

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

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

RENT RATES IN OFFICE PREMISES IN BRNO AND THE INFLUENCING FACTORS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE — Bc. Eva Červinková

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE — Ing. Monika Doležalová

SUPERVISOR

BRNO 2018

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

Zadání diplomové práce

Studentka:	**Bc. Eva Červinková**
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	**Ing. Monika Doležalová**
Akademický rok:	2018/19
Ústav:	Ústav soudního inženýrství

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

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

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybují ceny pronájmů za administrativní prostory, vyhodnotit vlivy, které na výši pronájmů působí, event. zpracovat cenovou mapu pronájmů.

Cíle diplomové práce:

Zjistit a vyhodnotit vlivy působící na nájemné v administrativních prostorách ve městě Brně.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

.....

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce popisuje současný realitní trh s komerčními objekty ve vybraných městských částech města Brna. Nejprve nabízí pohled na nájem komerčních objektů, poté porovnání výše obvyklého nájemného v jednotlivých městských částech. Zhodnocuje, které faktory ovlivňují výši nájemného. Dále je vyhotovena databáze inzerovaných kancelářských prostor v jedenácti městských částech města Brna. Výsledné údaje jsou zpracovány do tabulek, grafů a map. Závěr diplomové práce je věnován vyhodnocení výsledků průzkumu realitního trhu.

Abstrakt

The diploma thesis describes the eal current estate market with commercial objects in selected city districts of Brno. At first, it offers a view of renting commercial buildings, then comparing the usual rental rates in individual urban areas. It evaluates which factors affect the amount of rent. Furthermore, a database of advertised office space in eleven districts of the city of Brno is being prepared. The resulting data is processed into graph and map charts. The conclusion of the diploma thesis is devoted to the evaluation of the results of the survey of the real estate market.

Klíčová slova

Administrativní prostory, kancelář, realitní trh, nájem, výše nájemného, ovlivňující faktory, cenová mapa

Keywords

Administrative spaces, office, real estate market, rental, rental rates influence factors, price map

Bibliografická citace

ČERVINKOVÁ, E. Nájemné administrativních prostor ve vybraných lokalitách města Brna a faktory, které je ovlivňují. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 98 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Monika Doležalová.

Prohlášení

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

V Moravci dne 16.10.2018

……

Podpis studenta

Poděkování

Mé poděkování patří Ing. Monice Doležalové za odborné vedení, cenné rady, připomínky a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování diplomové práce věnovala.

Také bych chtěla poděkovat svým rodičům za obrovskou podporu při celém studiu.

OBSAH

OBSAH 7
1 ÚVOD 9
2 MĚSTO BRNO 10
2.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE 10
2.2 HISTORIE 12
2.3 ČLENĚNÍ BRNA 13
3 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ 17
3.1 DĚLENÍ ADMINISTRATIVNÍCH PROSTOR 19
3.2 DRUHY KANCELÁŘÍ 20
3.3 NÁJEMNÉ 20
3.4 VÝŠE NÁJEMNÉHO 21
4 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO 22
4.1 NABÍDKA A POPTÁVKA PO KANCELÁŘSKÝCH PROSTORÁCH 23
4.2 LOKALITA A DOSTUPNOST 23
4.3 PARKOVÁNÍ 24
4.4 VELIKOST ADMINISTRATIVNÍCH PROSTOR 24
4.5 VYBAVENÍ BUDOVY, VYBAVENÍ KANCELÁŘE 25
4.6 KONSTRUKCE A TECHNICKÝ STAV OBJEKTU 25
4.7 PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY 25
5 SEGMENTACE TRHU 27
5.1 PRŮBĚH TRHU S ADMINISTRATIVNÍMI PROSTORY V BRNĚ 28
6 PRŮZKUM TRHU ADMINISTRATIVNÍCH PROSTOR 31
6.1 ANALÝZA A SBĚR DAT 31
6.2 PRŮZKUM ADMINISTRATIVNÍCH PROSTOR VE VYBRANÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH 31
6.2.1 Brno-jih 33
6.2.2 Brno-Maloměřice a Obřany 37
6.2.3 Brno-Medlánky 40
6.2.4 Brno-Královo Pole 43
6.2.5 Brno-střed 48
6.2.6 Brno-sever 54
6.2.7 Brno-Židenice 58
6.2.8 Brno-Žabovřesky 61

6.2.9 Brno-Slatina 66
6.2.10 Brno-Řečkovice a Mokrá Hora 70
6.2.11 Brno-Černovice 73
7 SHRNUTÍ 78
7.1 VLIVY PŮSOBÍCÍ NA VÝŠI NÁJEMNÉHO 78
7.1.1 Lokalita 78
7.1.2 Parkování 80
7.1.3 Velikost pronajímané plochy 81
7.1.4 Vybavenost 81
7.2 HODNOTÍCÍ FAKTORY 82
7.3 CENOVÁ MAPA 90
8 ZÁVĚR 92
9 SEZNAM POUŽITÝCH ZROJŮ 93
SEZNAM OBRÁZKŮ 95
SEZNAM GRAFŮ 96
SEZNAM TABULEK 97
SEZNAM ZKRATEK 98
SEZNAM PŘÍLOH 98

1 ÚVOD

Diplomová práce je zaměřena na trh s administrativními prostory ve vybraných lokalitách města Brna. Konkrétně v 11 městských částech a to Černovice, Brno-jih, Královo Pole, Maloměřice a Obřany, Medlánky, Řečkovice a Mokrá Hora, Brno-sever, Slatina, Brno-střed, Žabovřesky a Židenice. Hlavním úkolem je zjistit a vyhodnotit vlivy působící na nájemné v administrativních prostorách ve městě Brně. Jak se pohybuje výše nájemného na realitním trhu, jak se výše nájemného mění v závislosti na lokalitě, velikosti a vybavení.

Při průzkumu byla použita metoda analytická s použitím srovnávací analýzy. Data byla získána z veřejně dostupného realitního serveru www.sreality.cz. Realitní server www.sreality.cz nabízí velké množství nabídek jednotlivých realitních kanceláří na území celé České republiky.

Realitní trh je různorodý a můžeme ho rozdělit na pozemky, rezidenční nemovitosti a nemovitosti komerční. Nejširší škálu nemovitostí obsahuje kategorie rezidenčních nemovitostí, tedy rodinné domy, bytové domy a rekreační objekty. Silnou skupinou jsou i nemovitosti komerční, tedy nebytové prostory určené k podnikání. Specifika nájemného administrativních prostor a faktory, které je ovlivňují budou v mojí diplomové práci podrobně probrány.

V úvodu práce jsou popsány základní informace o městě Brně a vybraných městských částí. V práci jsou rovněž přiblíženy základní pojmy, týkající se problematiky administrativních prostor, jako je administrativní budova, prostor, kancelář a kancelářské pracoviště. Dále bude popsána základní charakteristika realitního trhu a jeho rozdělení do dílčích segmentů. Analyzována bude tvorbu nájemného a faktorů, které výši nájemného ovlivňují.

Cílem diplomové práce je na základě nájmů zjistit a vyhodnotit vlivy působící na výši nájemného v administrativních prostorách ve městě Brně a vypracovat cenovou mapu pronájmů.

2 MĚSTO BRNO

2.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE

Statutární město Brno je druhým největším městem České republiky (dále ČR), jak rozlohou, tak i počtem obyvatel. Leží v Jihomoravském kraji, na soutoku dvou řek, Svitavy a Svratky v nadmořské výšce mezi 190–425 metry.

Z třístran je chráněno zalesněnými kopci Brněnské vrchoviny, na jihozápadě začínají nížiny Dyjsko-svrateckého úvalu. K jeho nejvýznamnějším dominantám patří hrad Špilberk a katedrála sv. Petra a Pavla na vršku Petrov, které vytvářejí charakteristické panorama města. [1] Druhým dochovaným hradem na území Brna je Veveří, tyčící se nad Brněnskou přehradou. Další významnou památkou, která byla zapsána mezi Světové dědictví UNESCO, je vila Tugendhat.

Brno je centrem české justice. Sídlí zde Ústavní soud ČR, Nejvyšší soud ČR, Nejvyšší správní soud ČR a Nejvyšší správní zastupitelství. Městský soud V Brně má působnost jako okresní soud pro celé město a Krajský soud v Brně s působností pro celý Jihomoravský kraj. Mezi další celostátní orgány sídlící v Brně patří například sídlo veřejného ochránce práv, Úřad pro mezinárodněprávní ochranu dětí, Odvolací finanční ředitelství, Státní zemědělská a potravinářská inspekce a Ústřední kontrolní a zkušební ústav zeměměřický.

Tabulka 1: Základní informace města Brna (zdroj: Vlastní + www.mistopisy.cz [17])

Rozloha	23 020 ha
Počet obyvatel	376 929 (k 1.1.2018)
Počet městských částí	29
Počet katastrálních území	48



Obrázek 1: Znak města Brna
(zdroj: www.extrh.cz [4])



Obrázek 2:Vlajka města Brna
(zdroj: wwww.mesta.vlajky.org [5])



Obrázek 3:Poloha města Brna
(zdroj: vlastní)

2.2 HISTORIE

Největší město Moravy se rozkládá v místech, kde archeologické nálezy dokládají osídlení již v době kamenné, významným nalezištěm je Stránská skála. Nejstarším dokladem lidského osídlení na tomto území se stal rukou opracovaný kámen nalezený na Červeném kopci. Město dostalo jméno, díky osadě, která vznikla u brodu přes řeku Svratku, nynější Staré Brno, kolem roku 1000.

Vznikala zde četná hradiště a také hrad, v jehož centru stávala nejprve románská rotunda, později bazilika. Okolo hradu se pak zřejmě již počátkem 11. století rozvíjela osada, jež se stala později základem středověkého opevněného města. Roku 1243 udělil král Václav I. Větší a menší privilegium, které se stalo právní oporou pro rozvoj města. Město bylo ohrazeno hradbami s pěti branami (Měnínskou, Židovskou, Starobrněnskou, Veselou a Běhounskou). Koncem 13. století byl hrad Špilberk přestavěn do gotické podoby. Význam města postupně narůstal a ve 14. století již bylo centrem prakticky veškerého důležitého dění na Moravě – sídlila zde moravská markrabata, sněmy moravských šlechticů a také odvolací i zemský soud. Konaly se tu trhy, vzrůstal význam mezinárodního obchodu, zakládaly se kláštery a kostely, špitály a vznikla také královská kaple sv. Václava.

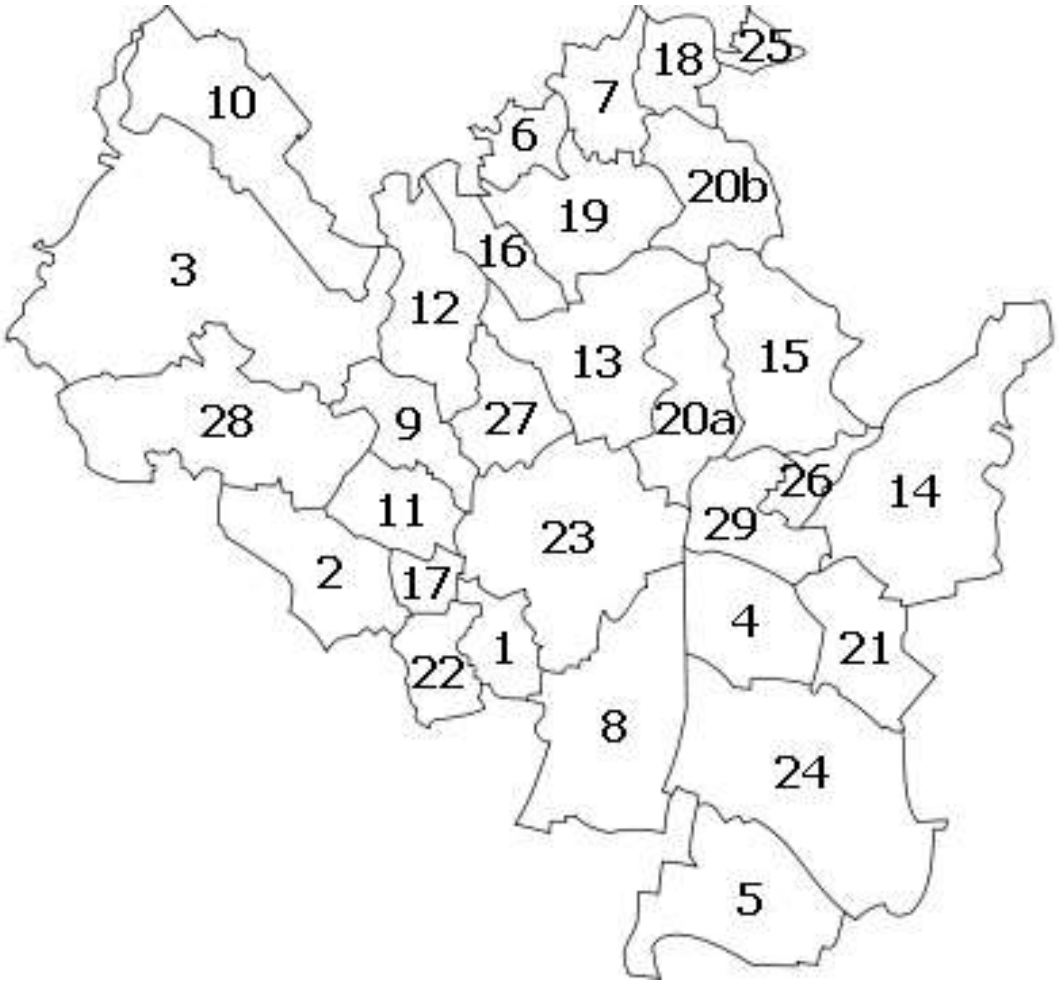
Strategická poloha města byla příčinou mnoha válečných konfliktů. Město bylo marně obléháno husity v roce 1428 a 1430. Další obléhání švédskými vojsky bylo roku 1643 a 1645, jako jediné město na Moravě se ubránilo a tím umožnilo zformování nové armády. Během třicetileté války se Brno stalo hlavním městem Moravy a nedobytnou barokní pevností.

Od 18. století sloužil Špilberk, dnes díky své poloze dominanta města, jako vězení, a to bohužel až do 2. světové války, kdy zde byli vězněni čeští vlastenci. Pevnost se zasloužila i o to, že Brno během třicetileté války nebylo nikdy dobyto, nicméně bylo silně poškozeno. V 18. století dochází k rozvoji průmyslu a obchodu, především textilní a strojírenský, rozvíjely se manufaktury a město kulturně vzkvétalo, hrálo se tu divadlo, ale to vše trvalo pouze do napoleonských válek. Roku 1777 se Brno stalo sídlem biskupství a kostel sv. Petra a Pavla na vrchu Petrově se stal katedrálou. Díky rozvoji průmyslu rostou předměstí a město ztrácí charakter pevnosti. Dochází k bourání hradeb a nahrazování budovami a zelenými plochami. Roku 1839 přijíždí do Brna první vlak. V 19. a 20. století se Brno proměnilo v podstatě v průmyslové město, později pak v město veletrhů a výstav. Výrazně se rozšířilo a spojilo se s původními předměstími.

Do současnosti se v Brně dochovala řada starých a architektonicky cenných staveb, kostelů, klášterů a paláců. Moderní architekturu reprezentuje jedinečná funkcionalistická vila 31 Tugendhat, práce architekta L. Miese van der Rohe (1930-1931) a mezi jinými také moderní budova Janáčkova divadla, otevřená roku 1965. [6]

2.3 ČLENĚNÍ BRNA

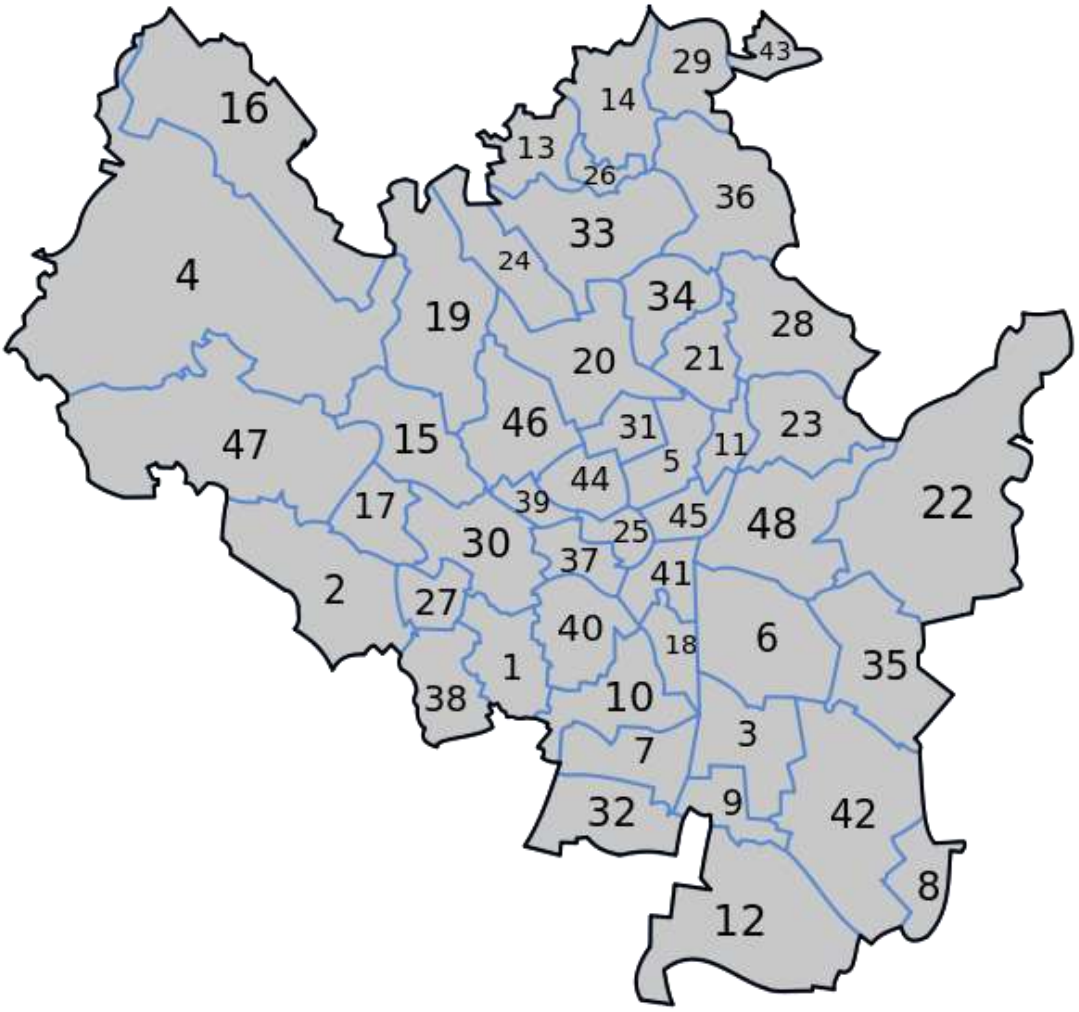
Statutární město Brno lze rozdělit dvěma způsoby, a to na městské části a městské čtvrtě (katastrální území). Městské části jsou větší celky sdružující několik čtvrtí, a však některé čtvrtě jsou rozděleny mezi více městských částí. [7]



Obrázek 4 :Městské části Brna
(Zdroj: www.wikipedia.org [8])

Městské části:

- 1. Brno-Bohunice
- 2. Brno-Bosonohy
- 3. Brno-Bystrc
- 4. Brno-Černovice
- 5. Brno-Chrlice
- 6. Brno-Ivanovice
- 7. Brno-Jehnice
- 8. Brno-Jih
- 9. Brno-Jundrov
- 10. Brno-Kníničky
- 11. Brno-Kohoutovice
- 12. Brno-Komín
- 13. Brno-Královo pole
- 14. Brno-Líšeň
- 15. Brno-Maloměřice a Obřany
- 16. Brno-Medlánky
- 17. Brno-Nový Lískovec
- 18. Brno-Ořešín
- 19. Brno-Řečkovice a Mokrá hora
- 20. Brno-Sever
- 21. Brno-Slatina
- 22. Brno-Starý Lískovec
- 23. Brno-Střed
- 24. Brno-Tuřany
- 25. Brno-Útěchov
- 26. Brno-Vinohrady
- 27. Brno-Žabovřesky
- 28. Brno-Žebětín
- 29. Brno-Židenice



Obrázek 5: Městské čtvrtě (katastrální území) (zdroj: www.wikipedia.org [9])

- Městské čtvrtě (katastrální území):

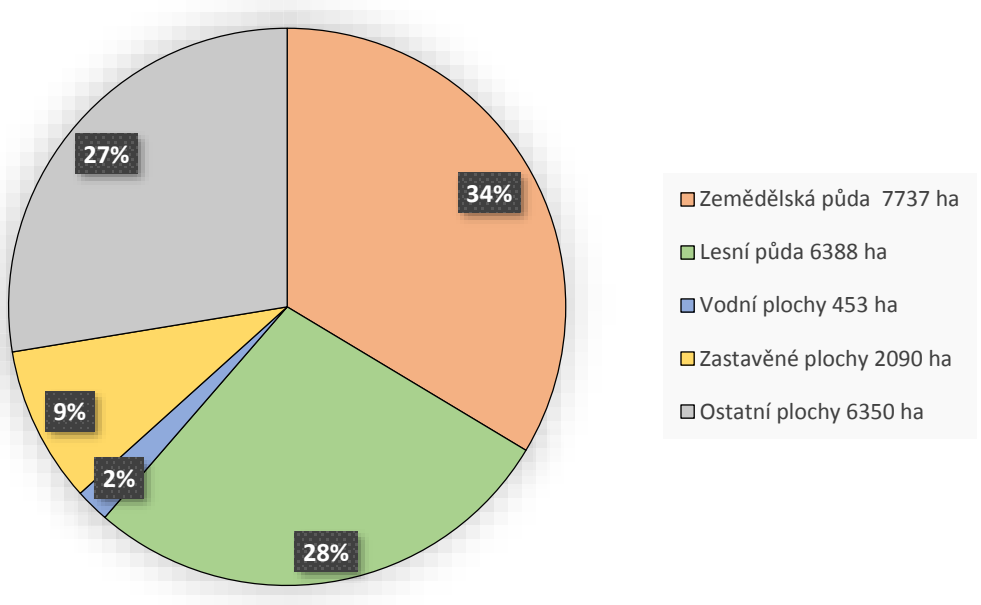
- 1. Bohunice
- 2. Bosonohy
- 3. Brněnské Ivanovice
- 4. Bystrc
- 5. Černá Pole
- 6. Černovice
- 7. Dolní Heršpice
- 8. Dvorska
- 9. Holásky
- 10. Horní Heršpice
- 11. Husovice
- 12. Chrlice
- 13. Ivanovice
- 14. Jehnice
- 15. Jundrov
- 16. Kníničky
- 17. Kohoutovice
- 18. Komárov
- 19. Komín
- 20. Královo Pole
- 21. Lesná
- 22. Líšeň
- 23. Maloměřice
- 24. Medlánky
- 25. Město Brno
- 26. Mokrá Hora
- 27. Nový Lískovec
- 28. Obřany
- 29. Ořešín
- 30. Pisárky
- 31. Ponava
- 32. Přízřenice
- 33. Řečkovice
- 34. Sadová
- 35. Slatina
- 36. Soběšice
- 37. Staré Brno
- 38. Starý Lískovec
- 39. Stránice
- 40. Štýřice
- 41. Trnitá
- 42. Tuřany
- 43. Útěchov u Brna
- 44. Veveří
- 45. Zábrdovice
- 46. Žabovřesky
- 47. Žebětín
- 48. Židenice

Katastrální území Brna lze rozčlenit podle jednotlivých druhů pozemků, jsou zde jednak zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvale trávní porost), lesní pozemky, pozemky vodní plochy, dále pozemky v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plochy.

Druh Pozemku	Počet ha	Podíl v %	Celkem
Orná půda	5131	22,29	33,61
Chmelnice	0	0,00	
Vinice	18	0,08	
Zahrada	2044	8,88	
Ovocný sad	222	0,96	
Travní trávní porost	322	1,40	
Lesní půda	6388	27,75	27,75
Vodní plochy	453	1,97	1,97
Zastavěné plochy	2090	9,08	9,08
Ostatní plochy	6350	27,59	27,59
Celkem	23018	100,00	100,00

Tabulka 2: Druhy pozemků v městě Brně (zdroj: Vlastní + www.risy.cz [3])

Segmentace pozemků v procentuálním zastoupení je zobrazena v Grafu č.1. Největší zastoupení má zemědělská půda a sice 34 %, poté lesní půda 28 %, přibližně stejnou výměru zaujímají i ostatní plochy 27 %, zastoupení í zastavěné plochy je 9 %, nejmenší plochu zaujímají vodní plochy, a to pouze 2 %.



