyň vč. spotřebičů.



4.3.6.6 Byt č. 6, ulice Slovanské náměstí

Ulice:	Slovanské náměstí
Cena:	14 500 Kč
Dispozice:	3+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	5.
Podlahová plocha:	102 m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	Dispozice: obývací pokoj 24m ² s kuchyňským koutem 12m ² , koupelna 5,5m ² , WC, šatna, terasa. V mezonetu jsou dvě ložnice 27m ² a 16m ² . Součástí větší ložnice je oddělený prostor pracovny 9m ² .

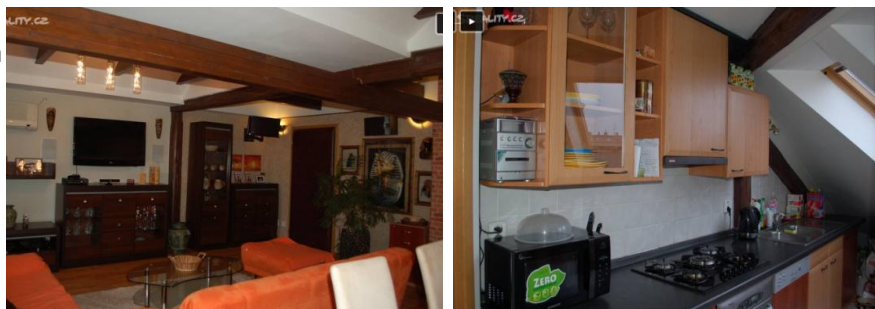


Součástí výbavy bytu je kuchyňská linka (lednice + mrazící box, sporák + trouba, myčka, MT), pračka, kuchyňský stůl a židle, v pokojích je nábytek, TV. Výhodou je vlastní plynové topení a ohřev vody.

Součástí výbavy bytu je kuchyňská linka (lednice + mrazící box, sporák + trouba, myčka, MT), pračka, kuchyňský stůl a židle, v pokojích je nábytek, TV. Výhodou je vlastní plynové topení a ohřev vody.

4.3.6.7 Byt č. 7, ulice Skácelova

Ulice:	Skácelova
Cena:	18 000 Kč
Dispozice:	5+kk
Budova:	cihlová
Vybavenost:	ano
Podlaží:	4.
Podlahová plocha:	133m ²
Vzdálenost od MHD:	2 min.
Popis:	Dispozice bytu: obývací místnost se vstupem na balkon, s jídelnou, kuchyňským koutem a kuchyňskou linkou (myčka na nádobí, plynový sporák, elektrická trouba, lednička, digestoř), dva samostatné dětské pokoje, ložnice se vstupem na toaletu a prostorem na pračku, zajímavě řešená a prostorná pracovna, zádveří, chodba, druhé samostatné WC s umyvadlem, koupelna s vanou, sprchovým koutem a umyvadlem. V bytě je klimatizace a odvětrávání. Výhodou bytu je vlastní plynový kotel a boiler na ohřev vody. Byt se nabízí včetně kompletního bytového zařízení (jídelní stůl, židle, sedačka, obývací stěna vč. TV, domácího kina, v každé místnosti je TV, zařízená ložnice včetně skříně a manželské postele, psací stůl atd.).



Dispozice bytu: obývací místnost se vstupem na balkon, s jídelnou, kuchyňským koutem a kuchyňskou linkou (myčka na nádobí, plynový sporák, elektrická trouba, lednička, digestoř), dva samostatné dětské pokoje, ložnice se vstupem na toaletu a prostorem na pračku, zajímavě řešená a prostorná pracovna, zádveří, chodba, druhé samostatné WC s umyvadlem, koupelna s vanou, sprchovým koutem a umyvadlem. V bytě je klimatizace a odvětrávání. Výhodou bytu je vlastní plynový kotel a boiler na ohřev vody. Byt se nabízí včetně kompletního bytového zařízení (jídelní stůl, židle, sedačka, obývací stěna vč. TV, domácího kina, v každé místnosti je TV, zařízená ložnice včetně skříně a manželské postele, psací stůl atd.).

4.3.6.8 Byt č. 8, ulice Mečířova

Ulice: Mečířova
Cena: 13 000 Kč
Dispozice: 4+1
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 1.

Podlahová plocha: 103 m²

Vzdálenost od MHD: 5 min.

Popis: Nabízím k pronájmu nezařizený byt 3,5+1 s plynovým etážovým ÚT v Brně Král. Poli.



4.3.6.9 Byt č. 9, ulice Skácelova

Ulice: Skácelova
Cena: 14 000 Kč
Dispozice: 3+1
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 3.

Podlahová plocha: 112 m²

Vzdálenost od MHD: 5 min.

Popis: Nabízíme pronájem bytu 3+1 ve 3.p.o CP:112m2 v cihlovém domě v Králově Poli, ul. Skácelova. V bytě je podlahové topení, vlastní plynový kotel, zánovní KL s vestavěnými spotřebiči. Velká koupelna s rohovou hydromasážní vanou, WC + bidet.



4.3.6.10 Byt č. 10, ulice Purkyňova

Ulice: Purkyňova
Cena: 10 500 Kč
Dispozice: 3+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ne
Podlaží: 2.

Podlahová plocha: 92 m²

Vzdálenost od MHD: 2 min.

Popis: Se souhlasem majitele nabízíme k pronájmu dispozičně velmi zdařilý byt 4+1 s balkonem 5m2 a 4m2, nacházející se v těsné blízkosti VUT a IBM v cihlovém domě na ulici Purkyňova, ve vyhledávané lokalitě Královo Pole. Byt, který má z centrální, prostorné předsíně samostatné vstupy do všech místností je situován v 2n.p. a jeho celková užitná plocha bez balkonu je 92m2. Byt se nabízí nezařizený- pouze kuch. linka a sporák. Ke kuchyni náleží komora. Jeden z balkonu je orientován do klidného vnitrobloku kde se nachází zahrada, kterou je možno využít k posezení a relaxu. K bytu náleží sklepní koje. Byt je vhodný jak pro rodinné bydlení, tak díky své poloze a dispozicím i pro studenty. Zvíře není povoleno. V místě je veškerá občanská obslužnost a dostupnost do centra je výborná.



4.3.6.11 Byt č. 11, ulice Purkyňova

Ulice: Purkyňova
Cena: 9 000 Kč
Dispozice: 3+1
Budova: cihlová
Vybavenost: ano
Podlaží: 2.
Podlahová plocha: 81 m²
Vzdálenost od MHD: 2 min.
Popis:



Byt disponuje předsíní se samostatnými vstupy do pokojů, je v pěkném standartu, nová plastová okna, koupelna s vanou, WC. K bytu lze využívat zahradu pro posezení, grilování, popř. domácí zvíře.