Graf 1: Segmentace pozemků
(zdroj: vlastní)

3 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

V této kapitole budou uvedeny definice základních pojmů týkající se problematiky administrativních prostor, které budou v následujících částech používány. V české legislativě existuje několik různých definic, pro lepší orientaci jsou zde uvedeny.

V právním smyslu členíme věci na věci movité a nemovitosti. Právní definice nemovitosti, jakožto pozemků a staveb je definována § 498 nového Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

- **Nemovitost**

§498: *„(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ [13]*

§498: *„(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“ [13]*

- **Trh nemovitostí**

Trh nemovitostí můžeme rozdělit na trh komerčních nemovitostí a segment residenčního bydlení. Do rezidenčního segmentu spadá prodej a pronájem rodinných domů, bytových domů, bytových jednotek, rekreačních objektů (chaty a chalupy) a dalších objektů, které jsou určeny k bydlení. Do komerčního segmentu patří obchodní, průmyslové a administrativní prostory, sklady, objekty pro dopravu a energetiku. Jedná se o prostory, které jsou pořizovány za účelem vytvoření zisku.

- **Komerční nemovitosti**

Do této kategorie řadíme kanceláře, nákupní centra, multifunkční objekty, hotely a sklady, jsou to nemovitosti, které jsou investory pořizovány za účelem zisku. Aby měla komerční nemovitost nejvyšší hodnotu na trhu, měla by se nacházet na odpovídajícím místě, s dostatečnou kvalitou a také by měla být plně, nebo alespoň z velké části pronajata na delší dobu.

V katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb., jsou v příloze č.4, způsob a využití stavby, definovány tyto pojmy:

- **Stavba pro administrativu**

Stavba pro správní a řídící složky podniků a organizací, víceúčelová stavba pro administrativní účely, budova orgánu státní správy a územní samosprávy apod. [10].

- **Víceúčelová stavba**

Stavba sloužící více účelům (například obchodnímu, administrativnímu, bytovému, rekreačnímu apod.) [10].

V české technické normě č. 73 5305 (dále jen ČSN) Administrativní budovy a prostory, z roku 2005, jsou definovány jako:

- **Administrativní budova**

Stavební objekt obsahující nejméně na 50 % své užitkové plochy kanceláře [11].

- **Administrativní prostor**

Ucelená část budovy nebo polyfunkčního komplexu budov obsahující nejméně na 50 % své užitkové plochy kanceláře (v jiných předpisech je též označován termínem zóna) [11].

- **Kancelář**

Stavebně vymezený prostor určený k umístění jednoho nebo více kancelářských pracovišť [11].

- **Kancelářské pracoviště**

Prostor určený pro administrativní, koncepční nebo manažerskou činnost (práci) jednoho pracovníka a k umístění pracovní plochy a dalšího zařízení potřebného pro tuto činnost [11].

- **Pracovní plocha**

Plocha vymezená interiérovým vybavením, zpravidla deska pracovního stolu určeného pro administrativní, koncepční nebo manažerskou činnost (práci) jednoho pracovníka a zpravidla k umístění PC (minimálně klávesnice a monitoru) [11].

3.1 DĚLENÍ ADMINISTRATIVNÍCH PROSTOR

Administrativní budovy, které slouží k veřejným účelům, jsou ve většině případů umístěny ve středu zájmového okruhu, poblíž hlavních komunikací, jsou snadno dostupné veřejnými dopravními prostředky a jsou dostatečně vzdálené od rušivých zdrojů.

Základní rozdělení (dle 2005 ČSN 73 5305 – *Administrativní budovy a prostory*) administrativních prostor je podle účelu a podle druhu provozu.

Administrativní budovy podle účelu *[12]***:**

- Budovy veřejné správy
- Soudy a bezpečnostní a vězeňská zařízení tvořící jeden celek
- Pošty a telekomunikace
- Administrativní budovy pro průmysl
- Administrativní budovy pro vědecko-technické instituce
- Budovy zahraničního zastoupení

Administrativní budovy podle druhu provozu *[12]***:**

- **I. kategorie s provozem univerzálním:**

  Budovy určené pro umístění provozů administrativně správních i technických bez předem stanovitelné převahy některého z nich. Předpokládaný externí provoz průměrný, tj. **0,5-1 návštěvník na jednoho pracovníka za den**.
- **II. kategorie s provozem administrativně-správním:**

  Budovy s převahou provozů administrativně správního charakteru s částečně neměnnými provozními požadavky (např. budovy městských úřadů a soudů). Vyžadují průměrnou variabilitu vnitřních prostor. Předpokládaný externí provoz je velký, tj. **více než 1 návštěvník na pracovníka za den**.
- **III. kategorie s provozem technickým:**

  Budovy, v nichž mají podle předem stanoveného základního účelu umístěny v převažující míře provozy technické se studijním, vědeckým, konstrukčním, kresličským a podobným charakterem činností. Mohou mít nejnižší variabilitu. Předpokládaný externí provoz je malý, tj. **méně než 0,5 návštěvníka na 1 pracovníka za den**.

3.2 DRUHY KANCELÁŘÍ

Kritériem pro třídění druhů kanceláří je způsob prostorového uspořádání a počet kancelářských pracovišť v prostoru kanceláře [11].

Kanceláře třídíme takto:

- **Buňková kancelář**
  - Individuální – obsahuje 1 kancelářské pracoviště
  - Sdružená – obsahuje 2 kancelářské pracoviště
  - Společná – obsahuje 3 až 10 kancelářských pracovišť
- **Velkoprostorová kancelář** – Obsahuje 11 a více kancelářských pracovišť, chodby jsou nahrazeny komunikačními koridory, které jsou součástí prostoru kanceláře
- **Kombinovaná kancelář** – obsahuje 11 a více kancelářských pracovišť, je kombinací buňkových kanceláří a velkoprostorové kanceláře; část velkoprostorová zpravidla zahrnuje komunikační koridory, prostory pro jednání a vzájemnou komunikaci a relaxaci, pracoviště recepční a pracoviště technické podpory
- **Flexibilní kancelář** – nemá stálý počet pracovišť, interiérové vybavení (případně včetně pracovních ploch) je mobilní, osobní pracovní prostředky jsou uloženy v mobilních kontejnerech, jejichž stanoviště je v prostoru flexibilní kanceláře, popř. i mimo ni. Jeden prostor zahrnuje kancelářské pracoviště, komunikační koridory, prostory pro jednání a vzájemnou komunikaci a relaxaci, pracoviště recepční a pracoviště technické podpory-uspořádání je časově a prostorově proměnlivé např. během jednoho pracovního dne [11].

3.3 NÁJEMNÉ

K datu 1.1.2014 nabyl účinnost zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a tím zrušil zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který byl účinný od 1.5.1990.

Podle nového občanského zákoníku (dále NOZ) je nájem definován v §2217 a §2218 takto: §2217: „*(1) Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.*“ *[13]*

§2217: „*(2) Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.*“ *[13]*

§2218: „*Nájemné se platí měsíčně pozadu.*“ *[13]*

V NOZ již není požíván pojem „nebytové prostory“. V § 2302 je napsáno:

§2302: „*(1) Ustanovení tohoto pododdílu se vztahují na nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen (dále jen „prostor sloužící podnikání“). Není-li dále stanoveno jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího podnikání obecná ustanovení o nájmu.*“ *[13]*

§2302: „*(2) Jedná-li se o nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti ve smyslu odstavce 1, použijí se obecná ustanovení o nájmu.*“ *[13]*

V NOZ se zavádí pravidlo v § 2204, kdy si strany neujednají dobu trvání nebo den skončení nájmu a také doba nájmu překročí padesáti let, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Tento paragraf současně stanovuje, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. U prostor sloužících k podnikání při uzavření smlouvy na dobu neurčitou je výpovědní lhůta šestiměsíční.

3.4 VÝŠE NÁJEMNÉHO

Nájemné je vyjádřeno pevnou částkou za konkrétní platební období, ve většině případů, sjednávané na jeden kalendářní měsíc.

Podle NOZ by měla být výše nájemného uvedena v nájemní smlouvě, aby splňovala podstatné náležitosti pro dodržení smluvního typu dané smlouvy. Pronajímatel a nájemce si ujednají postup výpočtu nájemného, nebo určí pevnou částku, s ohledem na cenové předpisy.

Výše nájemného zahrnuje všechny kancelářské prostory a místnosti, které bude nájemci pronajímáno k využívání. Zahrnuje také příslušenství k těmto prostorám. V některých případech může nájemné obsahovat i výši pronajatého vybavení. Dále se ve smlouvě sjednává výše úhrady za energie a služby spojené s užíváním pronajatých prostor.

4 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO

Na vývoj nájemného působí velké množství sil, jejichž přesný výčet nelze specifikovat. Zde jsou vyjmenovány podstatné oblasti, ze kterých mohou vycházet:

- **Fyzikální**

  Patří sem zejména poloha, velikost a rozsah, vybavení, využitelnost, způsob zástavby, staří stavby, stav údržby, topografie, technická, ekonomická a morální životnost, infrastruktura včetně inženýrských sítí, dopravní dostupnost, životní prostředí, sousedé a další.

- **Politicko-správní**

  Jedná se o politiku státu, legislativu, předpisy, daňovou politiku, územní plánování, stavební řád, ochranu vlastnictví, práva a povinnosti vlastníků a nájemníků, veřejné zájmy a další.

- **Ekonomické**

  Do ekonomických sil patří hospodářský stav a ekonomický vývoj, úroveň služeb, úroveň výdělků, zaměstnanost, životní úroveň, vývoj úrokových měr, inflace, politika finančních institucí a možnosti financování apod.

- **Sociálně-demografické**

  Do sociálně-demografických sil spadá obyvatelstvo, vývoj populace, velikost rodin, životní styl, míra standardů, úroveň vzdělání, sociální politika státu, tradice, psychologické vlivy, sociální podpory a pobídky a další.

Tyto všechny síly jsou vzájemně propojeny, doplňují se a ovlivňují uvažování a jednání účastníků trhu a jejich prostřednictvím působí na vývoj a chování realitního trhu. Faktory, které ovlivňují výši nájemného, můžeme rozdělit na přímé a nepřímé.

Mezi přímé faktory ovlivňující výši nájemného můžeme zařadit:

a) Lokalita
b) Nabídka a poptávka
c) Parkování
d) Velikost pronajímané plochy
e) Vybavení
f) Kvalita a technický stav budovy
g) Dopravní dostupnost
h) Energetická náročnost budovy

Do nepřímých faktorů můžeme zařadit:

a) Hospodářský vývoj
b) Míra nezaměstnanosti
c) Inflaci
d) Úrokové sazby
e) Hospodářský výsledek a vývoj státu

4.1 NABÍDKA A POPTÁVKA PO KANCELÁŘSKÝCH PROSTORÁCH

Vztah mezi nabídkou a poptávkou je nutné považovat za jeden ze základních ekonomických principů. Kupující (v našem případě nájemci) tvoří tržní poptávku a nabízené nemovitosti k pronájmu (prodeji) vytvářejí nabídku. Pokud se poptávka zvyšuje, ceny mají tendenci růst, jestliže je naopak poptávka nízká, ceny klesají. Jestliže se zvyšuje nabídka, ceny klesají, v opačném případě ceny stoupají.

Důsledkem změn nabídky a poptávky mohou být například změny v populaci, kupní síle, oblibě, preferencích, změny situace ve stavebnictví, v technické a technologické úrovni, v rozsahu nové výstavby a rekonstrukcí. Změny mohou být i důsledkem ovlivňování trhu státem, a to cenovou regulací a usměrňováním, daňovým zatížením, investičními pobídkami, nastavením předpisů a standardů apod.

Působením principů nabídky a poptávky se neomezuje pouze trh s nemovitostmi, ale i na trhy s ním související, takže jsou aplikovatelné na další ceny a služby, například cena stavebních prací, provozní náklady, ceny kapitálu a další.

4.2 LOKALITA A DOSTUPNOST

Jedním z hlavních faktorů ovlivňující cenu nájmu je právě lokalita. Je velmi důležitá i dobrá dopravní dostupnost. Většina nových objektů se již jinde, než v bezprostřední blízkosti centra města nestaví. Staví se v lokalitách s dobrou dostupností MHD a městského dopravního okruhu s napojením na dálnici, Čím blíže do centra, tím jsou kanceláře žádanější a roste tak i výše nájemného.

S polohou nemovitosti souvisí i dopravní dostupnost, napojení na dálnici, MHD či dostupná infrastruktura. Polohu nemovitosti můžeme rozlišovat na:

- **Makropolohu** – V rámci širšího sídla (budova v Brně)
- **Mezopolohu** – V rámci sídla (budova v městské části Brno-město)
- **Mikropolohu** – V rámci malé lokality (budova na ulici Česká)

4.3 PARKOVÁNÍ

Velký problém dnešní dobry je, že se velice zásadně zvýšil počet aut. Parkování automobilů u kancelářských prostor je v Brně každý rok horší. Město se snaží vyřešit tento problém výstavbou parkovacích domů či podzemních parkovišť.

Nabízené kanceláře v centru města Brna jsou téměř bez možnosti parkování. Řešením je pronájem parkovacího stání v domě za poplatek. Některé objekty mají obvykle parkoviště v areálu, v podzemních podlažích nebo před budovou. Naopak v krajních částech Brna jsou kolem administrativních budov velké parkovací plochy.

4.4 VELIKOST ADMINISTRATIVNÍCH PROSTOR

Cena nájemného se odvíjí také od velikosti pronajímané plochy. Ve většině případech platí, čím menší je pronajímatelná plocha, tím vetší je cena nájmu. Jedním z důvodů může být to, že je větší poptávka po malých administrativních prostorách než po větších.

Výhodou velkých kancelářských prostor, nebo nově vznikajících administrativních komplexů je, že si nájemce může přizpůsobit půdorys svým potřebám. Tyto prostory nejvíce využívají velké mezinárodní společnosti. Nevýhodou je pak pro nájemce, že zde nenajdou kanceláře pro jednu osobu, případně menší počet osob, což se majiteli těchto administrativních prostor nevyplatí.

Malé kanceláře se nejčastěji mohou objevit v polyfunkčních budovách, v přestavěných bytech, v centru města.

V Brně je široké spektrum velikosti pronajímaných kancelářských prostor. Pronajímají se zde jak jednotlivé kanceláře, tak i jednotlivá patra objektu, nebo celé administrativní budovy.

4.5 VYBAVENÍ BUDOVY, VYBAVENÍ KANCELÁŘE

Mezi vybavení budovy patří například: bezbariérový přístup, výtah, kantýna, restaurace v budově, elektronická požární signalizace, detektory kouře, záložní zdroj energie, centrální recepce, dostupnost 24 hodin/7 dní v týdnu, ostraha objektu, skladové prostory a další.

Do vybavení kanceláře můžeme zařadit: internet, telefonní linky, optické kabely, slaboproud, silnoproud, zdvojené podlahy s krabicemi pro elektrické a datové kabely, žaluzie, stínění, evakuační rozhlas, otevírací okna, sprcha, klimatizace apod.

Jako vybavení příslušenství kanceláře, nebo pracovního místa, považujeme pracovní stůl, kancelářskou židli, skříň, police, regály, knihovny, telefon, počítač, kopírky, tiskárny, konferenční a zasedací stoly, trezory a další.

Na trhu v Brně převažují nabídky bez vybavení kanceláře. Pouze výjimečně se objevují kanceláře částečně, nebo plně zařízené.

4.6 KONSTRUKCE A TECHNICKÝ STAV OBJEKTU

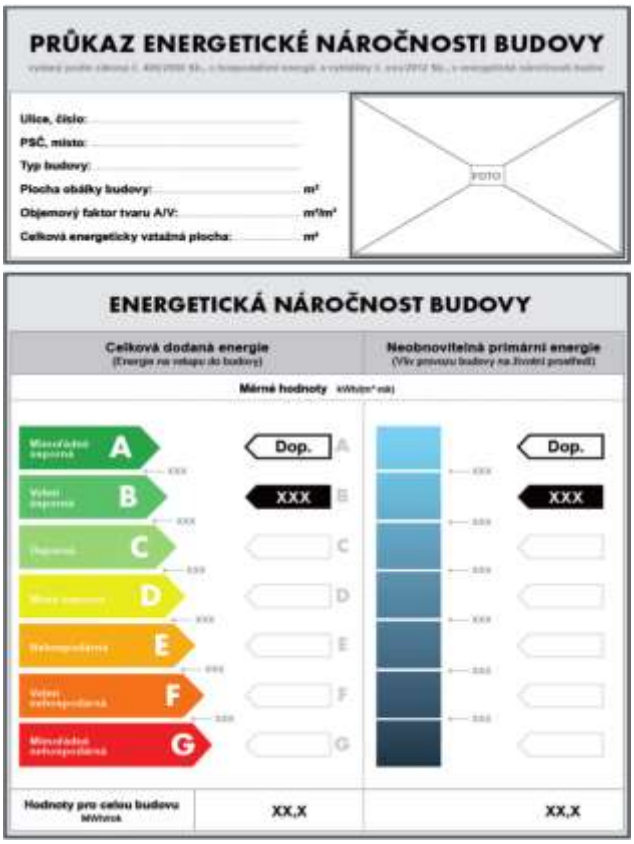
Jednotlivé administrativní budovy se od sebe značně odliší svou kvalitou, stářím a technologickou úrovní. Moderní budovy nabízí nájemcům světlé, vysoce flexibilní prostory, které doplňuje nabídka historických objektů po rozsáhlé rekonstrukci, které se nacházejí převážně v centru města Brna. Na trhu jsou však zastoupeny i starší budovy se zastaralejším standardem, nebo objekty z původních rezidenčních objektů.

4.7 PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Průkaz energetické náročnosti budovy (dále PENB) slouží pro informaci energetické náročnosti povozu objektu, který informuje o tom, jak je energeticky náročný provoz dané nemovitosti. PENB je součástí energetického posudku. Podle spotřeby energií a emisí CO_2 jde o zařazení do energetických tříd od A po G. Třída A prokazuje nejvyšší hospodárnost, naopak třída G poukazuje na minimální hospodárnost. Nové a renovované budovy musí splňovat energetickou náročnost v rozmezí od A po B. [18]

Energetická náročnost kanceláře se odvíjí od kvality izolací celého objektu. Nejlepší kombinací je kvalitně provedené zateplení fasády s výměnou nových oken.

PENB je platný maximálně 10 let, a to za podmínek, že nebyly provedeny žádné zásahy do budovy jako jsou stavební úpravy a změny technického zařízení. PENB může vydat pouze osoba k tomu odborně způsobilá s pověřením na energetickou náročnost. [18]



Obrázek 6:Průkaz energetické náročnosti budov (zdroj: www.wikipedia.org)

V Brně se na trhu vyskytují kancelářské prostory ve všech energetických třídách. Některé nabídky, které jsou zpracovány v této diplomové práci, byly však bez údajů o energetické náročnosti, byly proto zařazeny podle vyhlášky č. 78/2013 Sb. do třídy G - mimořádně nehospodárné.

5 SEGMENTACE TRHU

Trh nemovitostí jako součást tržního systému, ovlivňuje ostatní trhy a je jimi též ovlivňován. Vstupuje do něj velká řada předmětů, ať za účelem uspokojení potřeby bydlení, místa pro vykonávání podnikatelské činnosti nebo pro potřebu tvorby zisku. Trh podléhá tržním zákonitostem, na které působí skutečnost, že se na rozdíl od movitých věcí jedná o věci, které nelze přemístit z místa na místo.

Trh s nemovitostí lze rozdělit na:

- Komerční
    - Industriální
    - Kancelářský
    - Maloobchodní
    - Hotelový a zábavní

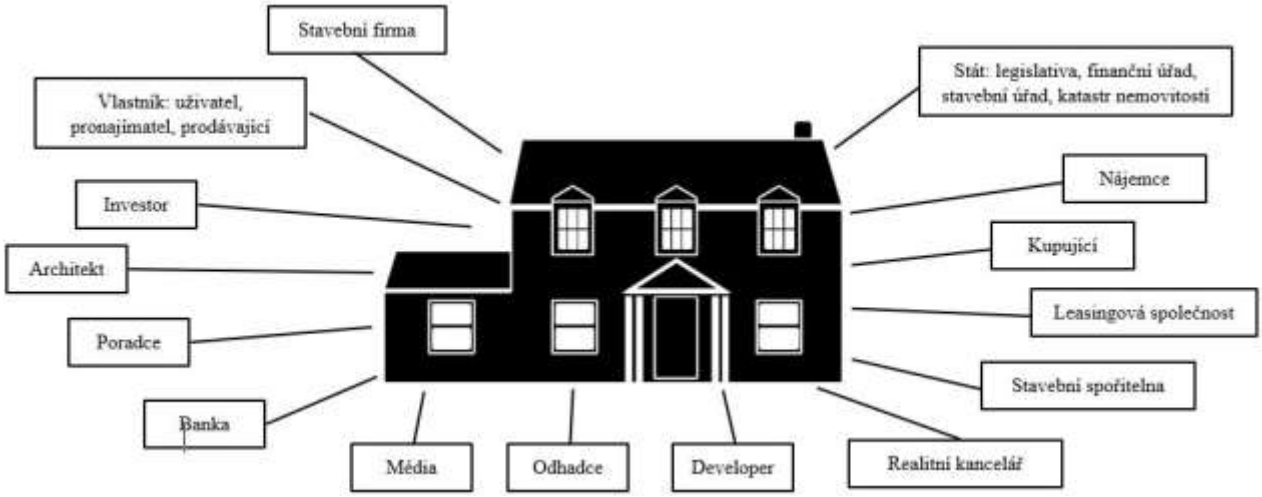
Do této kategorie řadíme kanceláře, nákupní centra, multifunkční objekty, hotely a sklady. Aby měla komerční nemovitost nejvyšší hodnotu na trhu, měla by se nacházet na odpovídajícím místě, s dostatečnou kvalitou a také by měla být plně, nebo alespoň z velké části pronajata na delší dobu.

- Residenční

Do rezidenčního segmentu spadá prodej a pronájem rodinných domů, bytových domů, bytových jednotek, rekreačních objektů (chaty a chalupy) a dalších objektů, které jsou určeny k bydlení. Do rezidenčního segmentu spadá prodej a pronájem rodinných domů, bytových domů, bytových jednotek, rekreačních objektů (chaty a chalupy) a dalších objektů, které jsou určeny k bydlení.

Komerční nemovitosti, jsou nemovitosti pořizované za účelem vytvoření zisku investorům. Na rozdíl od rezidenčního trhu si většina poptávajících komerční prostory pronajímá, šetří tím vstupní náklady za pořízení sídla. Nájemní smlouva dodává větší možnost flexibility velikosti pronajímaných prostor a také větší flexibilitu ve změně lokality.

Nelze zapomenout, že na trhu s nemovitostmi působí velká škála subjektů s odlišnými motivy a zájmy. Všechny tyto subjekty maximalizují své výnosy za minimalizaci nákladů. Liší se ale v tom, co považují za náklad a co za výnos.



Obrázek 7:Aktéři na trhu nemovitostí
(zdroj: vlastní)

5.1 PRŮBĚH TRHU S ADMINISTRATIVNÍMI PROSTORY V BRNĚ

V období 90. let byla poptávka větší než nabídka. Bylo to z důvodu, že většina administrativních prostor byla obsazena.

V druhé polovině 90. let se rozvíjela dynamika trhu a rostl i zájem investorů. V roce 1995 se dokončila budova Kaplanova. Jednalo se o kancelářskou budovu s plochou 3 200 m^2 v části Technologického parku. Do této doby bylo v Brně zastoupeno více kanceláří v rezidenčních budovách, které prošly rekonstrukcí a dalšími stavebními úpravami, aby splňovaly podmínky pro administrativní prostory.

Rekonstruované prostory nesplňovaly standardy pro moderní kanceláře, proto se v roce 2005 začaly budovat nové administrativní prostory.