4.3.6.12 Byt č. 12, ulice Kollárova

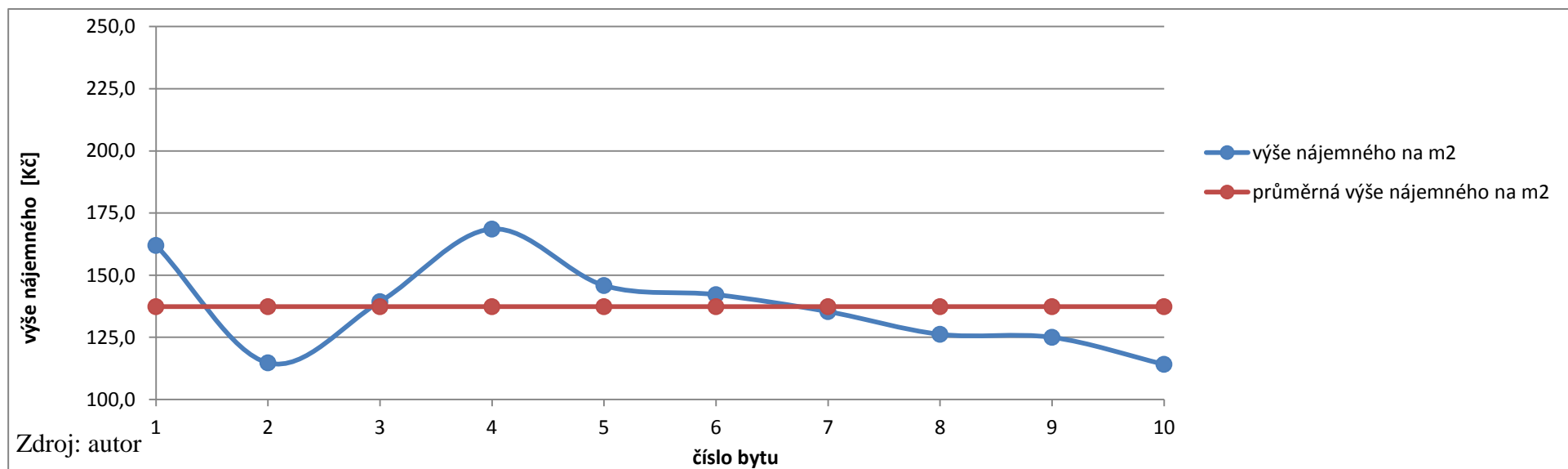
Ulice: Kollárova
Cena: 23 800 Kč
Dispozice: 3+kk
Budova: cihlová
Vybavenost: částečně
Podlaží: 5.
Podlahová plocha: 121 m²
Vzdálenost od MHD: 5 min.
Popis:



Kuchyň včetně spotřebičů, televize.

Tab. 18 – Průzkum trhu – Přehled informací pro byty s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Skácelova

Byt číslo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ulice	Tyršova	Purkyňova	Malátova	Mojmírovo nám.	Kollárova	Slovanské náměstí	Skácelova	Mečířova	Skácelova	Purkyňova	Purkyňova	Kollárova
Cena [Kč]	11 500	10 900	13 100	15 000	17 500	14 500	18 000	13 000	14 000	10 500	9 000	23 800
Dispozice	3+1	3+1	3+1	3+kk	3+kk	3+kk	5+kk	4+1	3+1	3+1	3+1	3+kk
Budova	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová	cihlová
Vybavenost	ne	ano	ano	ne	částečně	ano	ano	částečně	částečně	ne	ano	částečně
Podlaží	2.	3.	3.	2.	5.	5.	4.	1.	3.	2.	2.	5.
Podlahová plocha	71	95	94	89	120	102	133	103	112	92	81	121
MHD	5 min.	2 min.	5 min.	0	5 min.	2 min.	2 min.	5 min.	5 min.	2 min.	2 min.	5 min.
Cena/m ² [Kč]	162,0	114,7	139,4	168,5	145,8	142,2	135,3	126,2	125,0	114,1	111,1	196,7
Průměrná cena [Kč]	137,3										-	-
Průměrná plocha [m ²]	101,1										-	-



Obr. č. 22 – Průzkum trhu – Výše nájemného pro byty s dispozicí 3+1/kk a vyšší v lokalitě kolem ulice Skácelova

5 SHRNU TÍ

Byl proveden průzkum cen nájmu bytů ve dvou brněnských městských částech a to v městské části Brno-sever (v okolí ulice Bratislavská) a v městské části Brno-Královo Pole (v okolí ulice Skácelova). Průzkum byl členěn do tří kategorií dle dispozice bytu na 1+1/kk, 2+1/kk a 3+1/kk a větší.

V následující části bude provedeno porovnání cen v daných lokalitách. Měřítkem pro srovnání je cena za nájem na 1 m² za měsíc.

Z grafů uvedených níže je patrné, že cena za 1 m² s rostoucí plochou bytu klesá. To je způsobeno poptávkou po bytech. Největší zájem je o byty s dispozicí 1+1/kk a to jak mezi studenty, tak mezi mladými lidmi do třiceti let. Pro byty tohoto typu můžeme slyšet název startovací bydlení. Označení se odvíjí od životního období mladých lidí, kteří rozjíždějí svoji kariéru, ještě nezačali zakládat rodinu a stojí tak na startu svojí životní dráhy.

Pronájmy menších bytů jsou poptávány nejen mezi mladými a studenty, ale také mezi lidmi, kteří se ocitli ve složité životní situaci. Mohou to být lidé, kteří nedosáhnou na hypotéku nebo na vyšší nájmy, stejně tak jako ti, kteří se rozvádí a řeší přechodné bydlení.

Neposlední skupinou jsou lidé přicházející do města za prací.

Ve vysokoškolských městech, čímž Brno bezesporu je, je také zájem o byty s větší dispozicí a to 3+1 a větší. Požadavkem u těchto bytů je neprůchodnost pokojů. Tato dispozice umožňuje studentům bydlení ve všech pokojích.

Poptávka ve městech s vysokými školami je nejvyšší v měsících startující zimní semestr, tedy v srpnu a září.