Mezi významné administrativní budovy můžeme zařadit [15]:

- **Kaplanova budova**, zóna A Technology Park Brno (1995), podlahová plocha 3 200 m^2
- **M-Palác** (1997), podlahová plocha 17 133,3 m^2
- **IBC Brno** (1997), podlahová plocha 4 000 m^2
- **Platinium** (2005), podlahová plocha 9 645 m^2
- **Vienna Point** (2006) I. Etapa, podlahová plocha 4 700 m^2
- **IBM** (2006), zóna A Technology Park Brno, podlahová plocha 12 500 m^2
- **Brno Business Park** (2006) I. Etapa, podlahová plocha 16 000 m^2
- **Brno Business Park** (2007) II. etapa, podlahová plocha 16 000 m^2

- **Vienna Point** (2008) II. etapa, podlahová plocha 7 300 m^2
- **Avriopoin**t (2008), podlahová plocha 4 200 m^2
- **Trinity Office Centre** (2009), podlahová plocha 9 000 $m2^2$
- **Campus Science Park**, budova A (2009)
- **Titanium Office** (2010), podlahová plocha 43 000 m^2
- **CTPark Brno Pavilion**, Šlapanice (2011), podlahová plocha 22 000 m^2
- **CTPark Brno South**, Šlapanice (2011), podlahová plocha 6 000 m^2
- **Campus Science Park**, budova B (2012), podlahová plocha 9 640 m^2
- **AZ Tower** (2013), podlahová plocha 17 000 m^2
- **H-Park** (2013) budova A, podlahová plocha 4 400 m^2
- **TPB centrální zóna** (2014) I. Etapa

Na začátku roku 2015 byla celková výměra moderních administrativních ploch 482 900 m^2. Na konci roku 2015 byla tato hodnota větší už o 4 700 m^2. Z toho bylo 20 % kanceláře třídy B, zbývajících 80 % představovala kanceláře třídy A [16].

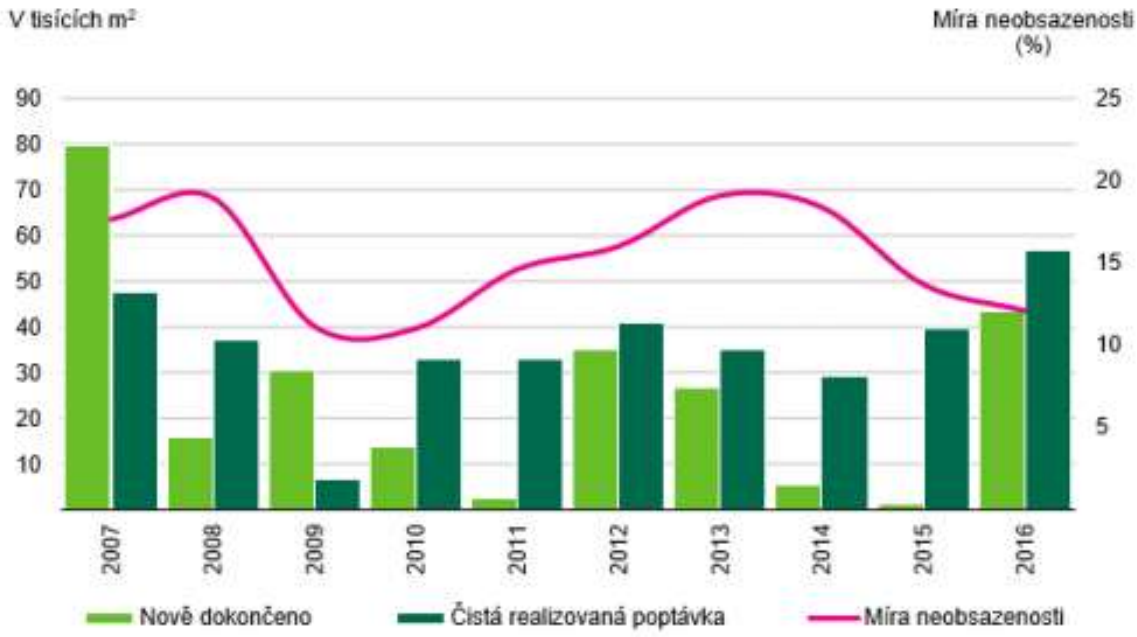
Podle údajů zveřejněných RRF (Regional research Forum) za první pololetí 2015 dosáhla hrubá realizovaná poptávka (včetně renegocizace–přejednání nájemních smluv) celkových 26 400 m^2. Pro představu vývoje v roce 2014 ve stejném období byla realizována pouze polovina této hodnoty. Čistá realizovaná poptávka představovala 13 500 m^2 po odečtení renegociací a podnájmů. Největší podíl na celkové hodnotě hrubé realizované poptávky tvořila renegociace IT společnosti IBM s 12 950 m2 v Technologickém Parku v Brně [16].

V druhém pololetí roku 2015 dosáhla hrubá realizovaná poptávka celkem 30 000 m^2, tento výsledek je o 9 % vyšší než předešlé období. Čistá realizovaná poptávka představovala 25 000 m^2, o 76 % více než v prvním pololetí roku 2015[16].

Hlavním impulsem poptávky po kancelářských prostorech jsou společnosti v oblasti IT a souvisejících oborů, tvořící podíl téměř 58 % ze všech uzavřených pronájmů. Jihomoravskou metropoli předchází pověst výpočetního centra ČR [16].

V roce 2016 bylo dokončeno celkem pět administrativních objektů s celkovou podlahovou plochou 51 550 m^2. Tento rok byl pro kancelářský trh rekordní. Bylo pronajato více než 57 000 m^2. Poptávka dosáhla maxim v celé historii města Brna.

V roce 2017 Brno disponuje s 525 100 m^2 kancelářských ploch.



Graf 2:Brněnský kancelářský trh
(zdroj: CBRE Research, Regional Research Forum, H2 2016)

6 PRŮZKUM TRHU ADMINISTRATIVNÍCH PROSTOR

Tato kapitola je zaměřena na jednotlivé pronájmy administrativních prostor ve vybraných městských částech města Brna, rozdělení je do 11 skupin, podle toho, kde se administrativní budovy nacházejí. Analýze bylo podrobeno celkem 224 vzorků.

6.1 ANALÝZA A SBĚR DAT

Po celou dobu sledování nabídek pronájmů (říjen 2017–březen 2018) byli informace o administrativních prostorách, jejich cenách a technických parametrech získány z webového serveru www.sreality.cz. Některé nabídky pro nedostatek informací musely být vyřazeny.

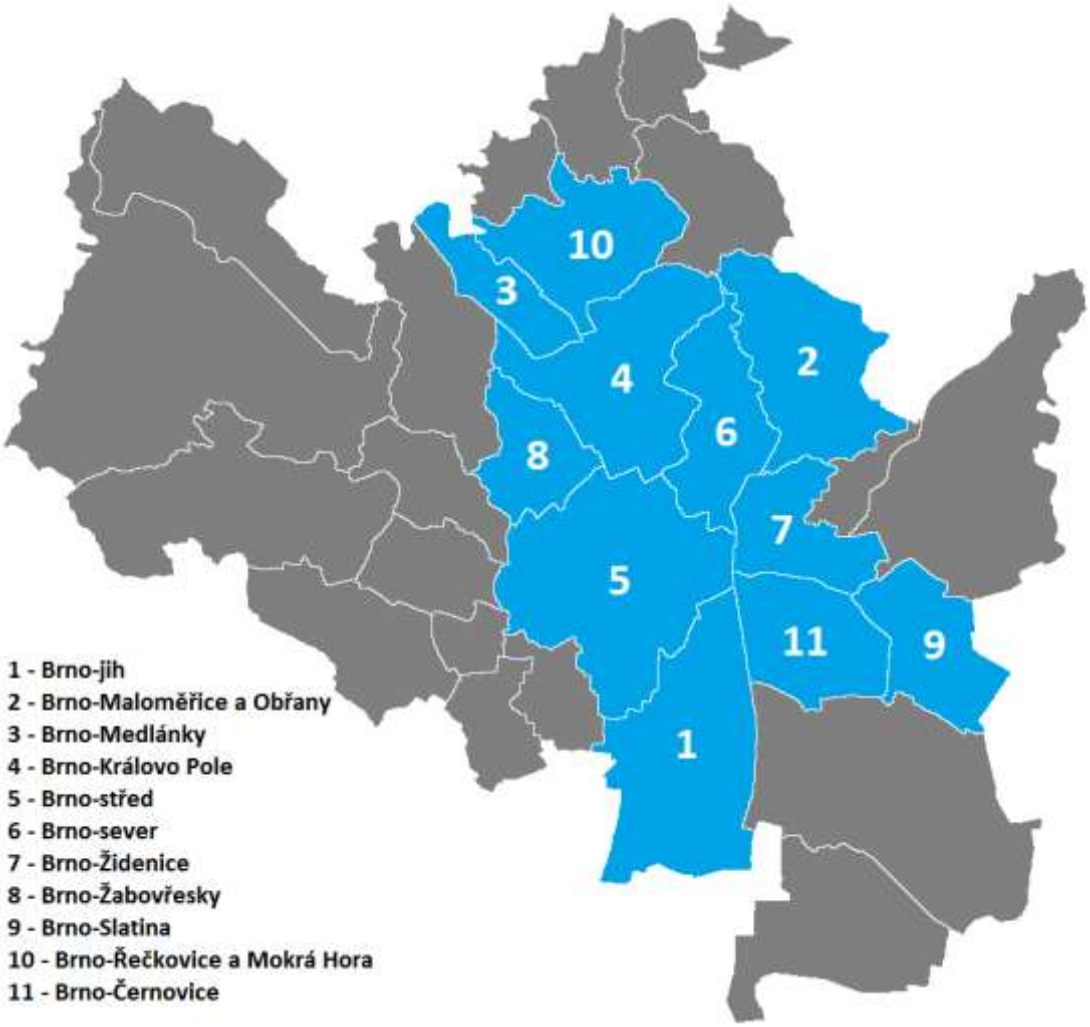
Zpracované jednotlivé nabídky jsou přehledně uspořádány do tabulek. Podrobnější informace o nabízených pronájmech jsou uvedeny v příloze číslo 1-11.

V tabulkách jsou vypočítány průměrné ceny nájemného. V grafu jsou porovnány průměrné ceny a inzerované ceny pronájmů.

6.2 PRŮZKUM ADMINISTRATIVNÍCH PROSTOR VE VYBRANÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH

Na základě získaných dat je pro další zpracování vybráno 11 z celkem 29 městských částí, a to s nejčetnějšími výskytem nájmu administrativních budov. Konkrétně se jedná o městskou část Černovice, Brno-jih, Královo Pole, Maloměřice a Obřany, Medlánky, Řečkovice a Mokrá Hora, Brno-sever, Slatina, Brno-střed, Žabovřesky a Židenice. Ostatní městské části z důvodu malého, nebo žádného výskytu pronájmu nebyly dále zpracovány.

V níže uvedené tabulce č.3 je uveden počet zpracovaných nabídek v daných městských částech za sledované období (říjen 2017 až březen 2018). Z výzkumu vyplívá jako nejoblíbenější, dle četnosti nabídek, městská část pro pronájem kancelářských prostor Brno-střed na ni navazující část Brno-jih a následně Brno-Královo Pole.



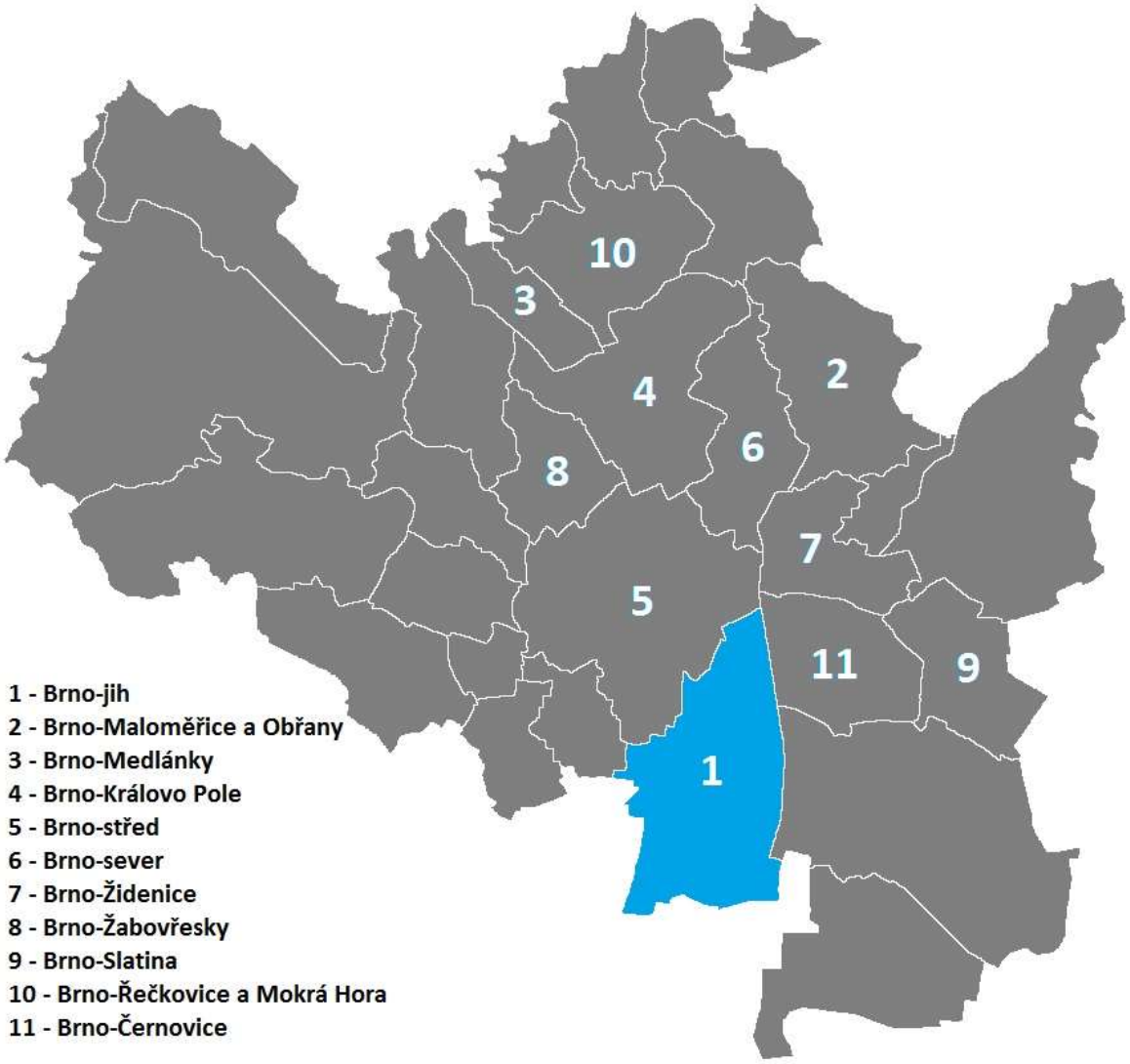
Obrázek 8: Vybrané městské části města Brna (zdroj: vlastní)

Tabulka 3:Počet zpracovaných vzorků ve vybraných částech města Brna (zdroj: vlastní)

Pořadové číslo	Městská část	Počet nabídek
1	Brno-jih	30
2	Maloměřice a Obřany	11
3	Medlánky	12
4	Královo Pole	35
5	Brno-střed	50
6	Brno-sever	17
7	Židenice	17
8	Žabovřesky	15
9	Slatina	15
10	Řečkovice a Mokrá Hora	6
11	Černovice	16
	Celkem:	224

6.2.1 Brno-jih

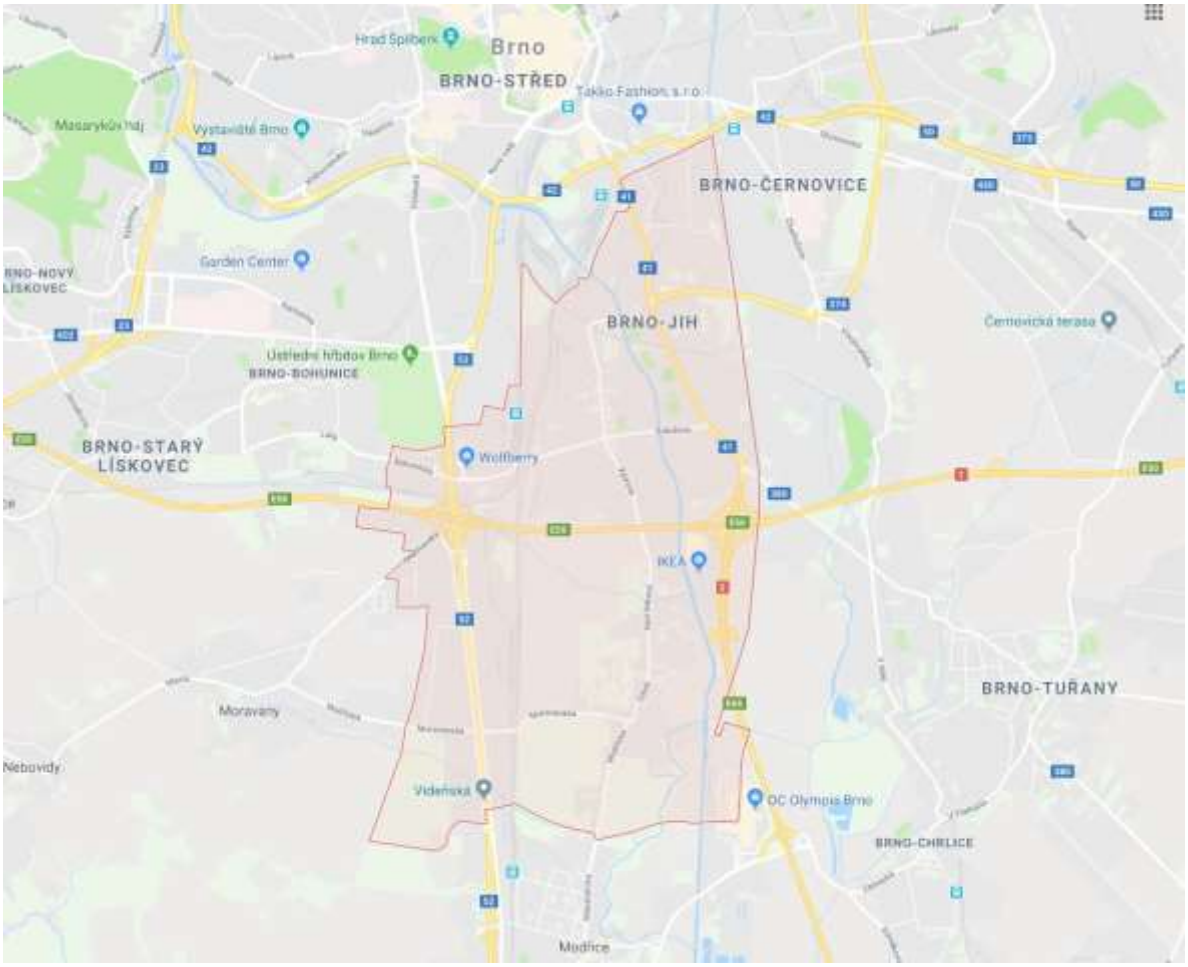
Brno-jih je městská část nacházející se na jihu statutárního města Brna. Je tvořena několika čtvrtěmi a katastrálními územími, a to Dolními Heršpicemi, Horními Heršpicemi, Komárovem, Přízřenicemi a menší části Trnité. Celková katastrální výměra činí 12,77 km^2. K 1.1.2018 zde žije 7 560 obyvatel. Samosprávná městská část vznikla 24.11.1990, její úřad sídlí v Komárově.



Obrázek 9:Poloha městské části Brno-jih
(zdroj: vlastní)

V městské části Brno-jih se nachází několik obchodních center, například Avion Shopping Park Brno, Futurum, nebo v bezprostřední blízkosti centrum Olympia. Podél ulice Vídeňská je lokalizovaná významná průmyslová zóna. Územím prochází dálnice D1 a D2, rychlostní komunikace E461. Jižně od dálnice D1 se nacházejí i rozsáhlé nezastavěné zemědělské půdy. Dopravní spojení se středem města zajišťuje dopravní podnik města Brna (dále jen DPMB) pomocí tramvajových, autobusových a trolejbusových linek.

Městská část Brno-jih hraničí na severu s městskou částí Brno-střed, na východě s městskými částmi Brno-Černovice a Brno-Tuřany, na jihu a jihovýchodě s městem Modřice a na západě s městskou částí Brno-Bohunice a obcí Moravany.



Obrázek 10:Brno-jih
(zdroj: Mapy Google)

Tabulka 4: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-jih (zdroj: vlastní)

Pořadové číslo	Lokalita	m^2	Cena za měsíc	Cena/m^2 /Za rok	Cena/m^2 /Měsíc	Typ stavby	Prove-dení stavby	PENB	Stav objektu	Vyba-vení	Parko-vání	Dop. dost. MHD/Dál nice
1	Dornych	400	102 760	3 083	257	PA	C	B	REK	Č	A	VD/VD
2	Hněvkovského	265	44 166	2 000	167	PŘ	C	F	VD	N	MP	VD/VD
3	Železná	18	3 036	2 024	169	PA	SK	G	VD	N	A	VD/VD
4	Vodařská	23	2 300	1 200	100	PA	D	G	VD	N	A	VD/VD
5	Pražákova	124	29 900	2 894	241	PA	SK	B	NOV	N	MP	VD/VD
6	Vídeňská	545	147 150	3 240	270	PA	SK	C	VD	N	A	VD/VD
7	Masná	250	80 282	3 854	321	PA	SK	A	VD	N	A	VD/VD
8	Vídeňská	1 800	330 000	2 200	183	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
9	Pražákova	19	6 270	3 960	330	PA	SM	B	NOV	N	MP	VD/VD
10	Pražákova	126	10 000	952	79	PŘ	C	G	VD	N	A	VD/VD
11	Vodařská	28	5 900	2 529	211	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
12	Vídeňská	147	19 600	1 600	133	PŘ	C	G	VD	Č	A	VD/VD
13	K Terminálu	160	18 000	1 350	113	PA	C	G	NOV	N	A	VD/VD
14	Vodařská	30	4 000	1 600	133	PA	C	G	VD	N	MP	VD/VD
15	Vodařská	30	4 375	1 750	146	PA	SM	G	D	N	MP	VD/VD
16	Vodařská	90	13 400	1 787	149	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
17	Bohunická	75	9 398	1 504	125	PA	C	G	VD	N	MP	VD/VD
18	Konopná	30	6 800	2 720	227	PA	C	G	VD	N	MP	VD/VD
19	Pražákova	135	35 120	3 122	260	PA	SK	B	VD	A	A	VD/VD
20	Železná	21	3 570	2 040	170	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
21	Masná	740	197 009	3 195	266	PA	SK	A	NOV	N	A	VD/VD
22	Bohunická	111	24 050	2 600	217	PA	C	C	VD	N	A	VD/VD
23	Vídeňská	160	33 440	2 508	209	PA	C	C	VD	Č	A	VD/VD
24	Bohunická	47	10 184	2 600	217	PA	SK	C	VD	N	A	VD/VD
25	Železniční	18	3 960	2 640	220	PA	C	D	VD	N	A	VD/VD
26	Moravanská	40	4 000	1 200	100	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
27	Bratří Žůrků	228	22 259	1 172	98	PA	SK	G	D	Č	A	VD/VD
28	Pražákova	31	8 290	3 209	267	PA	SM	B	NOV	Č	MP	VD/VD
29	Pražákova	213	44 020	2 480	207	PA	SK	G	NOV	N	MP	VD/VD
30	Vídeňská	120	26 400	2 640	220	PA	SK	G	VD	PD	MP	VD/VD
	Průměrná cena:			2 247	193							

Typ stavby
PA-Patrový
PŘ- Přízemní

Provedení stavby
C- Cihelná
D- Dřevěná
M- Montovaná
P- Panelový
SK- Skeletová
SM-Smíšená

Stav objektu
VD- Velmi dobrý
D- Dobrý
REK- Rekonstruovaný
PREK- Před rekonstrukcí
Š- Špatný
NOV- Novostavba
VV- Ve výstavbě

Vybavení
A- Ano
Č-částečne
N- Ne
PD-Po domluvě

Parkování
A- Ano
N- Ne
MP-možný pronájem

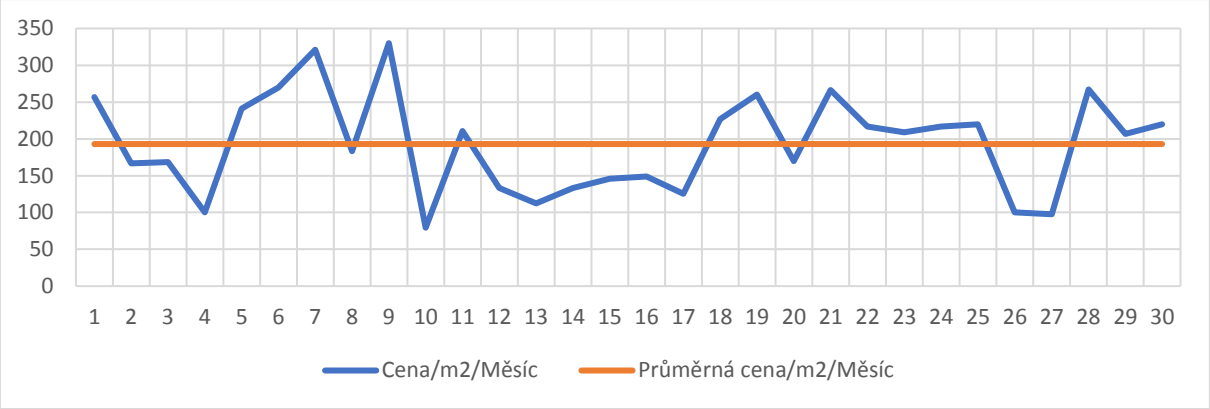
Dop. dostupnost
VD- Velmi dobrá
D- Dobrá
Š- Špatná

minimum

maximum

Ve výše uvedené tabulce č.4 jsou parametry 30 inzerovaných kancelářských prostor v městské části Brno-jih. Ve vzorcích jsou nabízeny prostory o velikosti 18-1 800 m2. Tato městská část je oblíbena developery pro svoji lokaci a dopravní spojení. Nachází se zde větší administrativní budovy s možností parkování na vlastním parkovišti přímo u objektu.

V nabídkách převažovala možnost parkovacího stání, které bylo zahrnuto v ceně nájmu. Ve většině případů se jedná o zděné budovy o několika nadzemních podlaží, které jsou ve velmi dobrém stavu.



Graf 3:Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-jih (zdroj: vlastí)

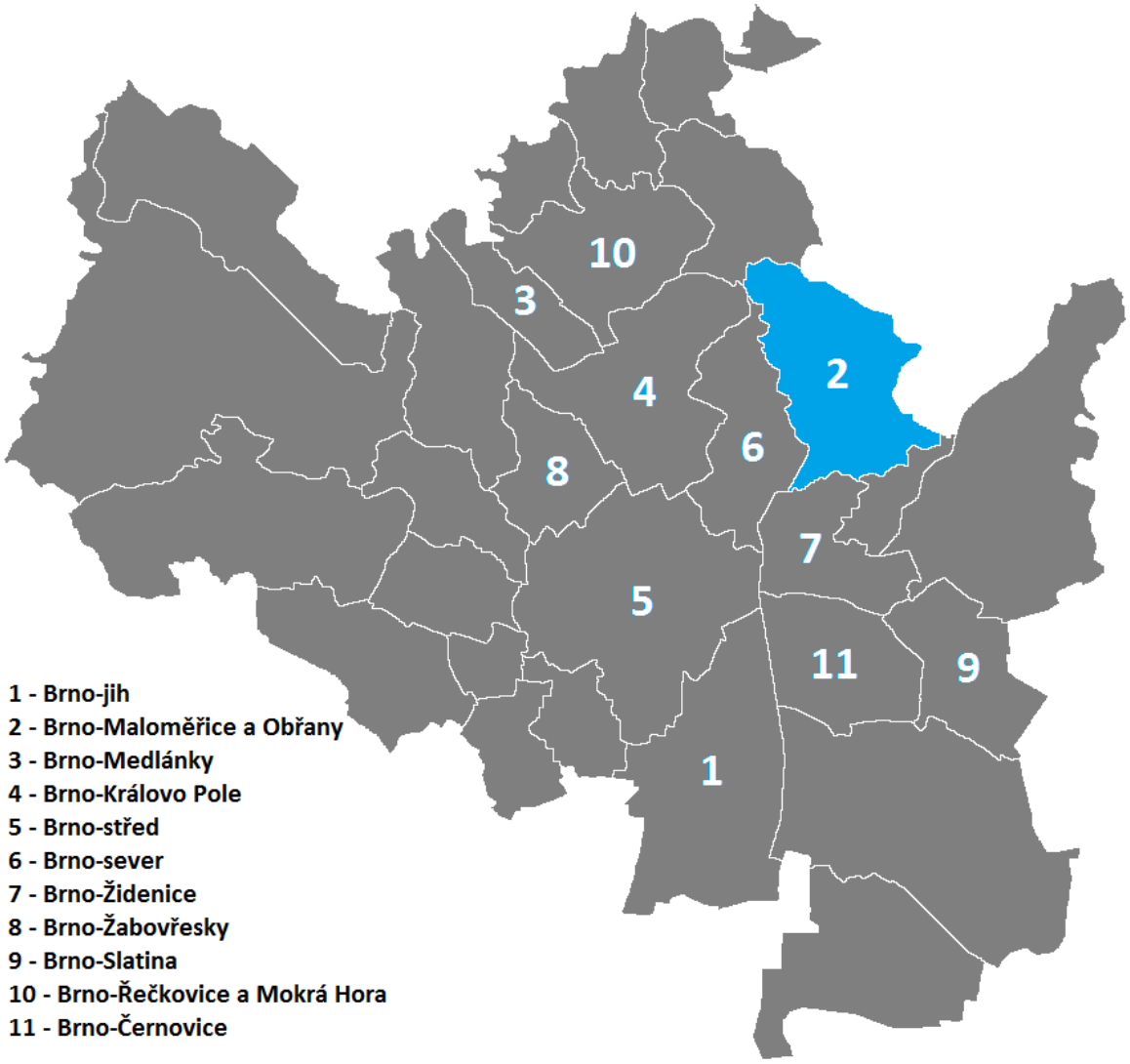
Ceny nájmů se pohybují v rozpětí od 79 do 330 Kč/m^2 za měsíc. Rozdíl mezi minimální a maximální cenou činí 251 Kč/m^2 za měsíc. Průměrná cena nájmu byla vypočtena na 193 Kč/m^2 za měsíc. Průměrnou cenu nedosahuje 14 vzorků.

Nejnižší cenu nájmu 79 Kč/m^2 za měsíc inzeruje nabídka č. 10, předmětné prostory se nachází na ulici Pražákova a mají výměru 126 m^2. Nachází se v 1.NP v budově z cihelného zdiva, která je velmi dobrém stavu. Jedná se o čtyři udržované, světlé a klimatizované kanceláře. Umístění kanceláří je v rušné části ulice, což snižuje nabízenou cenu.

Nejvyšší nabízenou cenu nájmu 330 Kč/m^2 za měsíc inzeruje nabídka č. 9 rovněž na ulici Pražákova. Kancelář v 18.NP o výměře 19 m^2, se nachází v novostavbě AZ Tower-nejvyšší budově v Česku. V budově je obchodní galerie (1.-3.NP), kde se nachází i centrální recepce s nepřetržitým provozem. Pro uživatele budovy je v podzemním podlaží zajištěno velkokapacitní parkoviště, kde nájem za jedno parkovací místo je 1 400 Kč/měsíc, venkovní stání je za 900 Kč/měsíc. AZ Tower představuje moderní, ekologickou a ekonomicky úspornou budovu.

6.2.2 Brno-Maloměřice a Obřany

Tato městská část ležící na severovýchodním okraji statutárního města Brna zaujímá svou rozlohou 9,29 km^2. Je tvořena katastrálním územím čtvrtě Obřan a většinou katastrálního území čtvrtě Maloměřice. K 1.1.2018 zde žilo 5 364 obyvatel. Samosprávná městská část vznikla 24.11.1990.

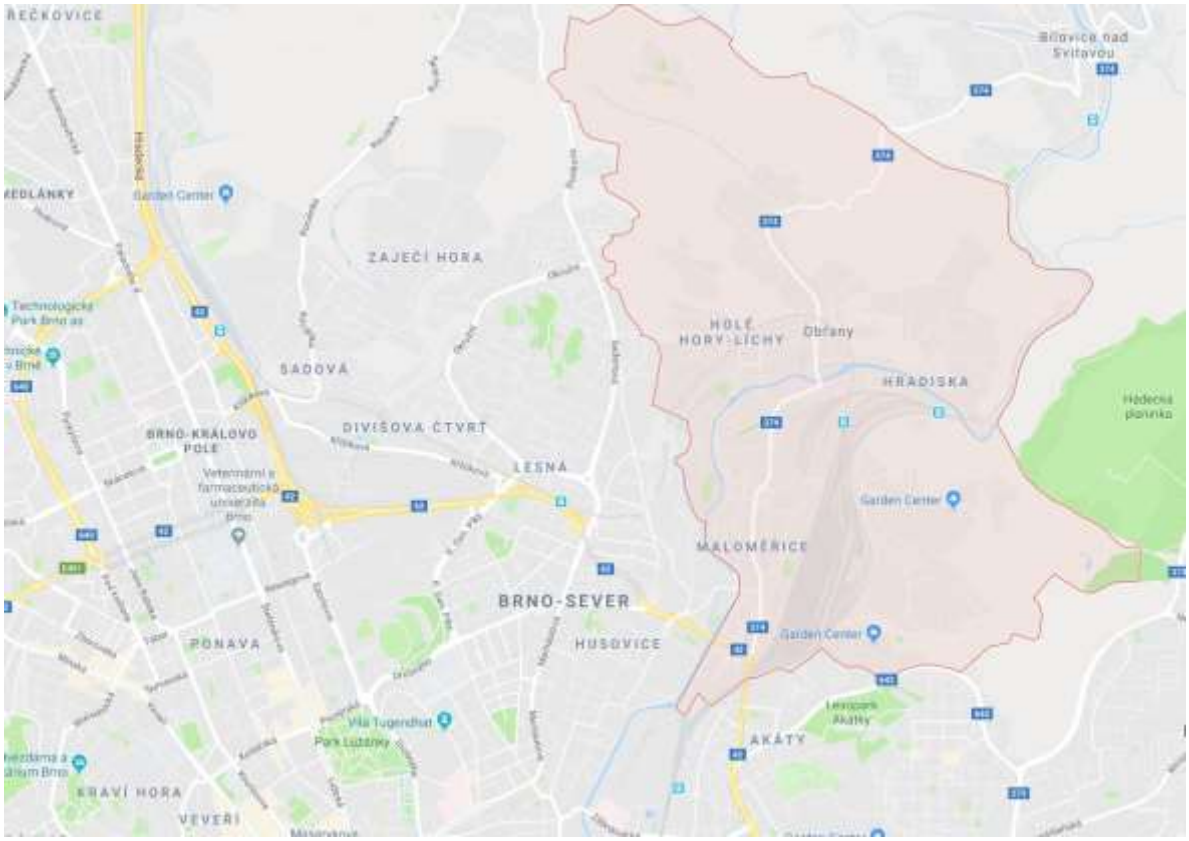


Obrázek 11:Poloha městské části Brno-Maloměřice a Obřany

(zdroj: vlastní)

Okrajem městské části prochází rušná trasa velkého městského okruhu. DPMB zde zajišťuje jak autobusové, tak tramvajové dopravní spojení. Územím prochází i železniční trasa vedoucí z Brna do Svitav. Na ní se ve střední části maloměřického katastru nachází komplex seřaďovacího nákladového nádraží, které zabírá značnou část maloměřického katastru.

Městská část Brno-Maloměřice a Obřany sousedí na severu se Soběšicemi a obcí Bílovice nad Svitavou, na východě s obcí Kanice. Na jihu se Zábrdovicemi, na jihu a na jihovýchodě se Židenicemi. Ze západu je obklopena městskou částí Husovice a Lesná.



Obrázek 12:Brno-Maloměřice a Obřany
(zdroj: vlastní)

V níže uvedené tabulce č.5 jsou parametry administrativních prostor v Maloměřicích a Obřanech. Během sledovaného období bylo získáno celkem 11 nabídek nájmů v cenovém rozpětí od 100 do 198 Kč/m^2 za měsíc. V této lokalitě se vyskytují kanceláře různých velikostí od 18 do 1 500 m^2 ve většině případů v ve zděné budově o několika podlažích. Během sledovaného období nebyla nabízena ani jedna nabídka s vybavením.

Převažují zde nabídky bez parkovacího stání. Pouze 4 nabídky byly včetně parkování v blízkosti budovy. V inzerci se vyskytla pouze jedna nabídka s možností pronájmu parkovacího stání.

Nejnižší cena nájmu je požadována za prostor č. 9. Jedná se o pronájem jedenácti kanceláří ve 2.NP na ulici Slaměníkova, o celkové výměře 326 m^2. Kanceláře se nacházejí ve zděné, vícepodlažní budově, která je v dobrém stavu. Budova je hlídaná a zabezpečená.

Tabulka 5: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Maloměřice a Obřany (zdroj: vlastní)

Pořadové číslo	Lokalita	m^2	Cena za měsíc	Cena/m^2 /Za rok	Cena/m^2 /Měsíc	Typ stavby	Prove-dení stavby	PENB	Stav objektu	Vyba-vení	Parko-vání	Dop. dost. MHD/Dál nice
1	Karlova	350	43 750	1 500	125	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
2	Karlova	150	18 750	1 500	125	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
3	Slaměníkova	147	16 538	1 350	113	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
4	Slaměníkova	600	67 500	1 350	113	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
5	Slaměníkova	20	2 500	1 500	125	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
6	Karlova	18	2 625	1 750	146	PA	C	G	D	N	N	VD/VD
7	Franzova	50	9 875	2 370	198	PŘ	SK	G	NOV	N	N	VD/VD
8	Slaměníkova	167	16 800	1 207	101	PA	C	G	VD	N	MP	VD/VD
9	Slaměníkova	326	32 600	1 200	100	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
10	Franzova	1 500	285 000	2 280	190	PA	SK	B	NOV	N	A	VD/VD
11	Baarovo náb.	220	30 000	1 636	136	PA	C	G	VD	N	N	D/VD
	Průměrná cena:			1 604	134							

Typ stavby
PA-Patrový
PŘ- Přízemní

Provedení stavby
C- Cihelná
D- Dřevěná
M- Montovaná
P- Panelový
SK- Skeletová
SM-Smíšená

Stav objektu
VD- Velmi dobrý
D- Dobrý
REK- Rekonstruovaný
PREK- Před rekonstrukcí
Š- Špatný
NOV- Novostavba
VV- Ve výstavbě

Vybavení
A- Ano
Č-částečne
N- Ne
PD-Po domluvě

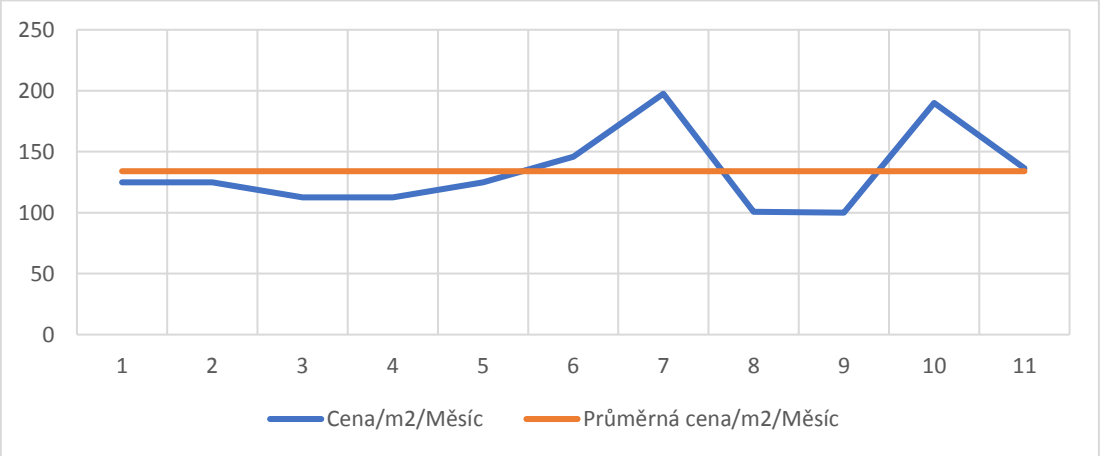
Parkování
A- Ano
N- Ne
MP-možný pronájem

Dop. dostupnost
VD- Velmi dobrá
D- Dobrá
Š- Špatná

minimum

maximum

Prostor č. 7 dosahuje maxima ceny nájemného v této městské části. Za m^2 je zde požadováno 198 Kč. Celková výměra kanceláře je 50 m^2, nachází se v novostavbě polyfunkčního objektu na ulici Franzova. Budova má skeletovou konstrukci s nízkou sedlovou střechou.

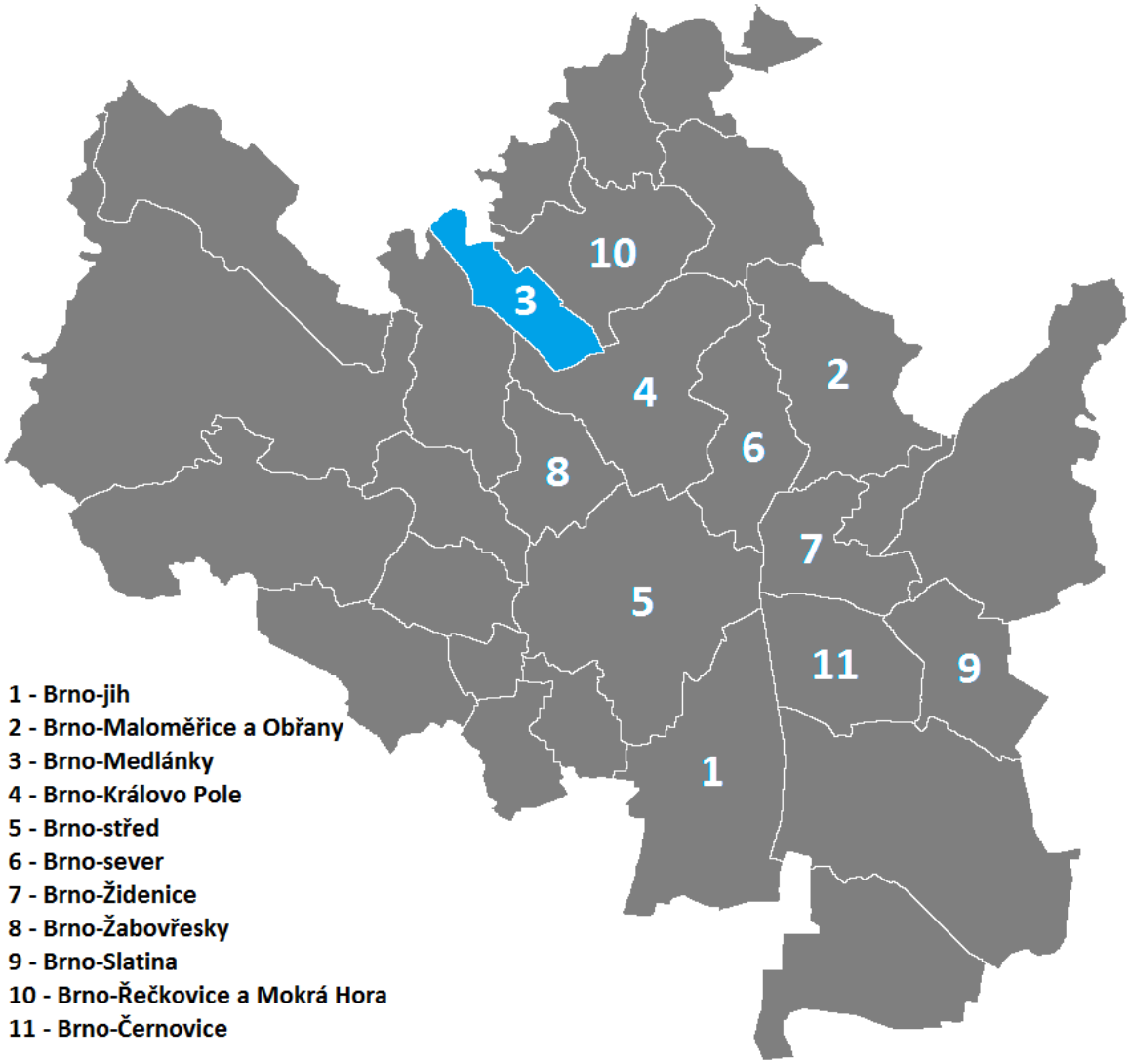


Graf 4: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Maloměřice a Obřany (zdroj: vlastní)

Průměrná cena výše nájemného činí 134 Kč/m2 za měsíc. Průměrnou cenu nedosahuje 7 nabízených prostorů. Rozdíl mezi minimální a maximální cenou činí 98 K4/m^2 za měsíc.

6.2.3 Brno-Medlánky

Městská část na severozápadním okraji statutárního města Brna. Je tvořena městskou čtvrtí Medlánky, původně samostatnou obcí, která byla k Brnu připojena v roce 1919. Její katastrální území zaujímá 3,51 km^2. Samosprávná městská část vznikla 24. 11. 1990. 5 327 osob s trvalým pobytem zde žilo k 1.1.2018, z toho 2 480 mužů a 2 847 žen.



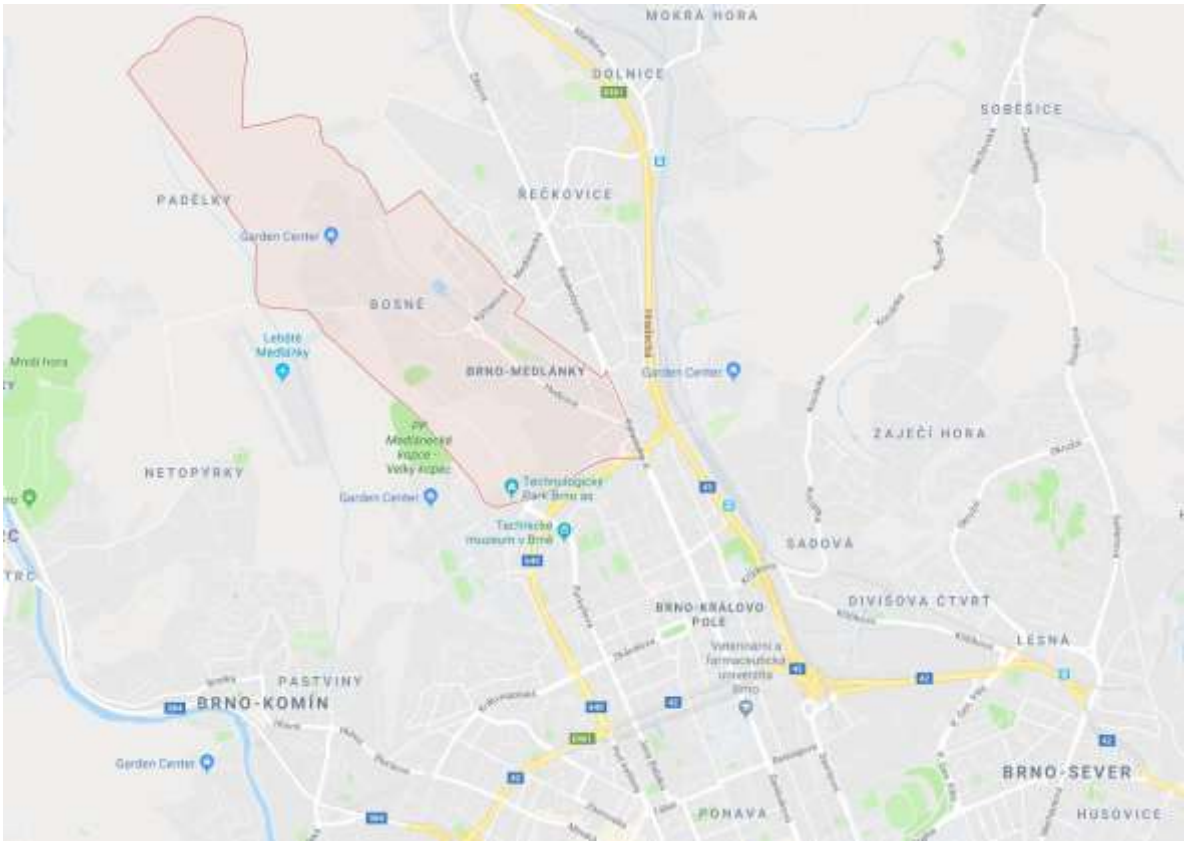
Obrázek 13: Poloha městské části Brno-Medlánky
(zdroj: vlastní)

Městská část Brna-Medlánky se rozkládá v údolí mezi Medlánskými kopci a Řečkovicemi, které klesá od Řečkovic k centru Medlánek dosti prudce a mírně se svažuje

k severní části Králova Pole. V katastru čtvrti se nachází letiště Medlánky, převážně s provozem kluzáků. Značná část katastru je nezastavěná, severozápadní oblast je zalesněn, prostoupená chatovou a zahrádkářskou oblastí.

Medlánkami neprochází žádná významná komunikace – hlavní tepnou je obchvatná komunikace vedoucí z Králova Pole do Řečkovic.

Území Medlánek sousedí ze severu s obcí Jinačovice, východně s městskou částí Řečkovice a Mokrá Hora, na jihu se nachází Královo pole a na západě Brno-Komín.



Obrázek 14: Brno-Medlánky
(zdroj: Mapy Google)

Tabulka č. 6 zobrazuje nabízené administrativní prostory v Brno-Medlánky a jejich parametry k porovnání. Celkem bylo získáno 12 nabídek pronájmů z internetového serveru www.sreality.cz. Během sledovaného období byly nabídnuty prostory o velikosti 13 až 276 m^2. Pouze v jednom případě se jednalo o stavbu montovanou, ostatních šlo o budovy převážně zděné, pak smíšené nebo panelové. Většina nabídek byla pro kanceláře bez vybavení, pouze u prostorů č. 2 a č. 9 byly kanceláře zařízeny a u č. 12 a č. 11 byly částečně vybaveny. V šesti případech nebylo zajištěno parkování v blízkosti objektu, u 5 nabídek bylo zajištěno a u jedné nabídky byl možný pronájem, ale cena nebyla zveřejněna.