5.1 VLIV NA VÝŠI NÁJEMNÉHO

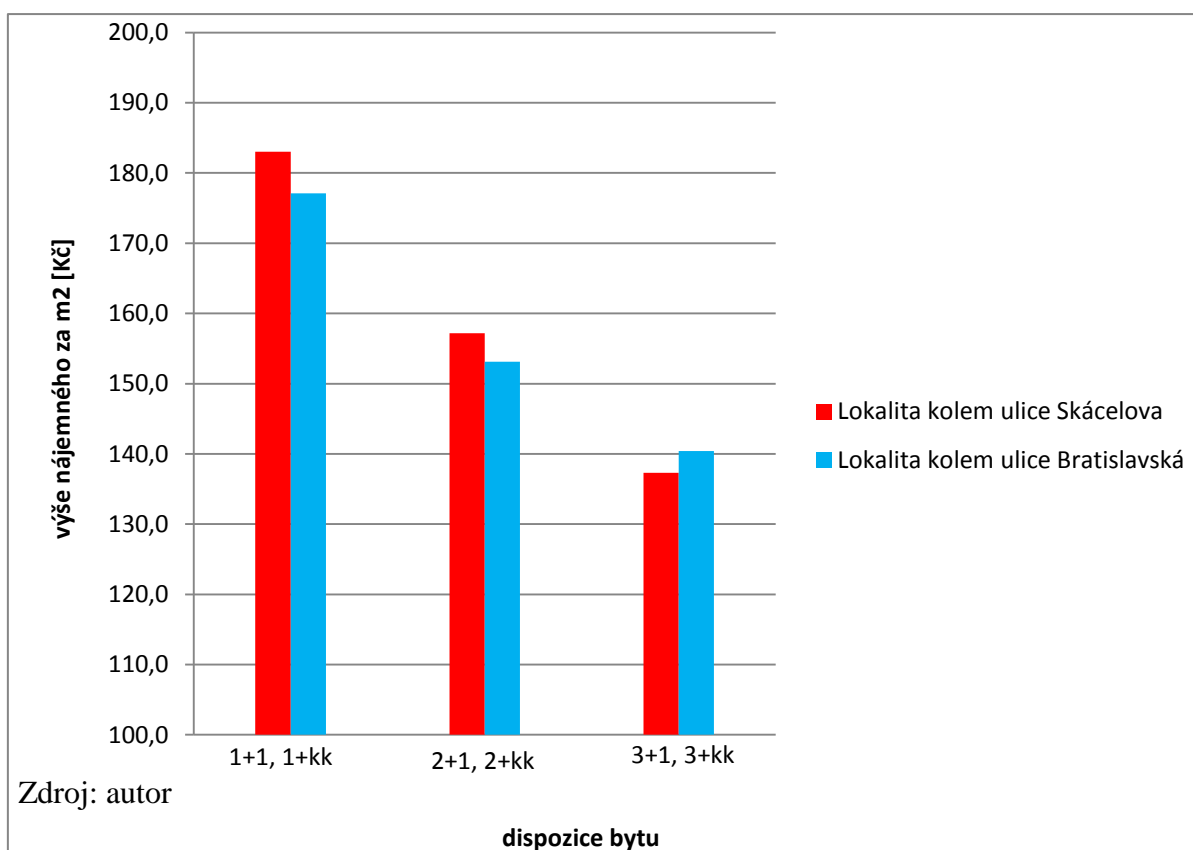
5.1.1 Dispozice a lokalita

Cena měsíčního nájmu za 1 m² v závislosti na dispozici je zachycena v následující tabulce a vynesena do grafu.

Tab. 19 – Přehled výše nájemného na 1 m² za měsíc [Kč] v závislosti na dispozici a lokalitě

Lokalita/ Dispozice	1+1	2+1	3+1 a větší
Okolí ulice Skácelova	183,0	157,2	137,3
Okolí ulice Bratislavská	177,1	153,1	140,4

Zdroj: autor



Obr. č. 23 – Výše nájemného v závislosti na dispozici a lokalitě

Z grafu je patrné, že ač byl průzkum proveden ve dvou diametrálně odlišných oblastech, výše nájemného tak rozdílná není. Lokalita v okolí ulice Bratislavské je v povědomí brněnských občanů vedena jako velice problémová. Na rozdíl od druhé lokality v okolí ulice Skácelova, která je jednou z nejvyhledávanějších. Příčinou malého rozdílu výše nájemného je stabilní cena nájemného, která téměř není ovlivněna v Brně lokalitou, polohou

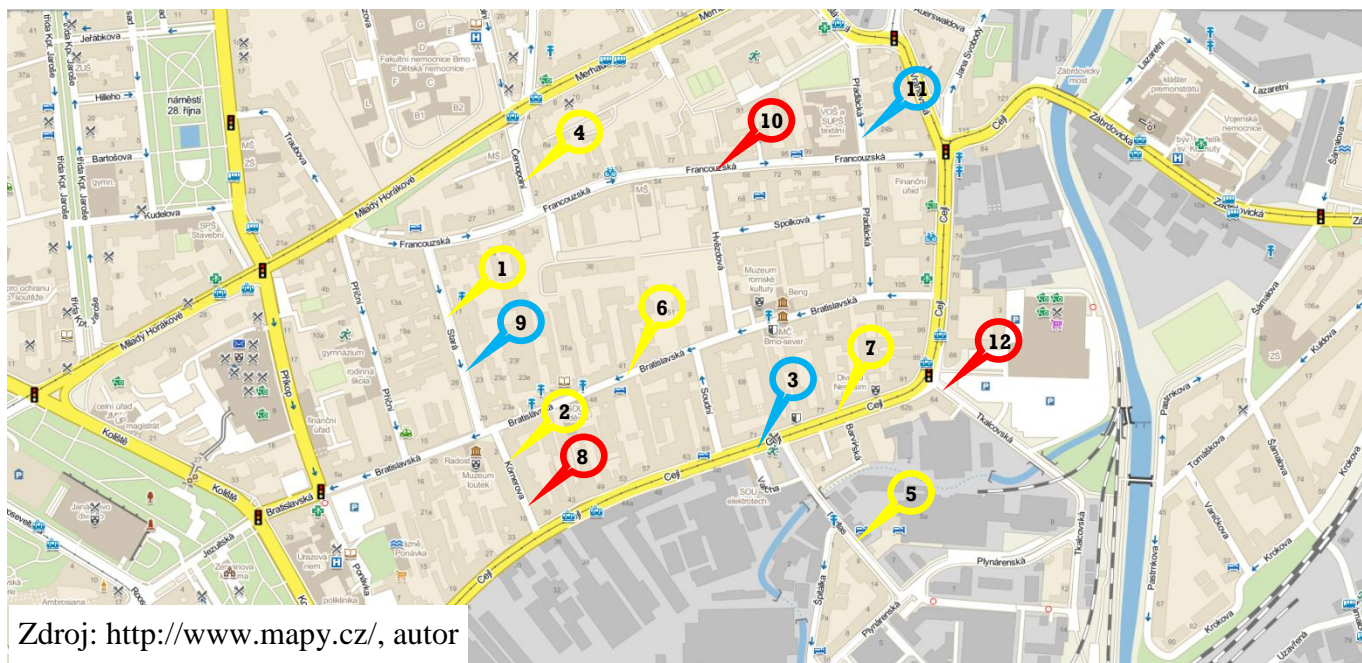
vůči centru či občanskou vybaveností, jak bylo dokázáno v průzkumu. Výjimkou mohou být okrajové části města.

5.1.2 Vybavenost

Zaměříme-li se na porovnání nabídek z pohledu vybavení bytů, zjistíme, že cenu nájemného tento faktor neovlivňuje. Tato slova jsou podložena výsledky průzkumu v předešlé části, kde byly byty rozděleny do tří skupin a to na vybavené, částečně vybavené a nevybavené. Jak můžeme vidět z grafů, nad hranicí průměrné výše nájemného se objevují jak byty vybavené tak i nevybavené. O tom, že vybavení neovlivňuje výši nájemného, svědčí i to, že v nabídkách pronájmů bytů pronajímatelé nabízejí možnost byt vybavit či nikoliv, přičemž cena nájemného zůstává neměnná.

5.2 OBLASTI SE STEJNOU VÝŠÍ NÁJEMNÉHO

5.2.1 Byty 1+1, 1+kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská



Obr. č. 24 Oblasti se stejnou výší nájemného pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab.20 Výše nájemného pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Byt číslo	Ulice	Cena/m ² [Kč]	Průměrná cena/m ² [Kč]	Abs. odchylka od průměrné ceny/m ² [Kč]	Vybavenost
1	Stará	171,4	177,1	5,7	ne
2	Körnerova	166,7		10,4	ne
3	Cejl	158,9		18,2	ne
4	Černopolní	168,6		8,5	ano
5	Radlas	172,5		4,6	ano
6	Bratislavská	175,0		2,1	ne
7	Cejl	168,0		9,1	ne
8	Körnerova	210,5		33,4	ano
9	Stará	148,6		28,5	ano
10	Francouzská	230,8		53,7	ano
11	Přadlácká	126,4	-	50,7	ano
12	Tkalcovská	293,8	-	116,7	ano

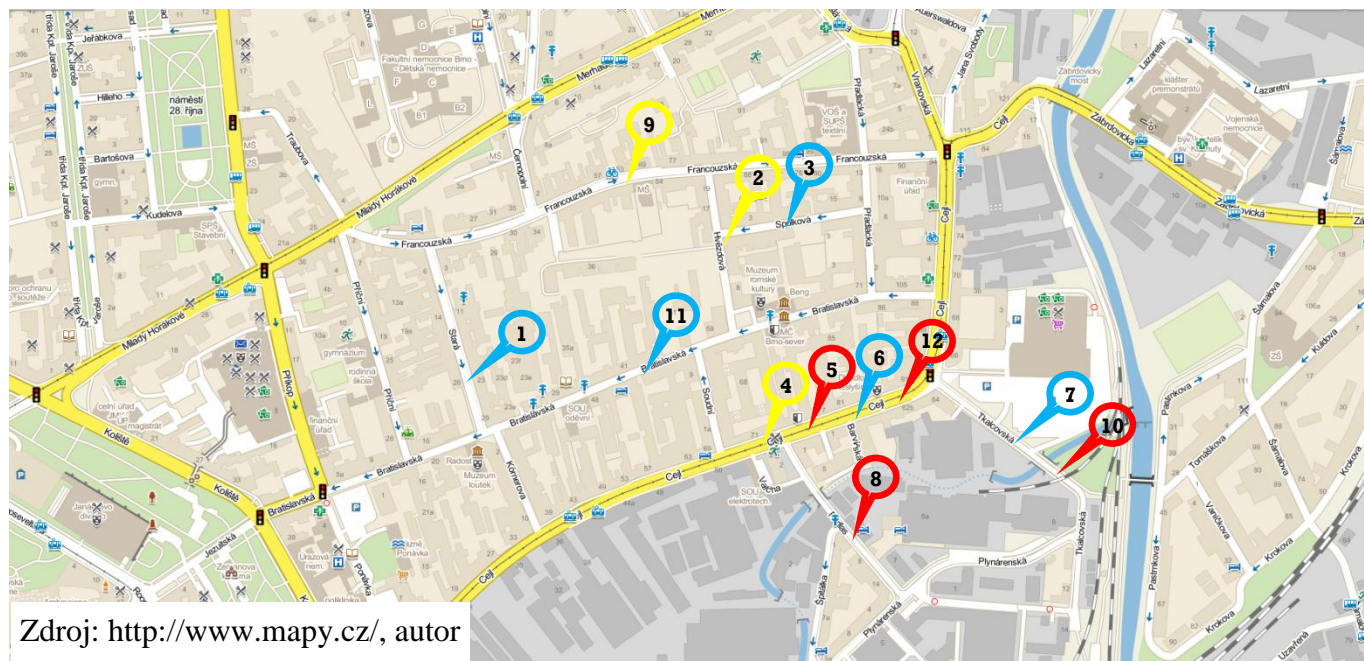
Byly vytvořeny tři oblasti výše nájemného: ■ do 160 Kč/m²

Zdroj: autor

■ od 161 Kč/m² do 190 Kč/m²

■ nad 191 Kč/m²

5.2.2 Byty 2+1, 2+kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská



Obr. č. 25 Oblasti se stejnou výší nájemného pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab. 21 Výše nájemného pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Byt číslo	Ulice	Cena/m ² [Kč]	Průměrná cena/m ² [Kč]	Abs. odchylka od průměrné ceny/m ² [Kč]	Vybavenost
1	Slepá	118,1	153,1	35,1	ne
2	Hvězdová	170,2		17,1	částečně
3	Spolková	120,9		32,2	ano
4	Cejl	146,7		6,5	ano
5	Cejl	182,1		29,0	ano
6	Cejl	140,0		13,1	částečně
7	Tkalcovská	115,4		37,7	ne
8	Radlas	198,0		44,9	ano
9	Francouzská	153,8		0,7	ne
10	Tkalcovská	186,0		32,9	částečně
11	Bratislavská	118,0	-	35,1	ano
12	Cejl	230,0	-	76,9	ano