Tabulka 6: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Medlánky (zdroj: vlastní)

Pořadové číslo	Lokalita	m^2	Cena za měsíc	Cena/m^2 /Za rok	Cena/m^2 /Měsíc	Typ stavby	Prove-dení stavby	PENB	Stav objektu	Vyba-vení	Parko-vání	Dop. dost. MHD/Dál nice
1	Poděbradova	58	14 000	2 897	241	PA	P	G	VD	N	N	VD/VD
2	V Újezdech	276	40 000	1 739	145	PŘ	M	C	NOV	A	A	VD/VD
3	Kytnerova	120	25 728	2 573	214	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
4	Purkyňova	17	4 250	3 000	250	PŘ	SM	B	NOV	N	A	VD/D
5	Purkyňova	55	12 000	2 618	218	PA	C	G	D	N	N	VD/D
6	Palackého tř.	13	3 000	2 769	231	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
7	Podpěrova	16	3 993	2 995	250	PŘ	SM	G	D	N	N	D/VD
8	Palackého tř.	22	4 000	2 182	182	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
9	Purkyňova	57	14 250	3 000	250	PA	C	G	VD	A	MP	VD/D
10	Hudcova	132	13 200	1 200	100	PA	P	G	VD	Č	A	VD/VD
11	Palackého tř.	90	12 500	1 667	139	PA	C	G	VD	Č	A	VD/VD
12	Palackého tř.	35	6 900	2 366	197	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
	Průměrná cena:			2 417	201							

Typ stavby
PA-Patrový
PŘ- Přízemní

Provedení stavby
C- Cihelná
D- Dřevěná
M- Montovaná
P- Panelový
SK- Skeletová
SM-Smíšená

Stav objektu
VD- Velmi dobrý
D- Dobrý
REK- Rekonstruovaný
PREK- Před rekonstrukcí
Š- Špatný
NOV- Novostavba
VV- Ve výstavbě

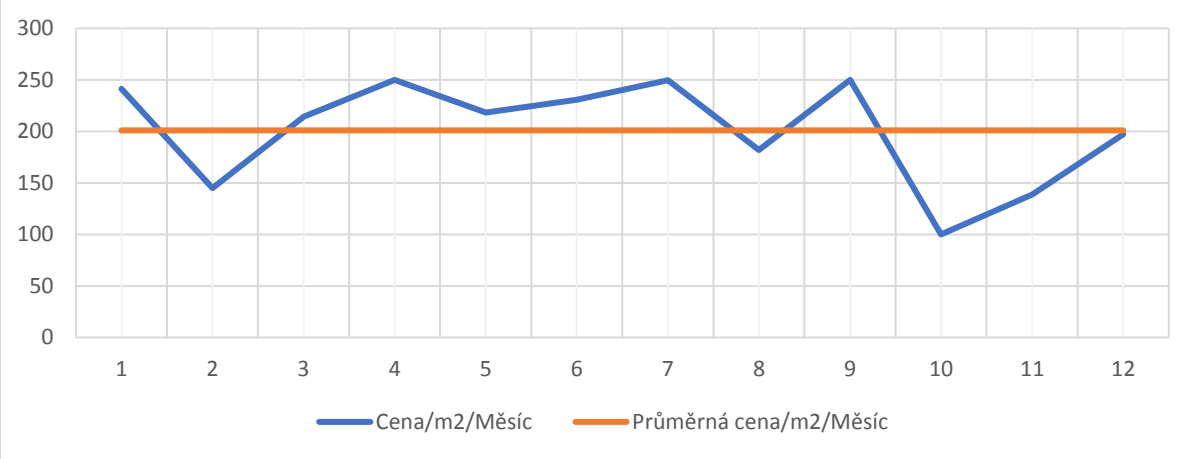
Vybavení
A- Ano
Č-částečne
N- Ne
PD-Po domluvě

Parkování
A- Ano
N- Ne
MP-možný pronájem

Dop. dostupnost
VD- Velmi dobrá
D- Dobrá
Š- Špatná

minimum

maximum



Graf 5:Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Medlánky (zdroj: vlastní)

Graf č. 5 popisuje výši nájemného vybraných 12 administrativních prostor v závislosti na průměrné výši nájemného. Průměrná cena nájemného činí 201 Kč/m^2 za měsíc. Minimální cena činí 100 Kč/m^2 za měsíc, zatímco maximální cena byla stanovena na 250 Kč/m^2 za měsíc. Rozdíl mezi minimální a maximální cenou nájmu za měsíc činí 150 Kč/m^2. Celkem 5 prostorů nedosáhlo na průměrnou cenu.

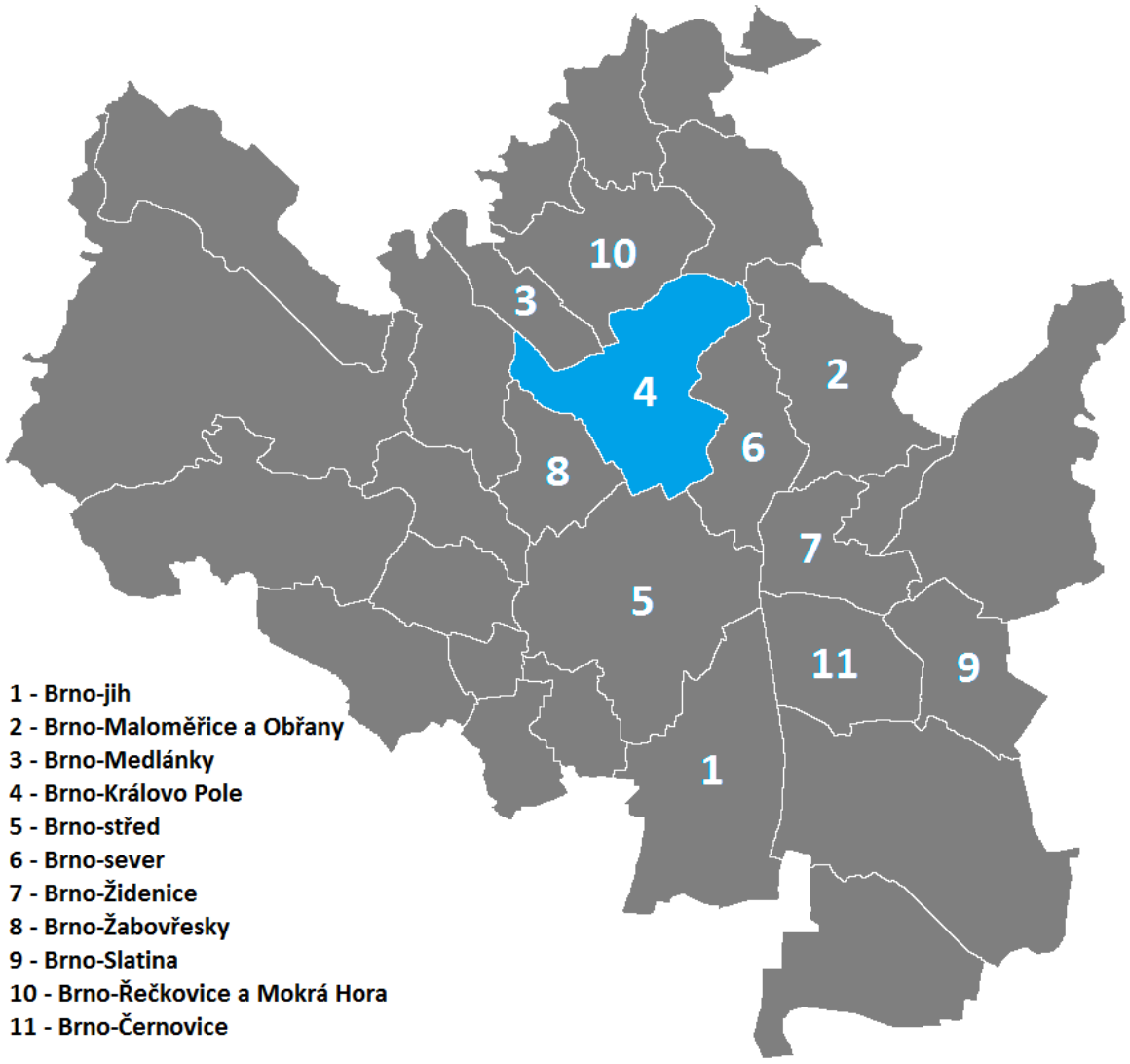
Nejnižší cenu nájemného 100 Kč/m^2 za měsíc nabízí vzorek č. 10 na ulici Hudcova. Jedná se o pronájem kancelářských prostor o celkové výměře 132 m^2 v administrativní budově, konkrétně v 2. podlaží. Jedná se o samostatné kanceláře 24 m^2 a 36 m^2 a 2 vzájemně propojené kanceláře se společným vchodem o celkové výměře 72 m^2. Kanceláře jsou vybavené nábytkem na míru. Parkování je zajištěno před objektem.

Nejvyšší cenu inzerují nabídky č. 4 (17 m^2), č. 7 (16 m^2) a č. 9 (57 m^2) a to 250 Kč/m^2 za měsíc. Prostor č.4 se nachází na ulici Purkyňova v nově zbudované části areálu VUT, s dobrou dostupností a v dosahu městské dopravy. Parkování je zajištěno na vyhrazeném venkovním nebo vnitřním parkovišti. Na ulici Poděbradova se nachází prostor č. 7, kde je nabízena nezařízená kancelář nacházející se v 1.NP polyfunkčního domu. Nabízený prostor č. 9 leží stejně jako prostor č. 4 na ulici Purkyňova. Kancelář je velice pěkná a moderní. Je kompletně zařízena nábytkem. U těchto tří nabídek platí že, čím menší prostor, tím větší cena.

6.2.4 Brno-Královo Pole

Městská část Brno-Královo pole je na severu statutárního města Brna. Je tvořena katastrálními územími čtvrtí Královo Pole, Ponava a Sadová a malou západní částí k.ú. Černá Pole. 9,91 km2 je celková katastrální výměra této části. Počet obyvatel s trvalým pobytem k 1.1.2018 činil 23 350. Samostatná městská část vznikla 24.11.1990.

Brno-Královo Pole je městskou částí, která má výrazně městský charakter, na severovýchodě městské části v katastrálním území Sadová se rozkládají rozsáhlé lesy a nachází se zde významný krajinný prvek Údolí Zaječího potoka. Na severozápad městské části zasahuje přírodní památka Medlánecké kopce s lesoparkem Palackého vrchu. V městské části se nachází hlavní budova Technického muzea v Brně. Na východě městské části se nachází proslulá Královopolská strojírna, jižně od ní pak velké brněnské nákupní centrum Královo Pole.



Obrázek 15: Poloha městské části Brno-Královo Pole
(zdroj: vlastní)

Královo Pole je známé pro svoji pravidelnou uliční síť, která je urbanisticky hodnotná. Za osy této sítě můžeme považovat ulice Skácelova, Slovanské náměstí a ulice Husitská a na ně kolmé ulice Purkyňova a Palackého třída. DPMB zajišťuje spojení s okolím díky tramvajovým, trolejbusovým a autobusovým linkám. Mezi významnou dopravní stavbu, která řeší vytíženou dopravní situaci v této části patří tunel Dobrovského. Brněnský Velký okruh se zde kříží se Svitavskou radiálou.

Sousedí s městskými částmi: ze severu Brno-Medlánky a Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, ze severu a východu s městskou částí Brno-sever, na jihu z částí Brno-střed a na západě s Brno-Komín a Brno-Žabovřesky.



Obrázek 16: Brno-Královo Pole
(zdroj: Mapy Google)

Tabulka 7: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Královo Pole (zdroj: vlastní)

Pořadové číslo	Lokalita	m^2	Cena za měsíc	Cena/m^2/Za rok	Cena/m^2/Měsíc	Typ stavby	Prove-dení stavb	PENB	Stav objektu	Vyba-vení	Parko-vání	Dop. dost. MHD/Dá
1	Palackého tř.	120	19 000	1 900	158	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
2	Palackého tř.	36	8 000	2 667	222	PA	C	G	REK	N	A	VD/VD
3	Božetěchova	74	8 325	1 350	113	PŘ	C	C	VD	N	N	VD/VD
4	Palackého tř.	70	13 500	2 314	193	PŘ	C	D	VD	Č	A	VD/VD
5	Palackého tř.	151	25 000	1 987	166	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
6	Palackého tř.	35	6 900	2 366	197	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
7	Košinova	540	69 500	1 544	129	PA	C	G	D	N	A	D/VD
8	Palackého tř.	146	45 000	3 699	308	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
9	Hrubého	41	5 583	1 634	136	PA	C	G	PREK	N	N	D/D
10	Staňkova	168	25 000	1 786	149	PA	C	C	VD	N	MP	D/D
11	Mojmírovo nám.	98	20 000	2 449	204	PA	C	D	VD	N	A	D/D
12	Božetěchova	44	20 000	5 455	455	PA	C	G	NOV	N	MP	VD/VD
13	Technická	149	32 780	2 640	220	PA	SM	B	NOV	N	A	D/D
14	Palackého tř.	94	25 000	3 191	266	PA	C	C	VD	Č	A	VD/VD
15	Křižíkova	270	61 571	2 736	228	PA	SM	B	VD	N	N	VD/VD
16	Kociánka	175	37 500	2 571	214	PA	C	F	VD	N	N	D/VD
17	Purkyňova	113	63 741	6 769	564	PA	C	G	VD	N	A	VD/D
18	Purkyňova	17	4 250	3 000	250	PA	C	B	VD	A	MP	VD/D
19	Purkyňova	38	7 728	2 440	203	PA	P	G	VD	Č	A	VD/D
20	Křižíkova	270	61 570	2 736	228	PA	C	B	VD	Č	A	VD/VD
21	Křižíkova	114	20 900	2 200	183	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
22	Hudcova	132	13 200	1 200	100	PA	P	G	VD	N	N	VD/VD
23	Herčíkova	25	4 500	2 160	180	PA	SK	G	D	N	A	VD/D
24	Podnikatelská	493	108 871	2 650	221	PA	C	G	VD	N	A	VD/D
25	Křižíkova	114	19 900	2 095	175	PA	C	D	VD	N	MP	VD/VD
26	Palackého tř.	90	12 500	1 667	139	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
27	Vodova	22	4 562	2 488	207	PA	C	C	VD	N	N	VD/VD
28	Technická	131	59 900	5 487	457	PŘ	C	G	VD	A	A	D/D
29	Jana Babáka	50	5 834	1 400	117	PA	SK	G	D	N	MP	VD/VD
30	Vackova	49	9 000	2 204	184	PA	C	C	VD	N	N	D/D
31	Vackova	55	9 500	2 073	173	PA	C	G	VD	N	N	D/D
32	Palackého tř.	22	4 500	2 455	205	PA	C	G	VD	Č	A	VD/VD
33	Jana Babáka	30	5 000	2 000	167	PA	SK	G	VD	N	MP	VD/VD
34	Staňkova	57	6 482	1 365	114	PA	C	E	VD	N	MP	D/D
35	Staňkova	22	2 930	1 598	133	PA	C	E	VD	N	MP	D/D
	Průměrná cena:			2 522	210							

Typ stavby
PA-Patrový
PŘ- Přízemní

Provedení stavby
C- Cihelná
D- Dřevěná
M- Montovaná
P- Panelový
SK- Skeletová
SM-Smíšená

Stav objektu
VD- Velmi dobrý
D- Dobrý
REK- Rekonstruovaný
PREK- Před rekonstrukcí
Š- Špatný
NOV- Novostavba
VV- Ve výstavbě

Vybavení
A- Ano
Č-částečne
N- Ne
PD-Po domluvě

Parkování
A- Ano
N- Ne
MP-možný pronájem

minimum

maximum

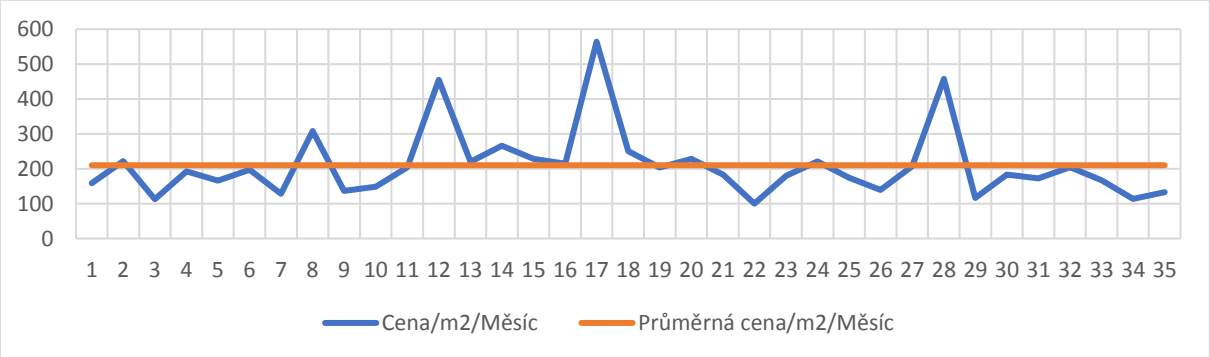
Dop. dostupnost
VD- Velmi dobrá
D- Dobrá
Š- Špatná

V tabulce č. 7 jsou zobrazeny sledované parametry kancelářských prostor v městské části Brno-Královo Pole. Během sledovaného období bylo k získáno celkem 35 nabídek kancelářských prostor. Vyskytují se zde kanceláře o velikosti 17 až 540 m^2. Většina administrativních prostor je nabízena bez vybavení, 5 jich je zařízeno částečně a pouze 2 jsou vybaveny. V převážné většině se jedná o zděné vícepodlažní budovy, které jsou ve velmi dobrém technickém stavu. Parkování je v některých případech zahrnuto v nájemném, v některých za poplatek nebo stáním na ulici. Zveřejněný poplatek za parkovací stání se pohybuje měsíčně okolo 600 až 700 Kč/parkovací stání.

Ceny nájmu se pochybují v rozpětí od 100 do 564 Kč/m^2 za měsíc. Průměrná cena byla vypočtena na 210 Kč/m^2 za měsíc. Průměrnou cenu nedosáhlo 23 vzorků.

Nejnižší cenu a to 100 Kč/m^2 za měsíc vykazuje prostor č. 22, kde se jedná o dvě samostatné kanceláře a dvě vzájemně propojené kanceláře s celkovou výměrou 132 m^2 nacházejí se na ulici Hudcova. Kanceláře jsou nevybavené, bez parkovacího stání a nachází se v pětipodlažním panelovém domě.

Nejvyšší nabízenou cenu nájmu 564 Kč/m^2 za měsíc inzeruje nabídka č. 17 na ulici Purkyňova. Kancelářský prostor je v 1. NP domu a celková plocha činí 113 m^2. Součástí nájmu je i parkovací stání. Vysoká cena může ovlivněna umístění budovy. Nachází se totiž na velmi frekventovaném místě, a to na křížení ulic Purkyňova a Skácelova. Je zde velmi dobrá dopravní dostupnost tramvajovými, trolejbusovými tak o autobusovými linkami, které jsou zajišťovány dopravní společností města Brna.

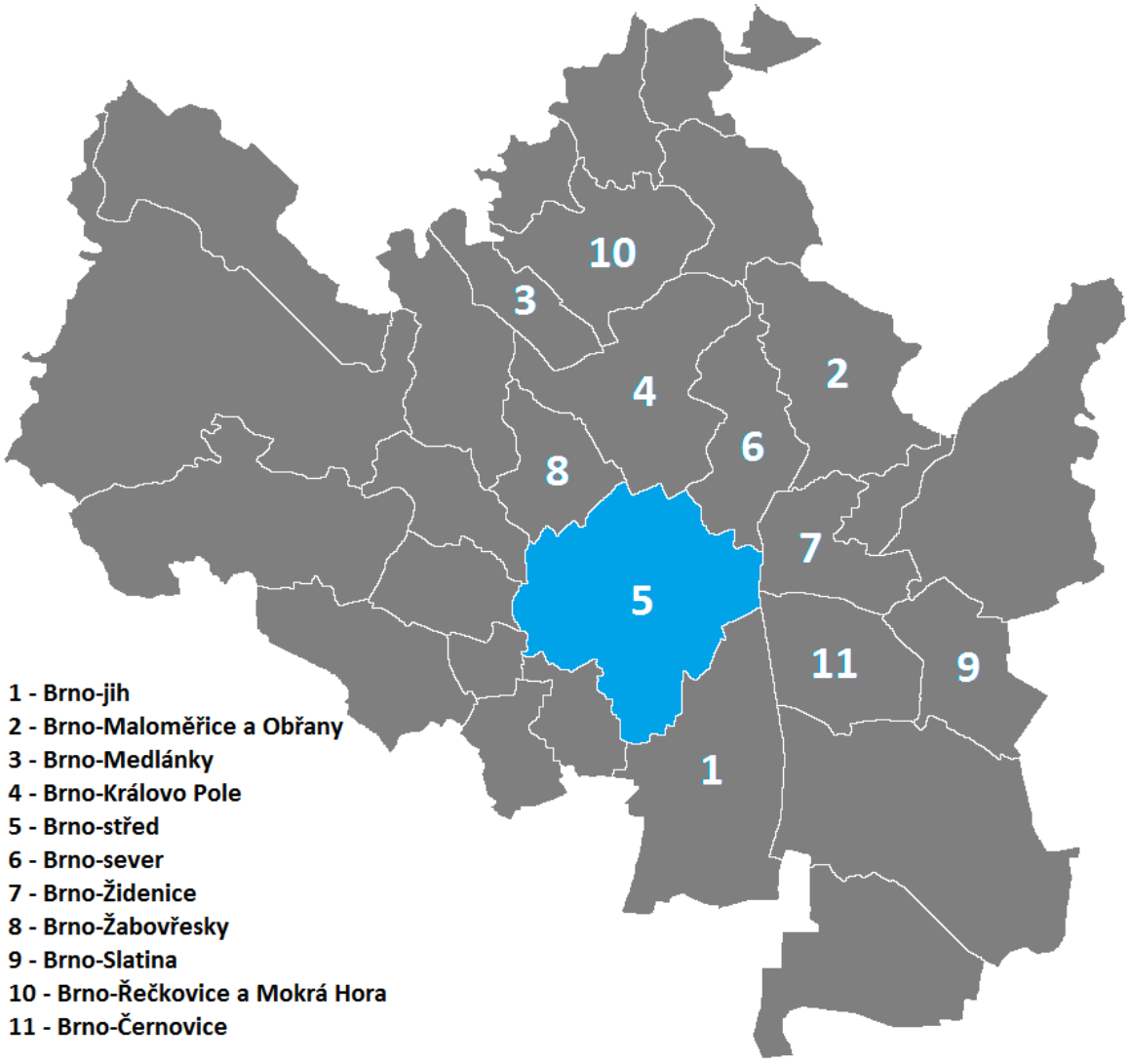


Graf 6: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Královo Pole (zdroj: vlastní)

Výše uvedený graf č. 6 prezentuje rozpětí výše nájemného a stanovené průměrné ceny 35 nabídek. Maximální cena činí 564 Kč/m^2 za měsíc a minimální 100 Kč/m^2 za měsíc. Rozdíl mezi těmito cenami je 464 Kč/m^2 za měsíc.

6.2.5 Brno-střed

Městská část Brno-střed, jak už napovídá název, zabírá centrální prostor statutárního města Brna. Rozkládá se po obou břehách řeky Svratky a západně od řeky Svitavy. Má rozlohu 15,03 km^2. Je tvořen několika čtvrtěmi a katastrálními územími. Konkrétně historickým centrem města (k.ú. Město Brno a čtvrť Brno-město), Starým Brnem, Stránicemi, Štýřicemi a Veveřím a částmi Černých Polí, Pisárek, Trnité a Záborovic. K datu 1.1.2018 měla městská část 82 660 obyvatel. Samosprávná městská část vznikla 24.11.1990.