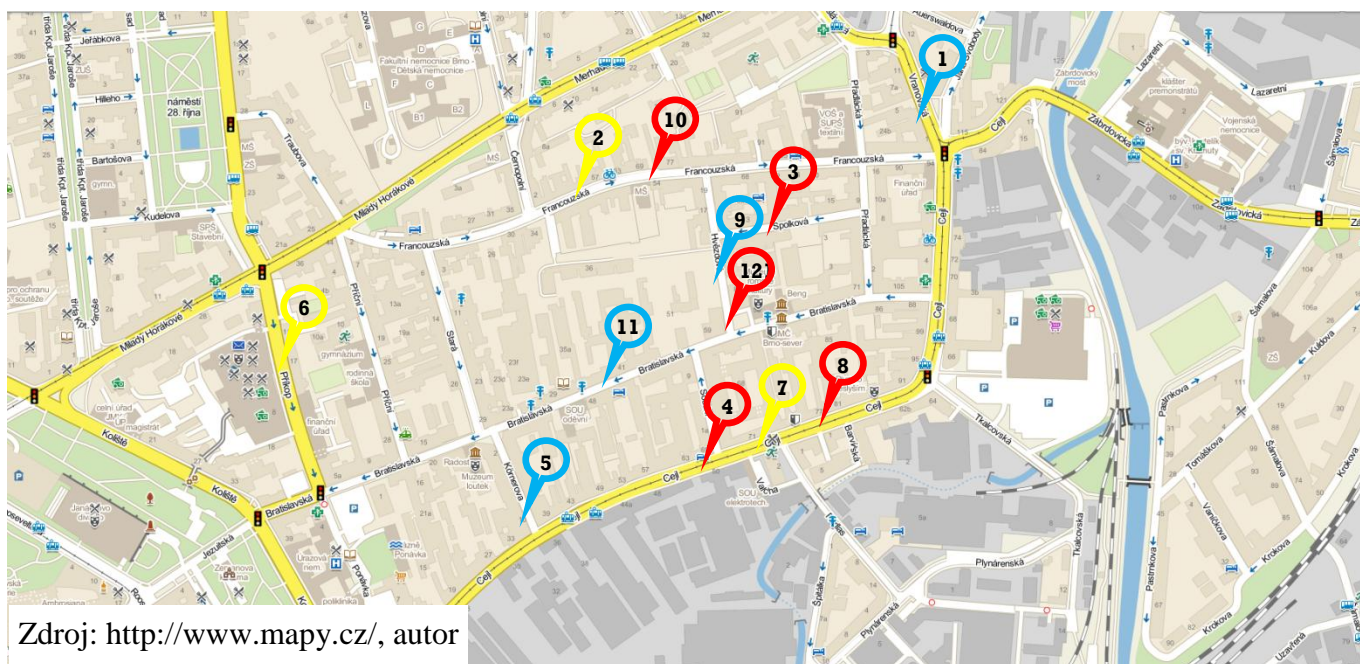
Zdroj: autor

Byly vytvořeny tři oblasti výše nájemného: ■ do 140 Kč/m²

■ od 141 Kč/m² do 170 Kč/m²

■ nad 171 Kč/m²

5.2.3 Byty 3+1, 3+kk a větší v lokalitě kolem ulice Bratislavská



Obr. č. 26 Oblasti se stejnou výší nájemného pro byty s dispozicí 3+1/kk a vyšší v lokalitě kolem ulice Bratislavská

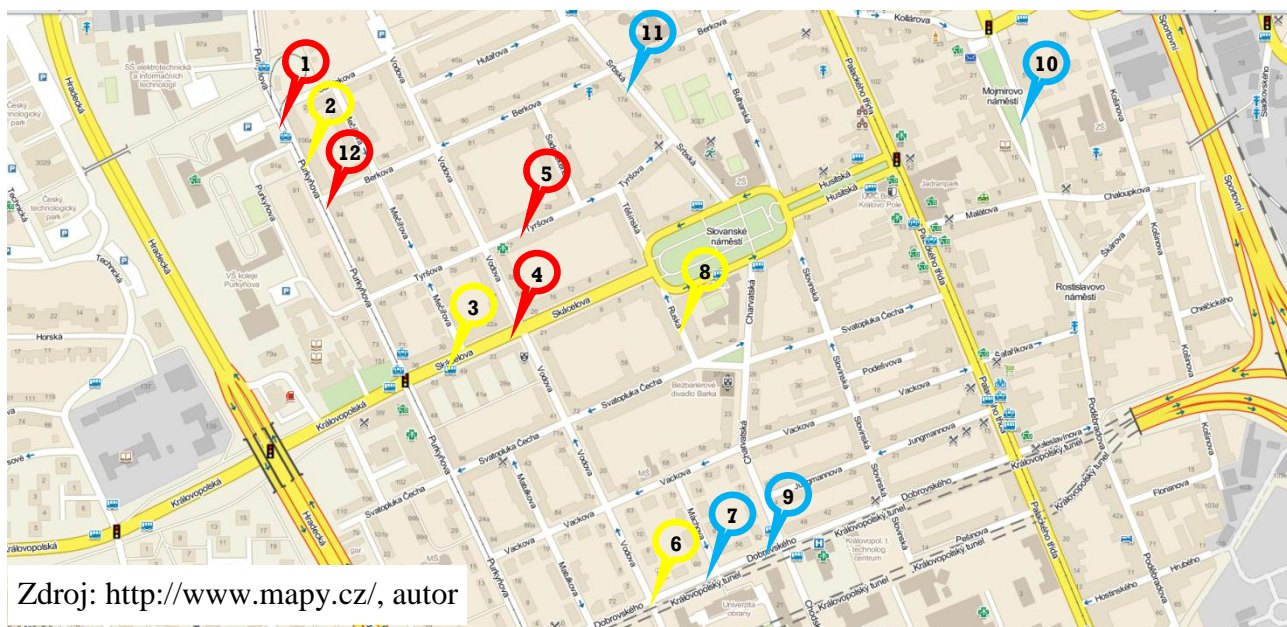
Tab. 22 Výše nájemného pro byty s dispozicí 3+1/kk a vyšší v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Byt číslo	Ulice	Cena/m ² [Kč]	průměrná cena [Kč]	Abs. odchylka od průměrné ceny/m ² [Kč]	Vybavenost
1	Vranovská	125,0	140,4	15,4	ano
2	Francouzská	143,6		3,2	částečně
3	Spolková	162,5		22,1	ano
4	Cejl	153,4		13,0	ano
5	Kornerova	90,9		49,5	ne
6	Příkop	135,2		5,2	částečně
7	Cejl	146,0		5,6	ano
8	Cejl	170,0		29,6	ano
9	Hvězdová	128,2		12,2	ne
10	Francouzská	149,1		8,7	ne
11	Bratislavská	81,6	-	58,8	ne
12	Hvězdová	172,4	-	32,0	ne

Zdroj: autor

- Byly vytvořeny tři oblasti výše nájemného:
- do 130 Kč/m²
 - od 131 Kč/m² do 150 Kč/m²
 - nad 151 Kč/m²

5.2.4 Byty 1+1, 1+kk v lokalitě kolem ulice Skácelova



Obr. č. 27 Oblasti se stejnou výší nájemného pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

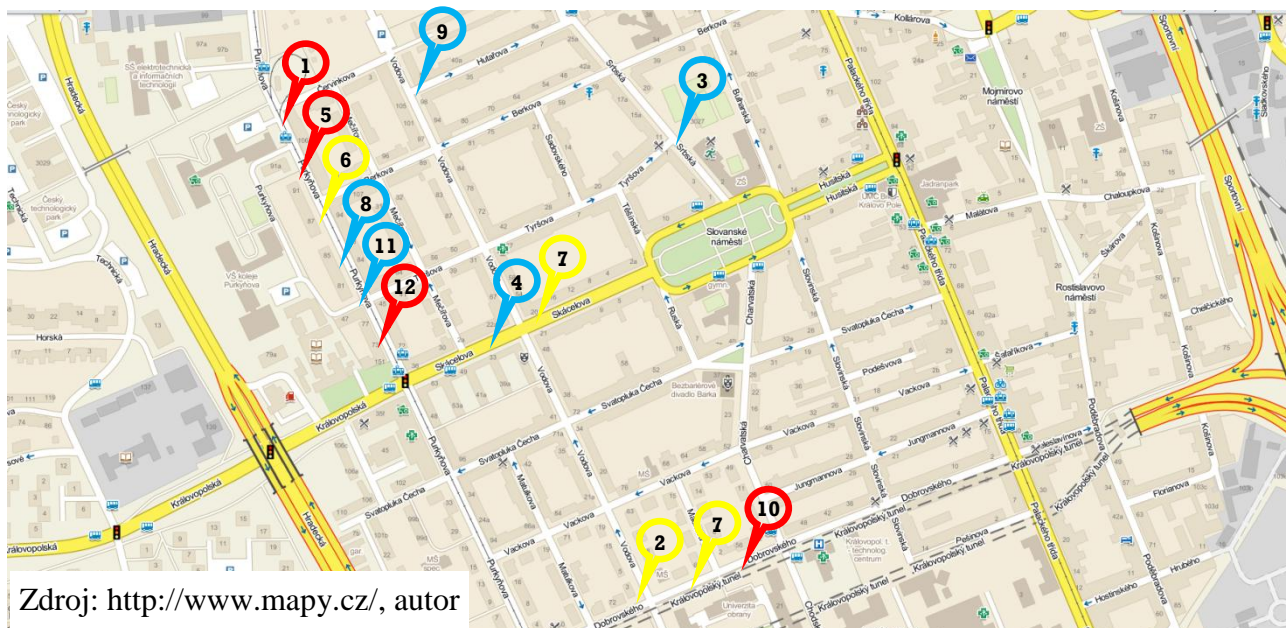
Tab. 23 Výše nájemného pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Byt číslo	Ulice	Cena/m ² [Kč]	průměrná cena [Kč]	Abs. odchylka od průměrné ceny/m ² [Kč]	Vybavenost
1	Purkyňova	203,1	183,0	20,1	ano
2	Purkyňova	200,0		17,0	ano
3	Skácelova	181,8		1,2	částečně
4	Skácelova	210,5		27,5	ano
5	Tyršova	210,5		27,5	ano
6	Dobrovského	200,0		17,0	částečně
7	Dobrovského	144,4		38,6	částečně
8	Ruská	196,0		13,0	ano
9	Dobrovského	131,7		51,3	ano
10	Mojžírovo nám.	152,2		30,9	ano
11	Srbská	102,0	-	81,0	částečně
12	Purkyňova	277,8	-	94,7	ano

Zdroj: autor

- Byly vytvořeny tři oblasti výše nájemného:
- do 165 Kč/m²
 - od 166 Kč/m² do 200 Kč/m²
 - nad 201 Kč/m²

5.2.5 Byty 2+1, 2+kk v lokalitě kolem ulice Skácelova



Obr. č. 28 Oblasti se stejnou výší nájemného pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

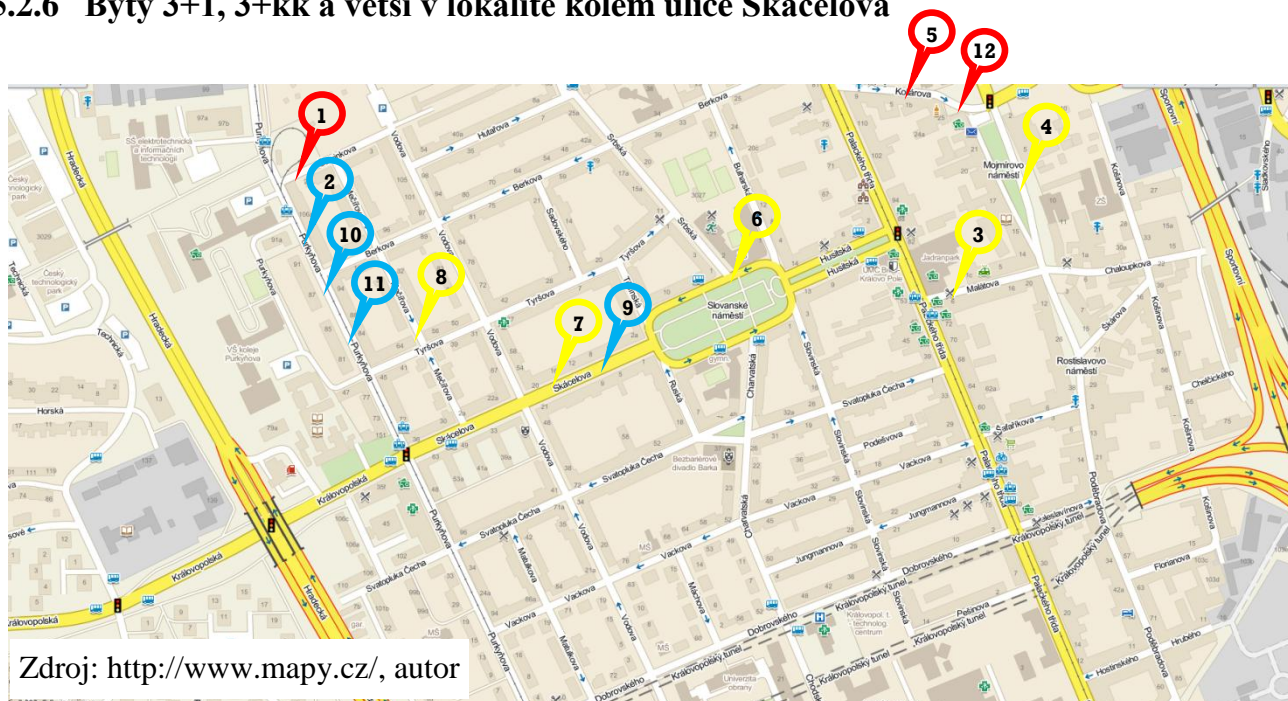
Tab. 24 Výše nájemného pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Byt číslo	Ulice	Cena/m ² [Kč]	průměrná cena [Kč]	Abs. odchylka od průměrné ceny/m ² [Kč]	Vybavenost
1	Purkyňova	203,1	157,2	45,9	ano
2	Dobrovského	154,2		3,0	částečně
3	Srbská	123,1		34,1	ne
4	Skácelova	123,5		33,7	ano
5	Purkyňova	202,9		45,7	částečně
6	Purkyňova	169,6		12,4	částečně
7	Skácelova	147,1		10,1	částečně
8	Purkyňova	139,6		17,6	ano
9	Hutařova	131,9		25,3	ne
10	Dobrovského	177,1		19,9	ne
11	Purkyňova	117,6	-	39,6	částečně
12	Purkyňova	218,2	-	61,0	ano