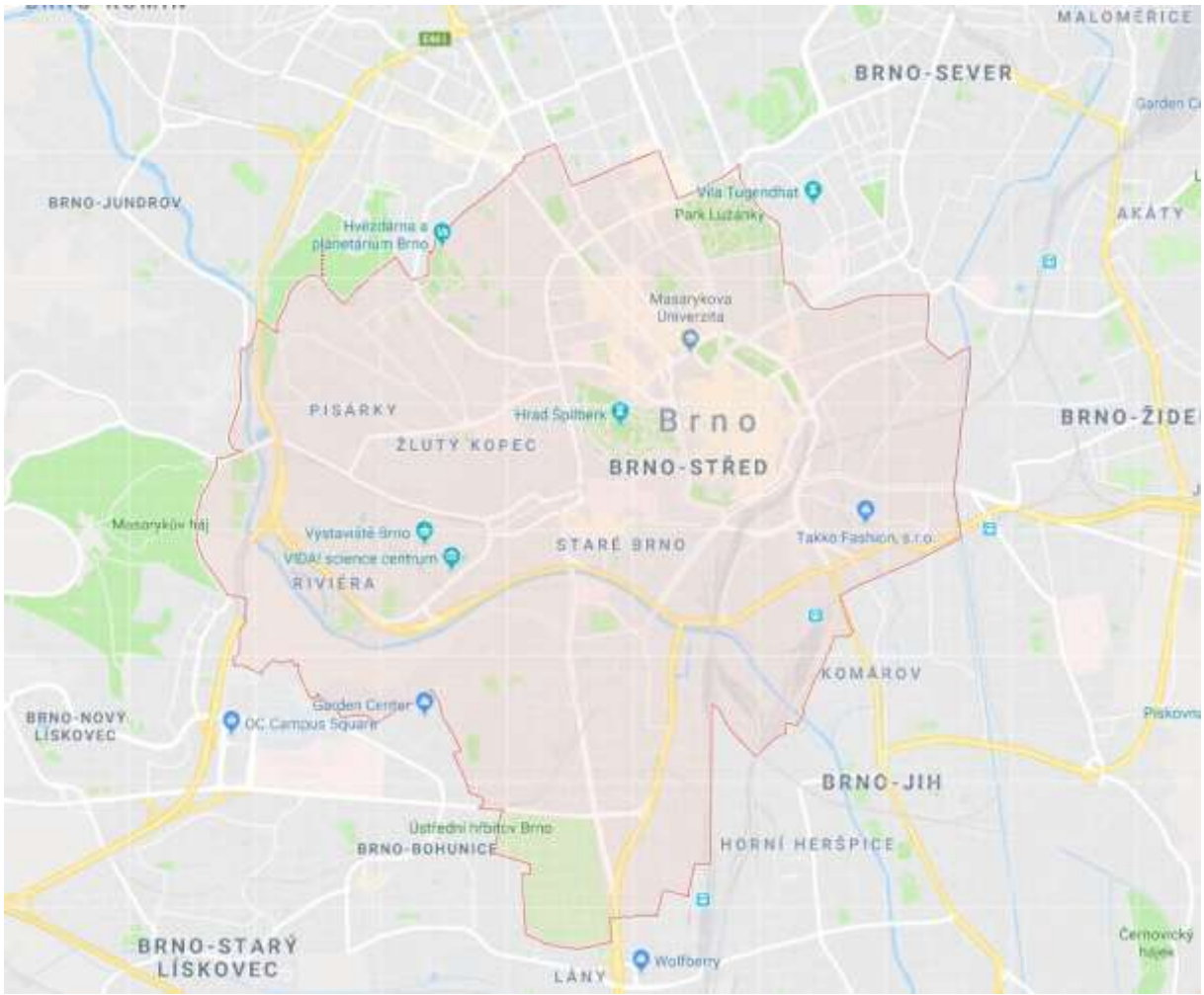


Obrázek 17:Poloha městské části Brno-střed
(zdroj: vlastní)

Brno-střed je poměrně nesourodým celkem řady čtvrtí s hustou, ale různě starou zástavbou. Vedle nejstarší brněnské zástavby v historickém jádru města se nacházejí panelová sídliště nebo moderní výškové budovy. Vzhledem ke svojí poloze v rámci Brna, a především k tomu, že zahrnuje i původní historické centrum města, je Brno-střed nejvýznamnější

městskou částí a jeho administrativní, hospodářským a kulturním centrem, v němž tradičně sídlí řada úřadů a institucí, řada základních, středních a vysokých škol, mnoho firem i obchodů, mezi nevýznamnější patří galerie Vaňkovka, obchodní centrum Velký Špalíček, či Letmo. V centrální čtvrti sídlí Ústavní soud, Městský soud v Brně, úřad Veřejného ochránce práv, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, magistrát města Brna, Brněnské biskupství i Česká televize Brno. Ve čtvrti Veveří sídlí krajský soud Jihomoravského kraje.

Městská část Brno-střed představuje vzhledem ke svojí poloze významný dopravní uzel, do něhož směřuje nejen řada tramvajových, trolejbusových i autobusových linek městské hromadné dopravy, ale také řada linek vnitrostátní a mezinárodní autobusové doprav, železniční i nákladní dopravy. Nachází se zde hlavní brněnské železniční nádraží, staré autobusové nádraží, z něhož vyjíždí spoje společnosti Student Agency, tak i Ústřední autobusové nádraží Brno. Územním městské části také prochází velká část trasy velkého městského okruhu.



Obrázek 18: Brno-střed
(zdroj: vlastní)

Brno-střed je také hospodářským srdcem Brna. Nachází se zde řada velkých, středních i malých firem a také mnoho obchodů. Významnou zdejší společností jsou Brněnské veletrhy a výstavy, které mají v Pisárkách známé výstaviště.

Na severu městská část Brno-střed sousedí s městskými částmi Brno-Žabovřesky, Brno-sever a Brno-Královo Pole. Na východě s Brno-Židenice a Brno-Černovice. Na jihu hraničí s Brno-Bohunice a Brno-sever, na západě pak s Brno-Nový Lískovec, Brno-Kohoutovice a Brno-Jundrov.

V níže uvedené tabulce č. 8 jsou parametry s největším počtem inzerovaných kancelářských prostor v městské části Brno-střed. Celkem v 50 vzorcích jsou nabízeny prostory o velikosti 12 až 593 m^2. Kanceláře jsou nabízeny převážně ve zděných budovách, najdeme zde však i nabídky v budovách skeletových, smíšených a jednu v panelovém objektu. Většina kancelářských prostor je nabízena bez zařízení. Parkování je zde zastoupeno ve všech 3 skupinách, buď je součástí nájmu, není, nebo je možno si parkovací stání si pronajmout. Z 18 nabídek bylo zveřejněno celkem 6 poplatků. Ty se pochybovaly ve výši 1 000 až 5 000 Kč za jedno parkovací stání. Což je v porovnání s ostatními městskými částmi jednoznačně nejvyšší.

Tabulka 8:Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-střed (zdroj: vlastní)

Pořadové číslo	Lokalita	m^2	Cena za měsíc	Cena/m^2/ Za rok	Cena/m^2/ Měsíc	Typ stavby	Prove-dení stavby	PENB	Stav objektu	Vyba-vení	Parko-vání	Dop. dost. MHD/Dál nice
1	Heršpická	591	110 813	2 250	188	PA	C	B	VD	N	A	VD/D
2	Trnitá	22	7 334	4 000	333	PA	SK	G	VD	N	MP	VD/D
3	Heršpická	24	7 680	3 840	320	PA	C	G	VD	N	N	VD/D
4	Nové Sady	224	52 238	2 798	233	PŘ	C	G	VD	N	MP	VD/D
5	Trnitá	45	14 625	3 900	325	PA	SM	G	VD	N	MP	VD/D
6	Slovákova	258	35 626	1 657	138	PA	C	G	VD	N	N	VD/D
7	Pekárenská	98	17 500	2 143	179	PA	C	G	VD	N	MP	VD/Š
8	Jakubská	593	189 760	3 840	320	PŘ	C	C	NOV	N	MP	VD/VD
9	Hybešova	85	19 650	2 774	231	PA	C	G	NOV	N	A	VD/D
10	Křížová	138	33 350	2 900	242	PA	C	G	VD	N	MP	VD/VD
11	Staňkova	38	3 781	1 194	100	PA	C	E	VD	N	A	VD/D
12	Nové Sady	151	28 000	2 225	185	PA	C	G	VD	N	A	VD/D
13	Křenová	100	14 584	1 750	146	PA	C	G	VD	N	MP	VD/D
14	Veveří	70	10 000	1 714	143	PA	C	G	VD	N	MP	VD/D
15	Heršpická	89	22 176	2 990	249	PA	SK	C	VD	Č	MP	VD/D
16	tř. Kpt. Jaroše	82	25 000	3 659	305	PA	C	G	REK	N	MP	VD/Š
17	Holandská	17	11 900	8 400	700	PA	C	G	VD	Č	A	VD/D
18	Kounicova	200	59 584	3 575	298	PA	SK	A	NOV	N	MP	VD/Š
19	nám. Svobody	38	14 834	4 684	390	PA	SM	G	REK	N	N	VD/Š
20	Masarykova	28	13 900	5 957	496	PA	C	G	VD	N	N	VD/Š

Pořadové číslo	Lokalita	m^2	Cena za měsíc	Cena/m^2/ Za rok	Cena/m^2/ Měsíc	Typ stavby	Prove-dení stavby	PENB	Stav objektu	Vyba-vení	Parko-vání	Dop. dost. MHD/Dál nice
21	Mlýnská	29	8 942	3 700	308	PA	SM	G	VD	N	MP	VD/D
22	Bratislavská	406	97 846	2 892	241	PA	C	B	NOV	N	MP	D/Š
23	Malinovského n	20	3 080	1 848	154	PA	C	D	D	N	N	VD/D
24	Malinovského n	50	6 700	1 608	134	PA	C	D	D	N	N	VD/D
25	Jakubská	48	8 800	2 200	183	PŘ	C	G	VD	N	N	VD/VD
26	Bauerova	70	16 000	2 743	229	PŘ	SM	G	NOV	A V	A	D/VD
27	Londýnské nám.	243	62 306	3 077	256	PA	SK	C	VD	N	A	VD/D
28	Hybešova	132	24 420	2 220	185	PA	C	C	VD	N	A	VD/D
29	Londýnské nám.	116	29 743	3 077	256	PŘ	SM	C	NOV	N	A	VD/D
30	Špitálka	65	8 500	1 569	131	PŘ	C	G	VD	N	A	D/D
31	Bašty	59	9 920	2 018	168	PA	C	G	VD	N	N	VD/D
32	nám. Svobody	90	25 000	3 333	278	PA	C	G	VD	N	N	VD/Š
33	Starobrněnská	12	2 800	2 800	233	PA	C	G	VD	N	N	VD/Š
34	Lidická	203	54 810	3 240	270	PA	SM	C	NOV	N	A	VD/Š
35	Křenová	145	24 167	2 000	167	PA	M	G	VD	N	A	VD/D
36	Příkop	30	6 500	2 600	217	PA	C	G	VD	Č	A	VD/Š
37	Kobližná	33	6 250	2 273	189	PŘ	C	G	VD	N	N	VD/D
38	Kobližná	23	4 400	2 296	191	PŘ	C	G	VD	N	N	VD/D
39	Lidická	186	37 200	2 400	200	PA	SK	C	VD	N	MP	VD/Š
40	Josefská	30	6 420	2 568	214	PA	C	G	VD	N	N	VD/Š
41	Pekárenská	85	16 500	2 329	194	PA	C	G	VD	N	A	VD/Š
42	Novobranská	228	41 800	2 200	183	PA	C	G	REK	N	MP	VD/D
43	Křenová	70	10 250	1 757	146	PA	C	G	D	N	A	VD/D
44	Starobrněnská	97	28 517	3 528	294	PA	C	G	D	N	N	VD/Š
45	Hlinky	86	17 000	2 372	198	PA	P	G	VD	N	A	VD/D
46	Dominikánská	62	19 500	3 774	315	PA	C	G	D	N	MP	D/Š
47	Mečová	227	61 000	3 225	269	PA	C	G	D	Č	MP	VD/Š
48	Masarykova	286	45 284	1 900	158	PA	C	G	VD	N	N	VD/Š
49	Lidická	390	81 250	2 500	208	PA	C	D	VD	N	A	VD/Š
50	Bašty	60	15 000	3 000	250	PA	C	G	REK	N	MP	VD/D
	Průměrná cena:			2 866	239							

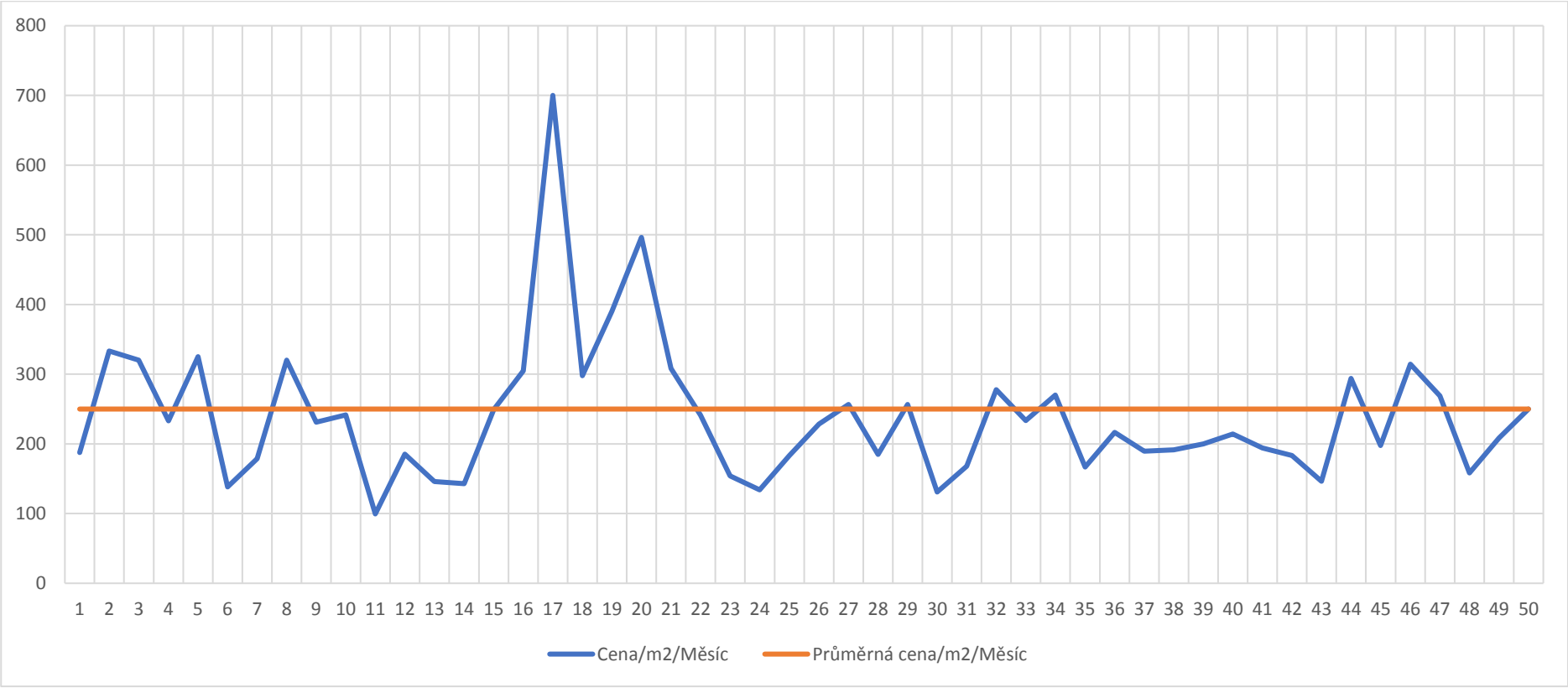
Typ stavby	Provedení stavby	Stav objektu	Vybavení	Parkování	Dop. dostupnost
PA-Patrový	**C**- Cihelná	**VD**- Velmi dobrý	**A**- Ano	**A**- Ano	**VD**- Velmi dobrá
PŘ- Přízemní	**D**- Dřevěná	**D**- Dobrý	**Č**-částečne	**N**- Ne	**D**- Dobrá
	M- Montovaná	**REK**- Rekonstruovaný	**N**- Ne	**MP**-možný pronájem	**Š**- Špatná
	P- Panelový	**PREK**- Před rekonstrukcí	**PD**-Po domluvě		
	SK- Skeletová	**Š**- Špatný		minimum	
	SM-Smíšená	**NOV**- Novostavba			
		VV- Ve výstavbě		maximum	

Výše ceny za nabízené kancelářské prostory č. 11, výměra 38 m^2, činí 100 Kč/m^2 za měsíc, to je nejméně za 1 m^2 v této městské části. Nachází se v 2.NP administrativní zděné budově na ulici Staňkova. V budově je k dispozici recepce s hlídací službou 24 hodin denně. Parkování je zajištěno ve dvorním traktu budovy. Dle mého názoru cena neodpovídá

pronajímanému prostoru, díky zajištěnému parkování a lokalitě by mohla být požadovaná cena o trochu vyšší.

Za maximální cenu 700 Kč/m^2 za měsíc je nabízen kancelářský prostor č. 17, o výměře 17 m^2 nacházející se na ulici Holandská. Jedná se o částečně vybavenou kancelář na reprezentativní adrese v Brně v několika podlažní, zděné budově, která je ve velmi dobrém stavu. Parkování je součástí nájmu a je zajištěno v podzemních garážích. Budova má zajištěn bezbariérový přístup, ideální dostupnost jak z dálnice, tak i městskou hromadnou dopravou.

V níže uvedeném grafu č.7 je zobrazeno porovnání získané výše nájemného 50 administrativních prostor a zjištěnou průměrnou cenu v městské části Brno-střed. Průměrná cena byla vypočtena na 239 Kč/m^2 za měsíc. Z celkem 50 vzorků jich 29 na průměrnou cenu nedosáhlo.

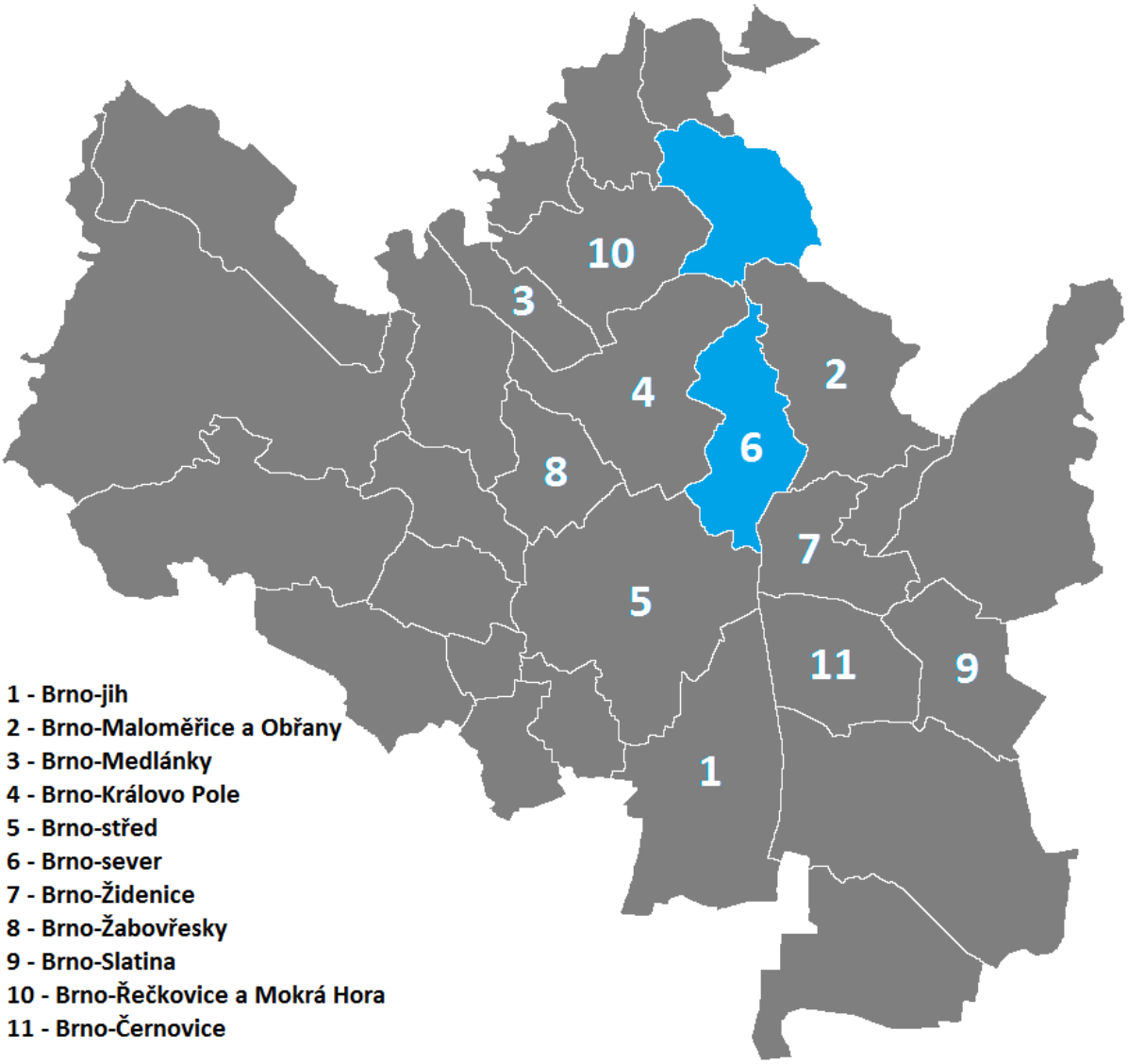


Graf 7: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-střed (zdroj: vlastní)

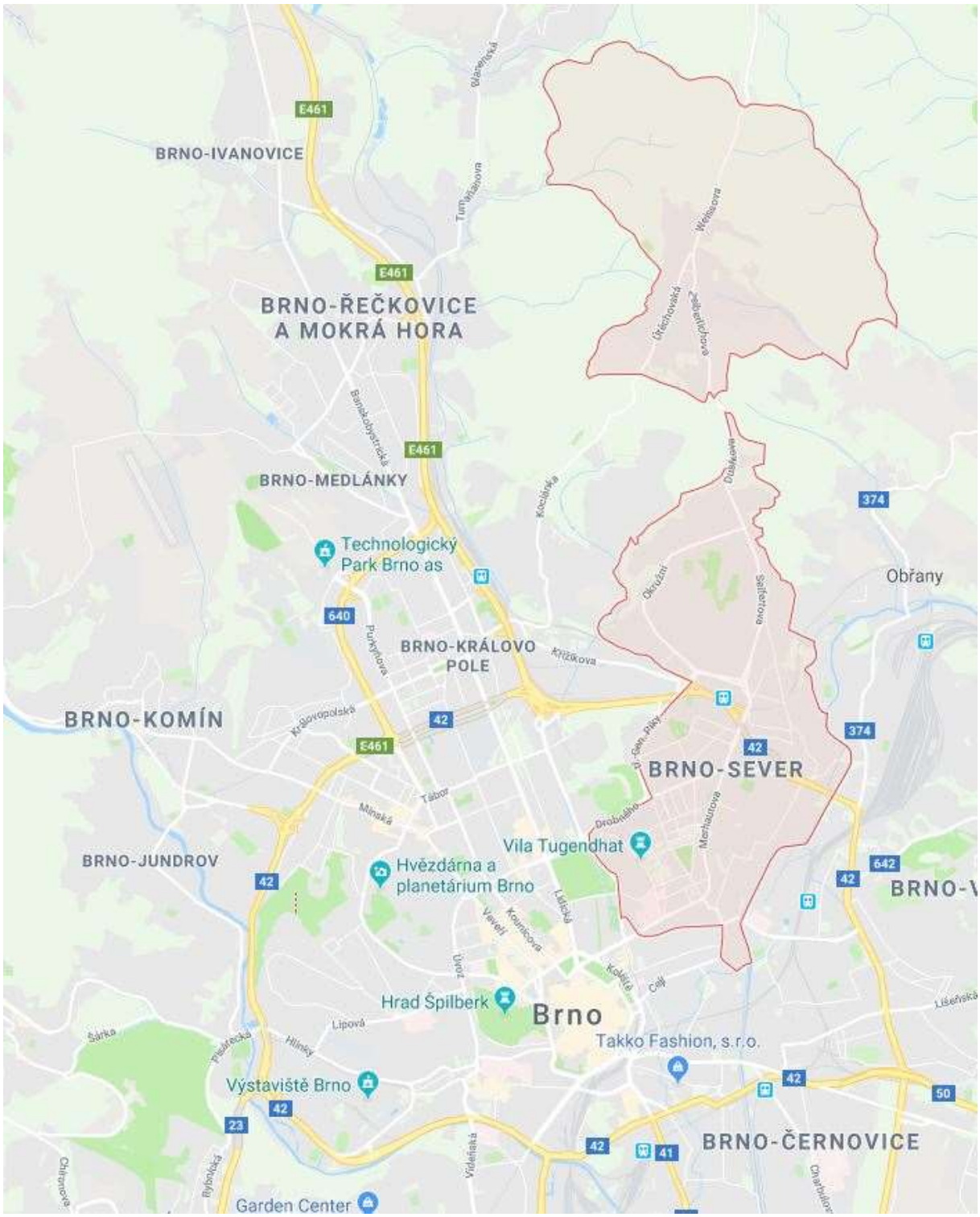
6.2.6 Brno-sever

Brno-sever je městská část na severu statutárního města Brna. Svojí rozlohou zaujímá celkem 12,24 km^2. Je tvořena několika čtvrtěmi a katastrálními územími, a to konkrétně Husovicemi, Soběšicemi a Lesnou a částmi Zábrdovic a Černých Polí. Samosprávná městská část vznikla 24.11.1990, její úřad sídlí v Zábrdovicích. 42 779 obyvatel zde žilo k 1.1.2018.