Zdroj: autor

- Byly vytvořeny tři oblasti výše nájemného:
- do 140 Kč/m²
 - od 141 Kč/m² do 170 Kč/m²
 - nad 171 Kč/m²

5.2.6 Byty 3+1, 3+kk a větší v lokalitě kolem ulice Skácelova



Zdroj: <http://www.mapy.cz/>, autor

Obr. č. 29 Oblasti se stejnou výší nájemného pro byty s dispozicí 3+1/kk a vyšší v lokalitě kolem ulice Skácelova

Tab. 25 Výše nájemného pro byty s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Skácelova

Byt číslo	Ulice	Cena/m ² [Kč]	průměrná cena [Kč]	Abs. odchylka od průměrné ceny/m ² [Kč]	Vybavenost
1	Tyršova	162,0	137,3	24,6	ne
2	Purkyňova	114,7		22,6	ano
3	Malátova	139,4		2,0	ano
4	Mojžírovo nám.	168,5		31,2	ne
5	Kollárova	145,8		8,5	částečně
6	Slovanské náměstí	142,2		4,8	ano
7	Skácelova	135,3		2,0	ano
8	Mečířova	126,2		11,1	částečně
9	Skácelova	125,0		12,3	částečně
10	Purkyňova	114,1		23,2	ne
11	Purkyňova	111,1		-	26,2
12	Kollárova	196,7	-	59,4	částečně

Zdroj: autor

- Byly vytvořeny tři oblasti výše nájemného:
- do 125 Kč/m²
 - od 126 Kč/m² do 145 Kč/m²
 - nad 146 Kč/m²

V mapách byly graficky zachyceny oblasti se stejnou výší nájemného. Pro každou lokalitu a dispozici byla vytvořena vlastní škála pro zobrazení oblastí s obdobnou výší měsíčního nájemného na 1 m². Je zřejmé, že nabídky se i na malém území, které bylo zkoumáno, velice liší. Příkladem může být průzkum bytů s dispozicí 1+1/kk jak v lokalitě kolem ulice Bratislavské, tak kolem ulice Skácelova, kde rozdíl minimální a maximální ceny nabízené za pronájem 1 m² bytu přesahuje více než 150 Kč. Toto zjištění může být přeneseno na Brno jako celek, kde z nabídek není možné jednoznačně určit oblasti s vyšší nebo nižší nabízenou cenou nájemného.

Pro každou lokalitu můžeme najít nabídku, která se výrazně liší od průměrné výše nájemného ať už nahoru nebo dolů. Příčin může být spousta – pronájem luxusního bytu s nadstandardním vybavením nebo naopak pronájem staršího bytu s výrazně opotřebovaným zařízením. Pouze vybavení však nemusí hnát ceny do extrému. Další vliv na nabízenou cenu může mít neuvážená nabídka pronajimatele, který chce za svůj nabízený byt vydělat co nejvíce peněz. Nejdříve byt nabídne s nadsazenou cenou a v případě nezájmu nabízená cena pro daný byt klesá.

Důležité je uvědomit si, že každý byt je jedinečný, a proto je porovnání bytů pouze orientační a mění se v čase.

6 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo zhodnotit faktory, které ovlivňují nájemné bytů. To, jaký byt je poptáván, závisí na člověku jako jedinci. Výběr je ovlivněn životním obdobím, ve které se jedinec nachází, jeho finanční situací a osobními preferencemi. Nejde tedy s plošnou platností jednoznačně říci, který byt je ten ideální a jaká lokalita ve městě Brně je ta nejlepší.

V rámci diplomové práce byl proveden průzkum na trhu s pronájmem nemovitostí. Ve městě Brně byly vybrány dvě městské části Brno-sever a Brno-Královo Pole a v nich zhodnoceny výše ceny nájemného pro danou lokalitu v závislosti na dispozici.

Dle předpokladů vyšel jako nejdražší pronájem menších bytů v obou lokalitách, tedy bytů 1+1 a 1+kk. Se zvětšující se dispozicí klesá cena pronájmu na 1 m². Jak bylo zmíněno dříve, tento fakt je ovlivněn poptávkou po těchto bytech.

Možná překvapivě se ceny bytů až tolik neliší mezi zkoumanými oblastmi. V rámci městské části Brno-sever byla vybrána lokalita kolem ulice Bratislavské. Je známo, že jde o problémovou část města v samotném centru. Díky dobré poloze v blízkosti centra a snahy zlepšit životní úroveň, začíná být o tuto lokalitu zájem ze strany soukromých investorů, což značí i vyšší nabídky cen pronájmů. Druhou vybranou lokalitou pro průzkum bylo okolí ulice Skácelova v městské části Brno-Královo Pole. Zde se jedná o lokalitu s městským charakterem a dobrou dostupností do centra města na straně první, na straně druhé s blízkostí lesoparku Palackého vrch s možností aktivního odpočinku. Tato městská část patří v pomyslném žebříčku oblíbenosti obyvatel k těm přednějším.