Tato městská část se rozkládá na okraji brněnské kotliny, z její níže položené části území stoupá přes terasu Lesné k zalesněným náhorním planinám v katastru Soběšic. Městská část má velice nesourodou strukturu a v důsledku svého vymezení i dost atypický tvar připomínající přesýpací hodiny.



Na území městské části se nachází například budovy Mendelovy univerzity, Muzeum romské kultury, dětská nemocnice, Taneční divadlo, vila Tugendhat nebo soběšický klášter klarisek.



Brno-sever hraničí s městskými částmi: ze severu Brno-Ořešín, z východu Brno-Maloměřice a Obřany a obec Bílovice nad Svitavou, z jihu Brno-Židenice, Brno-střed a ze západu s Brno-Královo Pole, Brno-Jehnice a Brno-Řečkovice a Mokrá Hora.

Územím městské části prochází řada frekventovaných dopravních tepen, zejména část trasy brněnského Velkého městského okruhu, jež zde prochází ulicí Provazníkovou, Husovickým tunelem a dále ulicí Porgesovou. K dalším zdejším dopravně frekventovaným

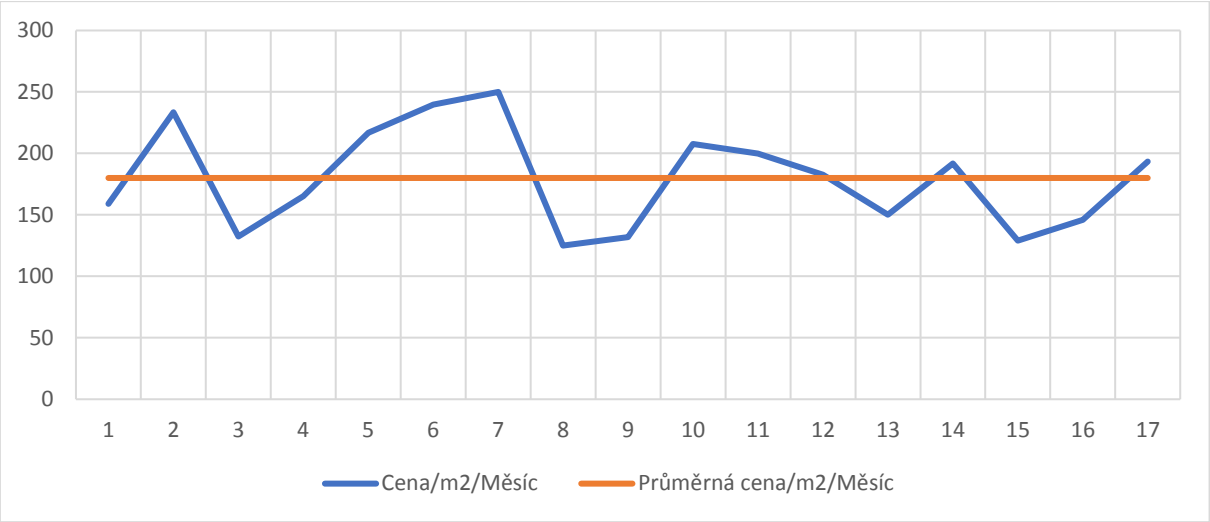
ulicím patří například Cejl, Dukelská Třída, Merhautova, Okružní, Seifertova, Třída Generála Píky a Vranovská. Veřejnou dopravu mezi jednotlivými čtvrtěmi městské části a zbytkem Brna zajišťuje dopravní podnik města Brna, a to prostřednictvím tramvajových, trolejbusových a autobusových linek.

Tabulka 9: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-sever (zdroj: vlastní)

Pořadové číslo	Lokalita	m^2	Cena za měsíc	Cena/m^2 /Za rok	Cena/m^2 /Měsíc	Typ stavby	Prove-dení stavby	PENB	Stav objektu	Vyba-vení	Parko-vání	Dop. dost. MHD/Dál nice
1	Trávníky	44	7 000	1 909	159	PA	C	G	VD	N	N	VD/D
2	Trávníky	60	14 000	2 800	233	PA	C	G	VD	Č	N	VD/D
3	Cejl	18	2 385	1 590	133	PA	C	G	VD	PD	A	VD/D
4	Francouzská	118	19 500	1 983	165	PŘ	C	G	VD	A	A	VD/D
5	Okružní	300	65 000	2 600	217	PA	SK	G	VD	N	A	VD/VD
6	Loosova	83	19 900	2 877	240	PA	C	G	REK	N	N	D/D
7	Okružní	293	73 250	3 000	250	PA	C	G	VV	N	A	VD/VD
8	Mlýnská	50	6 250	1 500	125	PŘ	C	G	VD	N	N	VD/D
9	Gargulákova	110	14 500	1 582	132	PŘ	C	G	VD	N	A	D/D
10	Trávníky	77	16 000	2 494	208	PA	C	G	VD	N	N	VD/D
11	Okružní	20	3 999	2 399	200	PA	SM	G	VD	N	A	VD/VD
12	Slavíčkova	78	14 254	2 193	183	PA	SK	G	D	N	N	VD/VD
13	Cejl	94	14 100	1 800	150	PA	C	G	VD	N	MP	VD/D
14	Mlýnská	63	12 075	2 300	192	PA	C	G	VD	N	N	VD/D
15	Okružní	35	4 516	1 548	129	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
16	NáM. 28. října	120	17 500	1 750	146	PA	C	F	VD	N	N	VD/D
17	Mlýnská	74	14 302	2 319	193	PA	C	G	VD	A	N	VD/D
	Průměrná cena:			2 156	180							

Typ stavby	Provedení stavby	Stav objektu	Vybavení	Parkování	Dop. dostupnost
PA-Patrový	**C**- Cihelná	**VD**- Velmi dobrý	**A**- Ano	**A**- Ano	**VD**- Velmi dobrá
PŘ- Přízemní	**D**- Dřevěná	**D**- Dobrý	**Č**-částečne	**N**- Ne	**D**- Dobrá
	M- Montovaná	**REK**- Rekonstruovaný	**N**- Ne	**MP**-možný pronájem	**Š**- Špatná
	P- Panelový	**PREK**- Před rekonstrukcí	**PD**-Po domluvě		
	SK- Skeletová	**Š**- Špatný		minimum	
	SM-Smíšená	**NOV**- Novostavba			
		VV- Ve výstavbě		maximum	

Výše uvedená tabulka č. 9 zobrazuje parametry 17 inzerovaných kancelářských prostorů v městské části Brno-sever. Jsou zde nabízeny prostory o velikostech od 18 do 300 m^2. V převážné většině se jedná o zděné budovy, pouze ve dvou případech se jedná o budovu skeletovou a v jednom případě o budovu smíšenou. Parkování je v některých nabídkách zahrnuto v nájemném, nebo je řešeno stáním na ulici. V jednom případě, u prostoru č. 13 byl možný pronájem parkovacího stání za 700 Kč/jedno parkovací stání za měsíc, a to za bránou budovy.



Graf 8: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-sever (zdroj: vlastní)

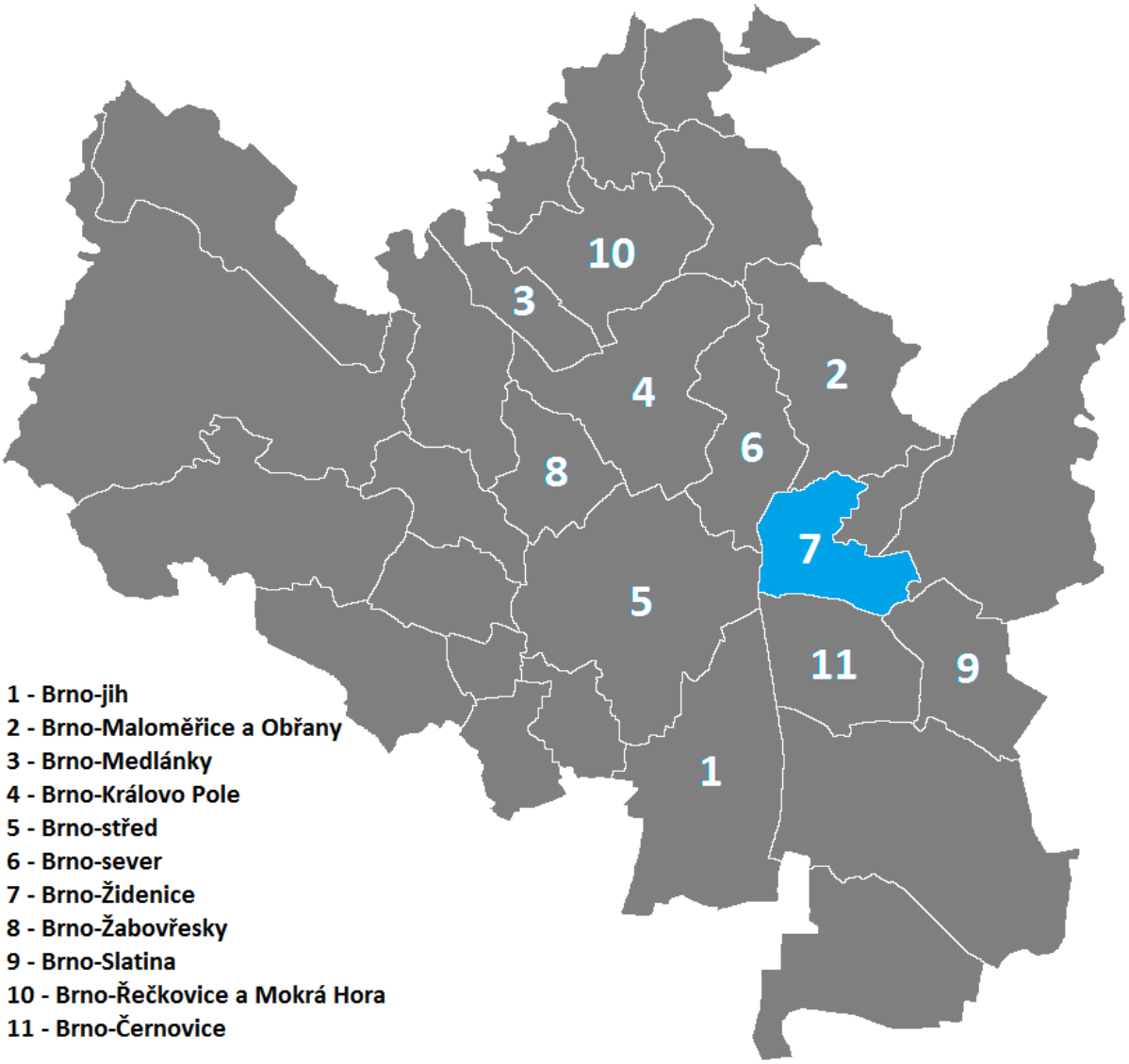
Graf č. 8 zobrazuje výši nájemného vybraných 17 administrativních prostor v závislosti na průměrné výši nájemného. Průměrná cena byla vypočtena na 180 Kč/m^2 za měsíc. Minimální cena činí 125 Kč/m^2 za měsíc, zatímco maximální cena byla stanovena na 250 Kč/m^2 za měsíc. Rozdíl mezi těmito cenami je 125 Kč. Průměrnou cenu nedosáhlo celkem 8 nabízených prostor.

Prostor č. 8 je nabízen za nejnižší cenu, 125 Kč/m^2 za měsíc. Jedná se o kancelářský prostor na ulici Mlýnská ve zděné vícepatrové budově ve velmi dobrém stavu. V rámci objektu je kamerový systém, ostraha a centrální recepce. Prostor je nabízen bez zařízení a bez parkovacího stání.

Maximální cenu ve výši 250 Kč/m^2 za měsíc nabízí prostor č. 7. Jedná se o pronájem nových kanceláří v administrativní budově na ulici Okružní. Celý prostor je rozdělen na tři místnosti, největší místnost o velikosti 150 m^2 lze dělit příčkami dle potřeb zákazníka. Parkování je zajištěno v areálu. Kanceláře jsou nabízeny nezařízené. Umístění této zděné budovy nabízí klidné pracovní prostředí s výbornou dostupností, jak do centra města, tak si na dálnici.

6.2.7 Brno-Židenice

Východně od centra statutárního města Brna se nachází městská část Brno-Židenice. Samosprávná městská část vznikla 24.11.1990 a její úřad sídlí v Židenicích Je tvořena východní částí čtvrtě a k.ú. Zábrdovice a většinou k.ú. Židenice. Celková katastrální výměra zaujímá km^2. 19 439 obyvatel zde mělo trvalý pobyt k 1.1.2018.



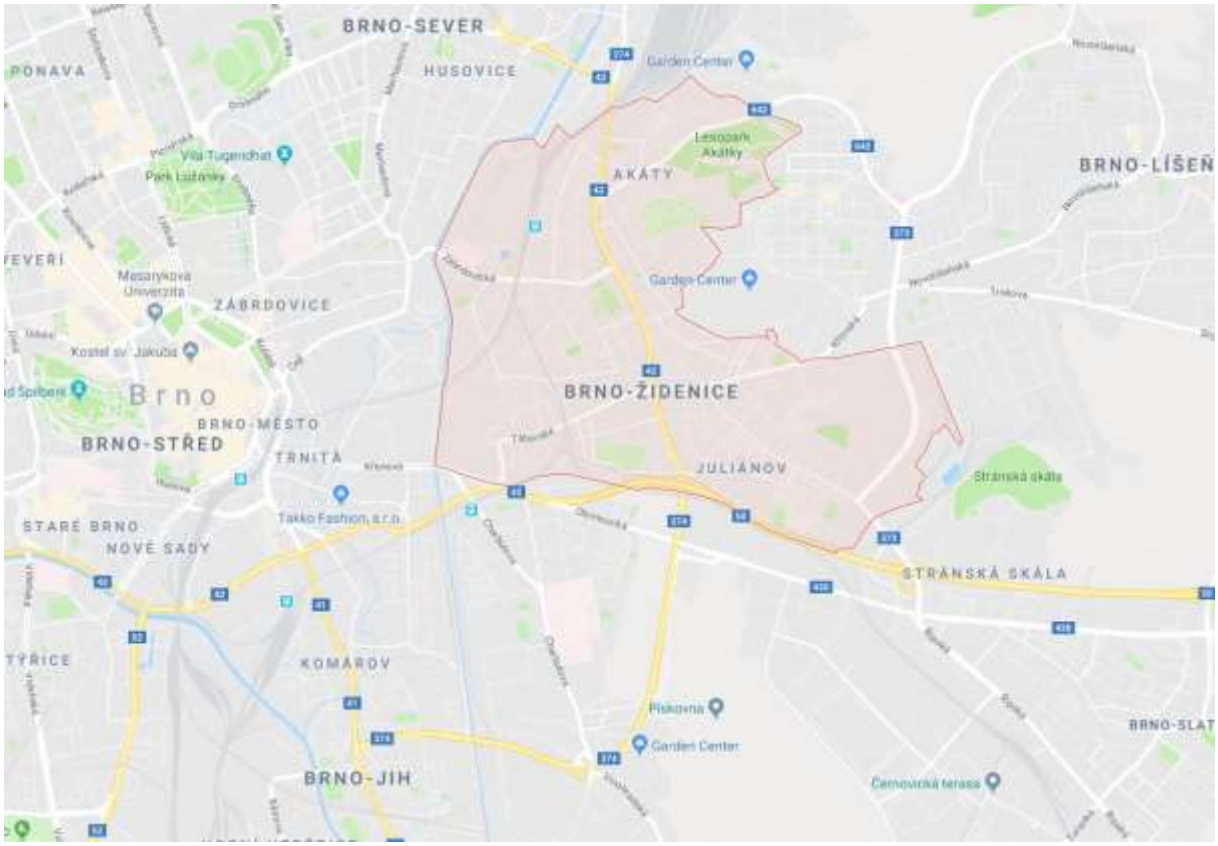
Obrázek 19: Poloha městské části Brno-Židenice (zdroj: vlastní)

Území městské části Brno-Židenice má městský charakter. Nachází se zde dvě sídliště, severněji položené v okolí Staré osady, a rozsáhlejší ležící na jihovýchodě Juliánov. Na severozápadním svahu Židenického kopce nalezneme lesopark Akátky, který je jedním ze dvou lesoparků v této městské části. Druhý se leží nad Juliánovem na Bílé hoře a nabízí u památníku vyhlídku na Brno. Sídlí zde významná společnost Alstom, která vlastní jeden

z areálů bývalé První brněnské strojírny a také významná společnost Spalovna a komunální odpady Brno a.s. v zábrdovické části se na břehu Svitavy rozkládá rozsáhlý areál kdysi proslulé Zbrojovky Brno.

Městskou částí prochází železniční trať ve směru Brno-Svitavy. Územím probíhá od severu k jihu velký brněnský okruh. Veřejné dopravní spojení s ostatními městskými částmi zajišťuje DPMB prostřednictvím tramvajových, trolejbusových a autobusových linek.

Brno-Židenice hraničí na severu s městskou částí Brno-Maloměřice a Obřany, na východě s částmi Brno-Vinohrady a Brno-Líšeň. Na jihovýchodě s městskou částí Brno-Slatina, na jihu s Brno-Černovice a na západu sousedí s městskými částmi Brno-střed a Brno-sever.



Obrázek 20: Brno-Židenice
(zdroj: Mapy Google)

V níže uvedené tabulce č. 10 jsou zobrazeny informace k porovnání sedmnácti administrativních prostor v městské části Brno-Židenice. Ve vzorcích jsou nabízeny prostory o velikostech 13 až 930 m^2. V 16 případech se jedná o budovy více podlažní, pouze v jednom případu šlo o budovu přízemní. Ve většině nabídek jsou prostory nabízeny bez vybavení, dva jsou zařízené, a dva částečně. Ze 17 nabídek je 9 bez zajištěného parkování, u 5 je parkování

zahrnuto v ceně nájmu a ve třech případech je možný pronájem. Zveřejněný poplatek činí 850 až 1250 Kč bez DPH.

Tabulka 10: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Židenice (zdroj: vlastní)

Pořadové číslo	Lokalita	m^2	Cena za měsíc	Cena/m^2 /Za rok	Cena/m^2 /Měsíc	Typ stavby	Prove-dení stavby	PENB	Stav objektu	Vyba-vení	Parko-vání	Dop. dost. MHD/Dál nice
1	Gajdošova	23	5 000	2 609	217	PA	M	B	VD	N	N	VD/VD
2	Bubeníčkova	121	17 000	1 686	140	PA	SK	G	NOV	Č	N	VD/VD
3	Pod Sídlištěm	20	2 000	1 200	100	PA	M	G	D	N	A	D/VD
4	Kosmákova	930	116 250	1 500	125	PA	C	G	VD	N	A	D/VD
5	Filipínského	58	7 500	1 552	129	PA	C	G	REK	A	N	D/VD
6	Lazaretní	62	18 696	3 619	302	PA	C	C	REK	N	MP	VD/VD
7	Lazaretní	16	4 720	3 540	295	PA	C	C	REK	N	MP	VD/VD
8	Tenorova	148	32 000	2 595	216	PA	C	G	NOV	Č	A	VD/VD
9	Věstonická	13	4 000	3 692	308	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
10	Škoupova	20	4 800	2 880	240	PA	C	G	VD	A	N	VD/VD
11	Olomoucká	187	28 050	1 800	150	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
12	Věstonická	45	7 000	1 867	156	PA	SK	G	VD	N	N	VD/D
13	Bzenecká	200	30 000	1 800	150	PA	SK	G	VD	N	N	VD/VD
14	Vančurova	45	12 000	3 200	267	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
15	Šámalova	57	11 979	2 522	210	PŘ	SM	G	VD	N	N	VD/VD
16	Lazaretní	31	5 688	2 202	183	PA	C	G	REK	N	MP	VD/VD
17	Skorkovského	50	10 000	2 400	200	PA	C	G	D	N	A	D/VD
	Průměrná cena:			2 392	199							

Typ stavby
PA-Patrový
PŘ- Přízemní

Provedení stavby
C- Cihelná
D- Dřevěná
M- Montovaná
P- Panelový
SK- Skeletová
SM-Smíšená

Stav objektu
VD- Velmi dobrý
D- Dobrý
REK- Rekonstruovaný
PREK- Před rekonstrukcí
Š- Špatný
NOV- Novostavba
VV- Ve výstavbě

Vybavení
A- Ano
Č-částečne
N- Ne
PD-Po domluvě

Parkování
A- Ano
N- Ne
MP-možný pronájem

Dop. dostupnost
VD- Velmi dobrá
D- Dobrá
Š- Špatná

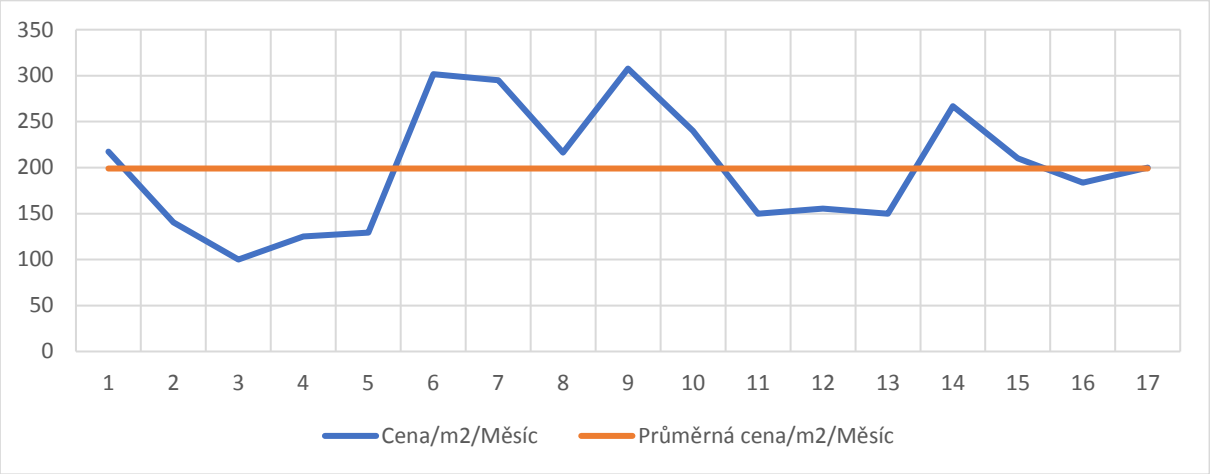
minimum

maximum

Níže vedený graf č. 9 popisuje výši nájemného vybraných 17 administrativních prostor v závislosti na průměrné výši nájemného. Ceny nájmů se pohybují v rozpětí od 100 do 308 Kč/m^2 za měsíc. Průměrná cena nájmu byla stanovena na 199 Kč/m^2 za měsíc. Průměrnou cenu nedosáhlo 8 vzorků.

Nejnižší cenu nájmu 100 Kč/m^2 za měsíc inzeruje nabídka č. 3. Jedná se o nezařízenou kancelář, o velikosti 20 m^2, nachází se ve vícepodlažní montované budově, která je v dobrém stavu. Parkování je zajištěno v areálu. Výše nájmu je zde ovlivněna nejspíše lokalitou či stavem budovy.

Nejvyšší nabízenou cenu nájmu 308 Kč/m^2 za měsíc inzeruje nabízený prostor č. 9. Prostor se nachází v patrové zděné budově ve velmi dobrém stavu na ulici Věstonická. Kancelář o výměře 13 m^2, se nachází v 2. NP a je nabízena bez zařízení. Zde platí, že čím menší prostor tím větší cena.