Ceny měsíčních nájmu v daných lokalitách se liší o přibližně 5 Kč na 1 m² pro dispozice 1+1/kk a 1+2/kk, kde vyšší nájem je pro městskou část Brno-Královo Pole. Pro dispozici bytu 1+3/kk a větší je cena nájmu vyšší pro oblast kolem ulice Bratislavské.

Výsledky průzkumu jsou značně ovlivněny malým vzorkem bytů pro každou kategorii. V rámci diplomové práce by bylo obtížné udělat průzkum s větším počtem pronajímaných bytů, který by dával přesnější výsledky. Pro sbírání informací z realitních serverů by byl potřeba delší časový interval.

V neposlední řadě je třeba říci, že trh s nemovitostmi je proměnlivý v čase a proto výsledky pro stejné lokality mohou být v budoucnu zcela odlišné. Průzkum bytů v diplomové práci je současným obrazem trhu s bydlením.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

(1) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník [online], [cit. 2014-04-04].

Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/>

(2) Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) [online], [cit. 2014-04-04].

Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/byty/>

(3) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [online], [cit. 2014-04-04].

Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/>

(4) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) [online], [cit. 2014-04-04].

Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>

(5) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách [online], [cit. 2014-04-04].

Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>

(6) Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů [online], [cit. 2014-04-04].

Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>

(7) Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) [online], [cit. 2014-04-04].

Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=3&r=2008>

(8) Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím [online], [cit. 2014-04-04].

Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>

(9) ČSÚ: Sčítání v roce 2011 [online], [cit. 2014-04-04].

Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/home>

(10) Seznam.cz, a.s. Webový server Sreality [online]. 2014.

Dostupné z: [www: www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

(11) Seznam.cz, a.s. Webový server Mapy [online]. 2014.

Dostupné z: [www: www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Odlišné stanovení podlahové plochy dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. a nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Obr. č. 2 – Dělení města Brna do roku 1990

Obr. č. 3 – Dělení města Brna v současnosti na 29 městských částí

Obr. č. 4 – Poloha problematické lokality města Brna vzhledem k centru

Obr. č. 5 – Integrovaný plán rozvoje města Brna v lokalitě Bratislavská

Obr. č. 6 – Rozložení domovního fondu dle druhu budovy v městské části Brno-sever

Obr. č. 7 – Rozložení domovního fondu dle druhu vlastnictví v městské části Brno-sever

Obr. č. 8 – Rozložení domovního fondu dle období výstavby v městské části Brno-sever

Obr. č. 9 – Rozložení domovního fondu dle druhu budovy v městské části Brno-Královo Pole

Obr. č. 10 – Rozložení domovního fondu dle druhu vlastnictví v městské části Brno-Královo Pole

Obr. č. 11 – Rozložení domovního fondu dle období výstavby v městské části Brno-Královo Pole

Obr. č. 12 – Průzkum trhu – Vyznačení bytů s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 13 – Průzkum trhu – Výše nájemného pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 14 – Průzkum trhu – Vyznačení bytů s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 15 – Průzkum trhu – Výše nájemného pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 16 – Průzkum trhu – Vyznačení bytů s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 17 – Průzkum trhu – Výše nájemného pro byty s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 18 – Průzkum trhu – Vyznačení bytů s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Obr. č. 19 – Průzkum trhu – Výše nájemného pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Obr. č. 20 – Průzkum trhu – Vyznačení bytů s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Obr. č. 21 – Průzkum trhu – Výše nájemného pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Obr. č. 21 – Průzkum trhu – Vyznačení bytů s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Skácelova

Obr. č. 22 – Průzkum trhu – Výše nájemného pro byty s dispozicí 3+1/kk a vyšší v lokalitě kolem ulice Skácelova

Obr. č. 23 – Výše nájemného v závislosti na dispozici a lokalitě

Obr. č. 24 Oblasti se stejnou výší nájemného pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 25 Oblasti se stejnou výší nájemného pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 26 Oblasti se stejnou výší nájemného pro byty s dispozicí 3+1/kk a vyšší v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Obr. č. 27 Oblasti se stejnou výší nájemného pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Obr. č. 28 Oblasti se stejnou výší nájemného pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Obr. č. 29 Oblasti se stejnou výší nájemného pro byty s dispozicí 3+1/kk a vyšší v lokalitě kolem ulice Skácelova

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 – Domovní fond dle druhu budovy pro městskou část Brno-sever

Tab. 2 – Domovní fond dle druhu vlastnictví pro městskou část Brno-sever

Tab. 3 – Domovní fond dle období výstavby pro městskou část Brno-sever

Tab. 4 – Domovní fond dle druhu budovy pro městskou část Brno-Královo Pole

Tab. 5 – Domovní fond dle druhu vlastnictví pro městskou část Brno-Královo Pole

Tab. 6 – Domovní fond dle období výstavby pro městskou část Brno-Královo Pole

Tab. 7 – Průzkum trhu – Přehled bytů s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab. 8 – Průzkum trhu – Přehled informací pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab. 9 – Průzkum trhu – Přehled bytů s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab. 10 – Průzkum trhu – Přehled informací pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab. 11 – Průzkum trhu – Přehled bytů s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab. 12 – Průzkum trhu – Přehled informací pro byty s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab. 13 – Průzkum trhu – Přehled bytů s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Tab. 14 – Průzkum trhu – Přehled informací pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Tab. 15 – Průzkum trhu – Přehled bytů s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Tab. 16 – Průzkum trhu – Přehled informací pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Tab. 17 – Průzkum trhu – Přehled bytů s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Skácelova

Tab. 18 – Průzkum trhu – Přehled informací pro byty s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Skácelova

Tab. 19 – Přehled výše nájemného na 1 m² za měsíc [Kč] v závislosti na dispozici a lokalitě

Tab. 20 Výše nájemného pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab. 21 Výše nájemného pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab. 22 Výše nájemného pro byty s dispozicí 3+1/kk a vyšší v lokalitě kolem ulice Bratislavská

Tab. 23 Výše nájemného pro byty s dispozicí 1+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Tab. 24 Výše nájemného pro byty s dispozicí 2+1/kk v lokalitě kolem ulice Skácelova

Tab. 25 Výše nájemného pro byty s dispozicí 3+1/kk a větší v lokalitě kolem ulice Skácelova