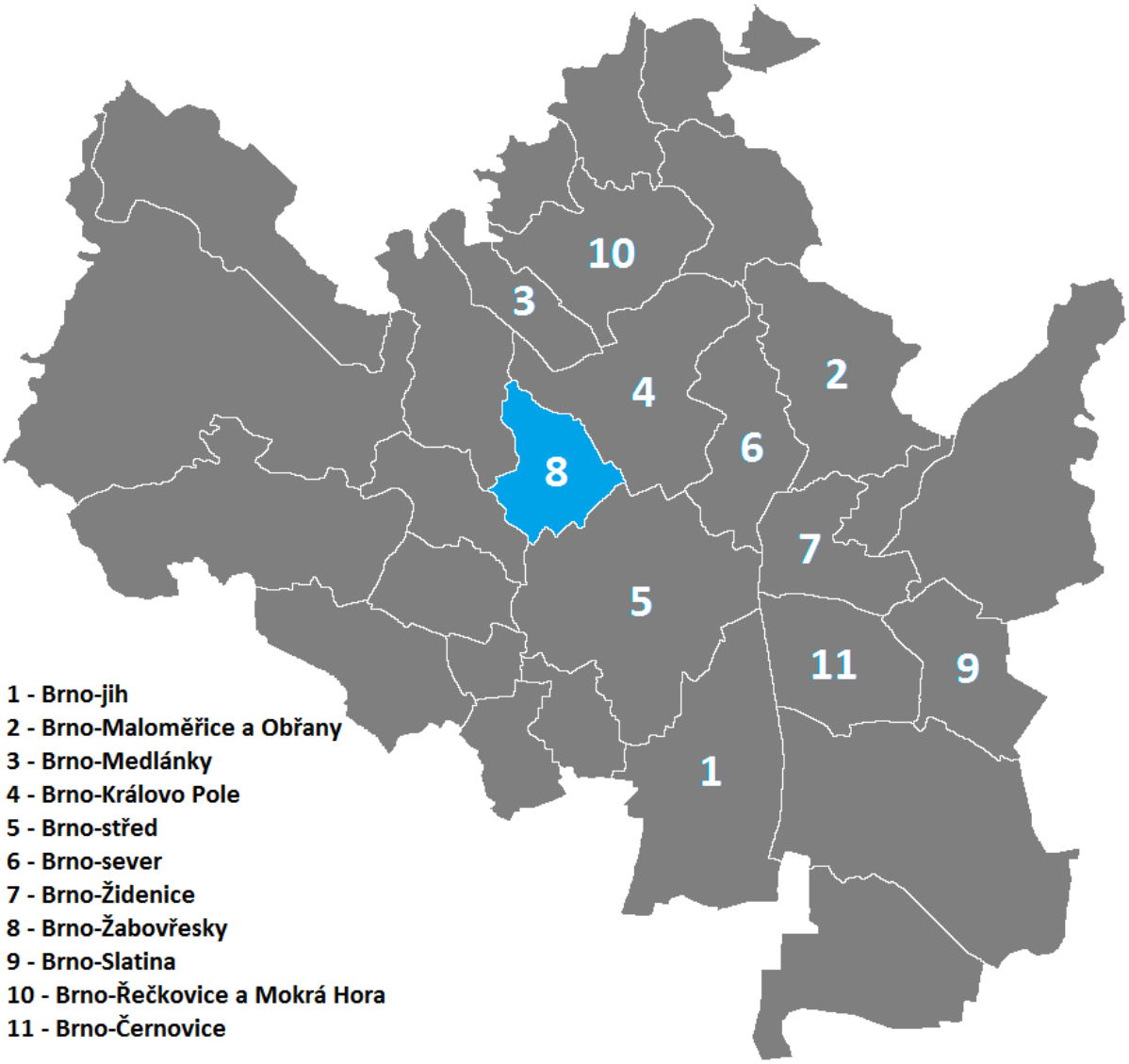


Graf 9: Rozpět výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Židenice (zdroj: vlastní)

6.2.8 Brno-Žabovřesky

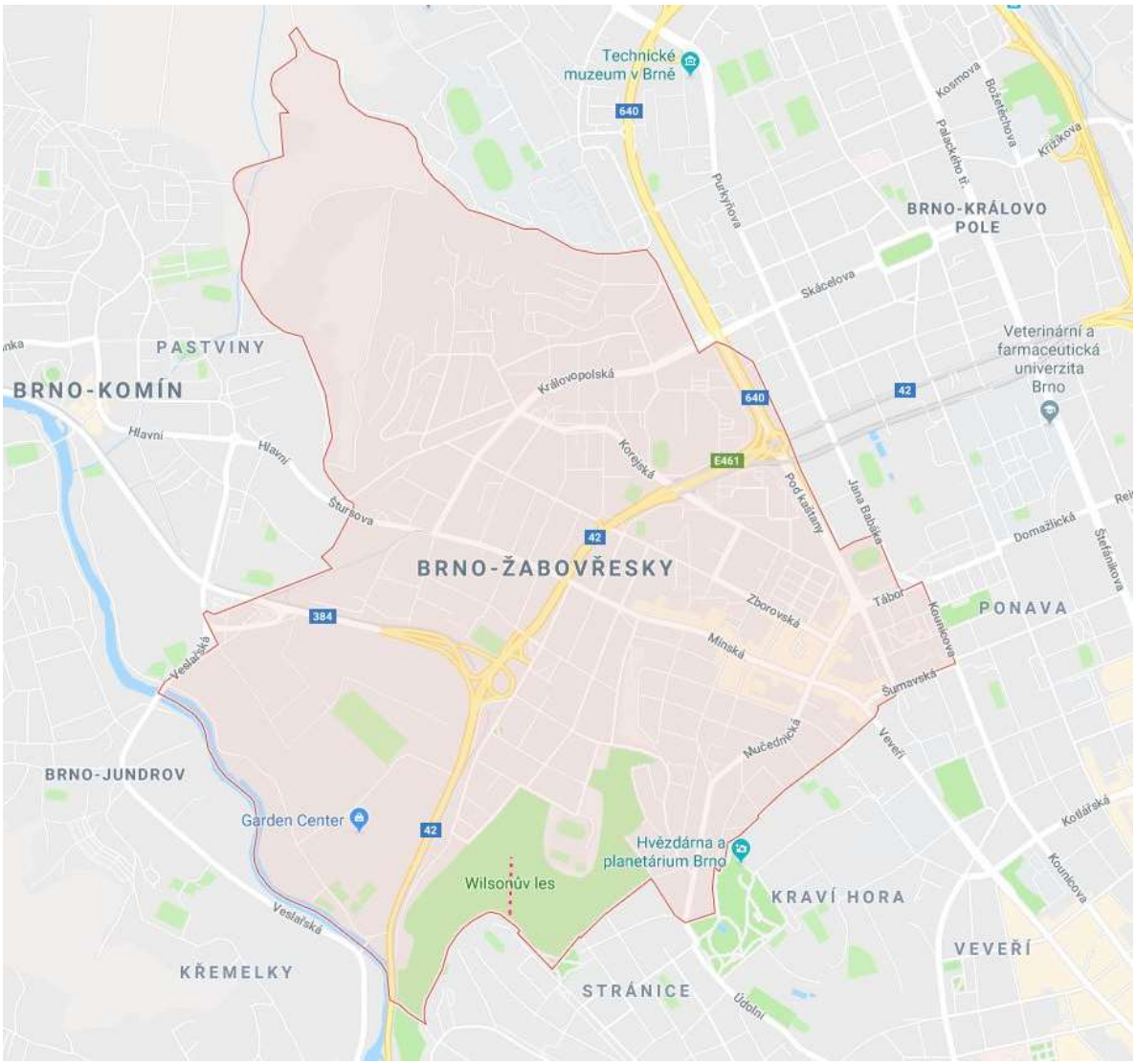
Severozápadně od centra statutárního města Brna se nachází městská část Brno-Žabovřesky. Je tvořena městskou částí Žabovřesky, původně to byla samostatná obec, která byla připojena v roce 1919 k Brnu. Samosprávná městská část vznikla 24.11.1990 a její úřad sídlí na ulici Horova. Celková katastrální výměra činí 4,35 km^2. K 1.1.2018 zde žilo 19 313 obyvatel, z toho 8 810 mužů a 10 503 žen.

Žabovřesky mají městský charakter a rozkládají se na levém břehu řeky Svratky. Na území městské části se nacházejí dva lesoparky. Na nejjižnější části Žabovřesk je to lesopark Wilsonův les, naopak nejseverněji lesopark na Palackého vrchu. Tato městská část je bohatá na zeleň a na mnohé architektonické zajímavosti, např.: sakrální stavba Kaple svatého Jakuba, funkcionalistické dílo Kolonie Nový dům, moderní Kostel Panny Marie Pomocnice křesťanů na ulici Foerstrova, Dětský domov Dagmar na ulici Zeleného, Kounicovy koleje či Jurkovičova vila na ulici Jana Nečase.



Obrázek 21: Poloha městské části Brno-Žabovřesky
(zdroj: vlastní)

Území městské části protíná severojižně část městského okruhu, a to ulicí Žabovřeskou od brněnského výstaviště v Pisárkách po křižovatku s ulicí Hradeckou v Králově Poli. Veřejné dopravní spojení s ostatními městskými částmi Brna zajišťuje DPMB prostřednictvím tramvajových, trolejbusových a autobusových linek.



Obrázek 22: Brno-Žabovřesky
(zdroj: vlastní)

Žabovřesky sousedí severovýchodně s městskou částí Brno-Královo Pole, jihovýchodně s městkou částí Brno-střed, jihozápadně s městskou částí Brno-Jundrov a severozápadně s městskou částí Brno-Komín.

V tabulce č. 11 jsou zobrazeny parametry administrativních prostor v městské části Brno-Žabovřesky. Během sledovaného období bylo získáno 15 nabídek pronájmů v cenovém rozpětí od 117 do 321 Kč/m^2 za měsíc. V této městské části se vyskytují kancelářské prostory v různých velikostech od 25 do 900 m^2. Většina prostorů je nabízena bez zařízení, pouze dva byly zařízeny a u nabídky č. 13 je možné si zařízení pronajmout. Parkování je u nabídek, jak zahrnuto v nájmu, tak i je možnost pronajmutí parkovacího stání a u 3 nabídek bylo řešeno stáním na ulici. Zveřejněny poplatek se pohybuje okolo 1 000 Kč za parkovací stání na veřejném parkovišti a 2 000 Kč za kryté parkovací stání.

Tabulka 11: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Žabovřesky (zdroj: vlastní)

Pořadové číslo	Lokalita	m^2	Cena za měsíc	Cena/m^2 /Za rok	Cena/m^2 /Měsíc	Typ stavby	Prove-dení stavby	PENB	Stav objektu	Vyba-vení	Parko-vání	Dop. dost. MHD/Dál nice
1	Horova	130	29 900	2 760	230	PA	C	G	NOV	A	A	VD/VD
2	Stránského	59	7 500	1 525	127	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
3	Horova	107	25 400	2 849	237	PA	C	G	NOV	A	A	VD/VD
4	Veveří	25	5 000	2 400	200	PA	C	G	REK	N	MP	VD/D
5	Mezníkova	107	16 200	1 817	151	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
6	Veveří	29	7 000	2 897	241	PA	C	G	VD	N	N	VD/D
7	Eleonory Vorčické	115	13 500	1 409	117	PŘ	C	G	VD	N	A	D/VD
8	Šumavská	152	30 400	2 400	200	PA	C	C	D	N	A	VD/VD
9	Veveří	900	180 000	2 400	200	PA	SM	C	NOV	N	MP	VD/D
10	Bráfova	26	4 342	2 004	167	PA	SK	G	VD	N	A	D/VD
11	Sochorova	160	39 734	2 980	248	PA	SM	C	NOV	N	MP	VD/VD
12	Luční	63	10 930	2 082	173	PŘ	C	G	D	N	A	VD/VD
13	Sochorova	34	9 917	3 500	292	PA	SK	G	NOV	PD	A	VD/VD
14	Mučednická	28	9 000	3 857	321	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
15	Stránského	46	5 750	1 500	125	PA	SM	G	REK	N	MP	VD/VD
	Průměrná cena:			2 425	202							

Typ stavby
PA-Patrový
PŘ- Přízemní

Provedení stavby
C- Cihelná
D- Dřevěná
M- Montovaná
P- Panelový
SK- Skeletová
SM-Smíšená

Stav objektu
VD- Velmi dobrý
D- Dobrý
REK- Rekonstruovaný
PREK- Před rekonstrukcí
Š- Špatný
NOV- Novostavba
VV- Ve výstavbě

Vybavení
A- Ano
Č-částečne
N- Ne
PD-Po domluvě

Parkování
A- Ano
N- Ne
MP-možný pronájem

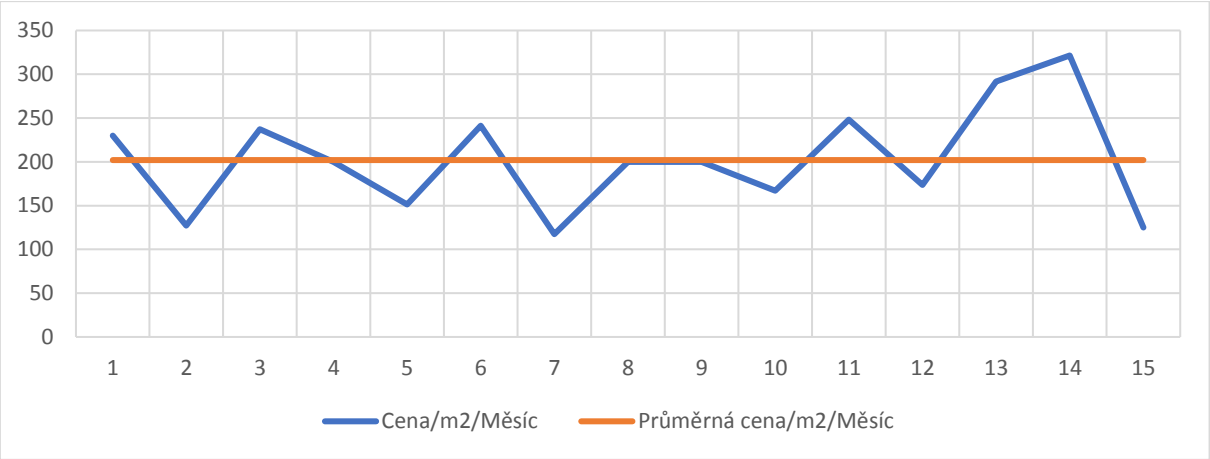
minimum

maximum

Dop. dostupnost
VD- Velmi dobrá
D- Dobrá
Š- Špatná

Nejnižší cena nájmu 117 Kč/m^2 za měsíc je u prostoru č. 7 – jedná se o kanceláře na ulici Eleonory Vorčické. Kanceláře se nacházejí ve zděné přízemní budově, která je ve velmi dobrém stavu. V nájmu je zahrnuto i parkovací stání na pozemku. Kancelářské prostory o výměře 115 m^2 se skládají celkem ze tří místností. Prostory jsou vybaveny samostatnými měřiči médií a vlastním plynovým kotlem s regulací. Rozdíl mezi minimální a průměrnou cenou činí 85 Kč/m^2 za měsíc.

Prostor č. 14 na ulici Mučednická dosahuje maximální ceny nájemného v této městské části. Nájem činí 321 Kč/m^2 za měsíc. Jedná se o nevybavenou kancelář s výměrou 28 m^2, která se nachází v 1. podlaží zděné vily ve velmi dobrém stavu. Vila je využívána převážně komerčními nájemci s kancelářským provozem. Součástí nájmu je i jedno parkovací stání. Platí zde čím menší prostor, tím větší cena.

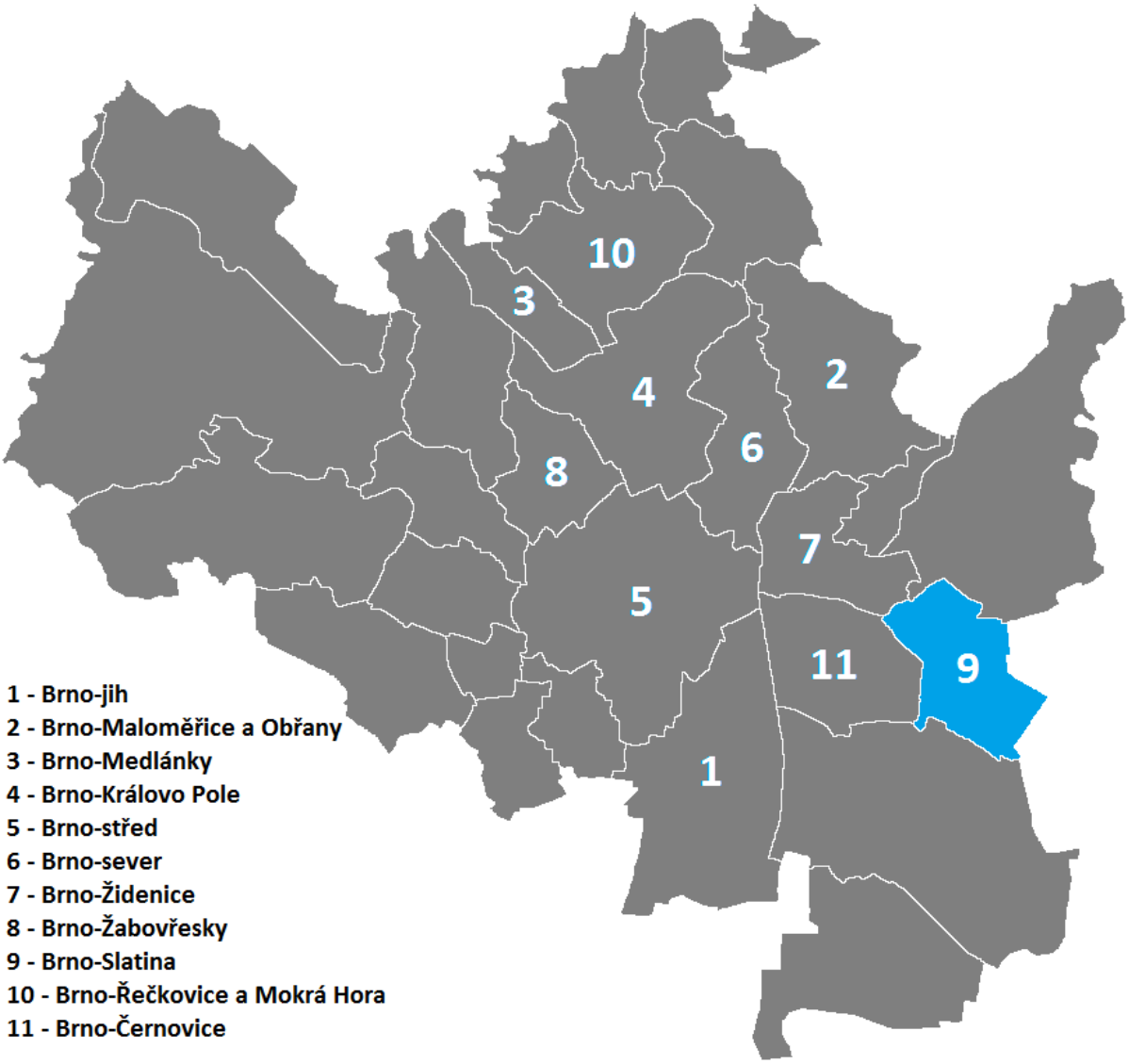


Graf 10: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Žabovřesky (zdroj: vlastní)

Graf č. 10 popisuje výše nájemného ve vybraných 15 administrativních prostor v závislosti na průměrné výši nájemného. Ceny nájmů se pohybují od 117 do 321 Kč/m^2 za měsíc. Rozdíl mezi těmito cenami činí 204 Kč. Průměrná cena výše nájemného byla stanovena na 202 Kč/m^2 za měsíc. Průměrnou cenu nedosahuje 9 nabídek.

6.2.9 Brno-Slatina

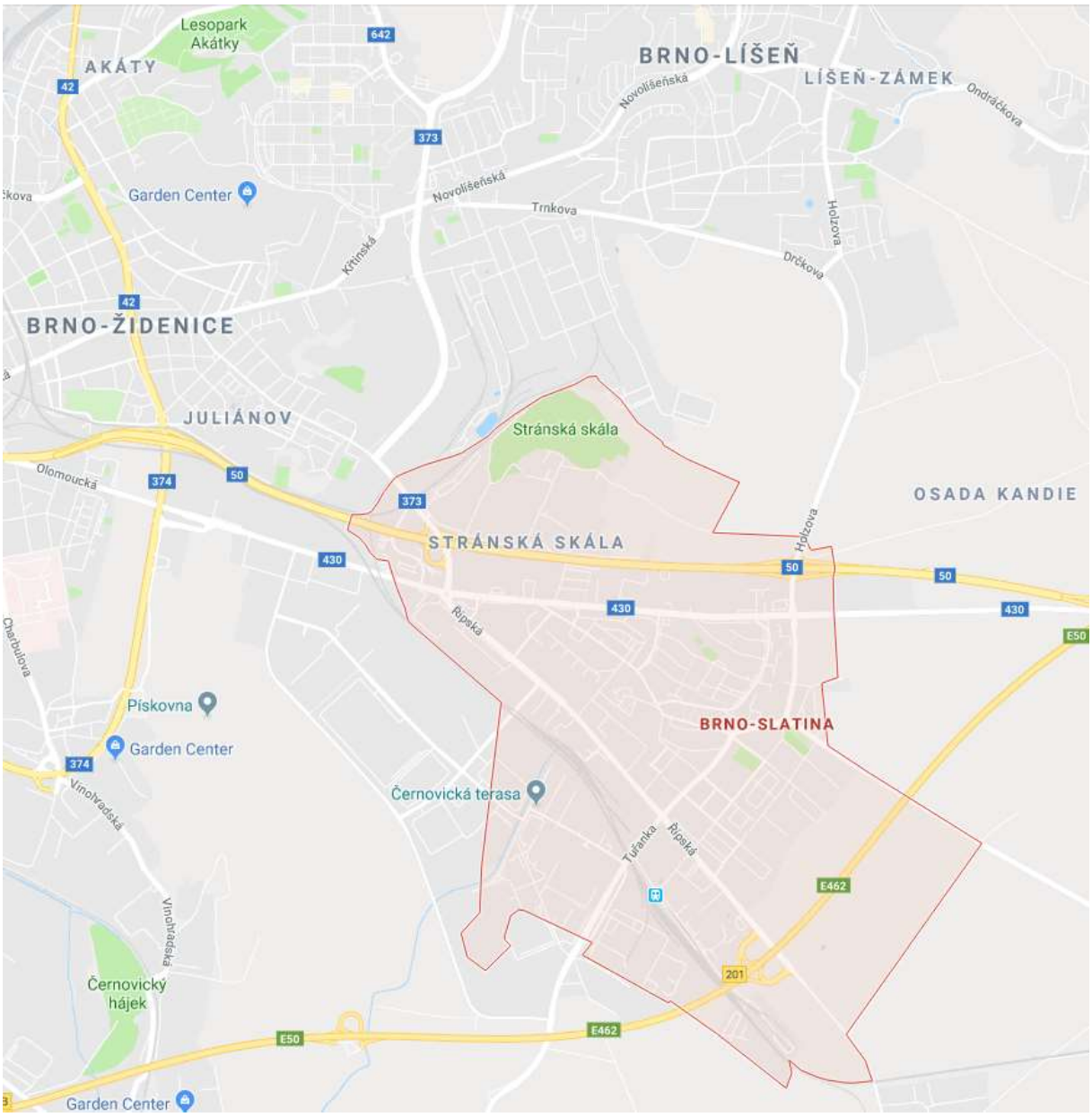
Brno slatina je městská část na východním okraji statutárního města Brna. Je tvořena městskou čtvrtí Slatina, původně samostatnou obcí, která byla v roce 1919 připojena k Brnu. V roce 1990 (24.listopadu) vznikla jako samosprávná městská část. Její katastrální území má rozlohu 5,83 km^2. 8 966 obyvatel zde žilo k 1.1.2018.



Obrázek 23: Poloha městské části Brno-Slatina
(zdroj: vlastní)

Ač má Brno-Slatina městský charakter, má doposud stále zachovalé původní vesnické jádro, které se nachází přibližně uprostřed území městské části. Řadová rodinná zástavba, která vznikla převážně v dobách první republiky, se rozkládá na jihu městské části. Naopak severně od vesnické zástavby a jižně od silnice v Hviezdoslavově ulici (vede ze západu do východní strany městské části) se nachází zdejší panelové sídliště, sousedící západně se skupinou

činžovních domů. Severně od Hviezdoslavovy ulice se nachází obytný komplex Nové čtvrti, který sousedí na západě i na východě s průmyslovými areály. Vznikaly zde větší areály s možností parkování na vlastním parkovišti přímo u objektu. Nejsevernější část území městské části je archeologicky významná Stránská skála. Spojení s okolními čtvrtěmi a centrem města zajišťuje DPMB. Jihem území prochází dálnice D1, a z jihovýchodu na západ vede železniční trať.



Obrázek 24: Brno-Slatina
(zdroj: Mapy Google)

Městská část Brno-Slatina hraničí na severu s městkou částí Brno-Židenice a Brno-Líšeň, na východě s obcí Bedřichovice, na jihu s městskou částí Brno-Tuřany a na západě s městskou částí Brno-Černovice.

Tabulka 12: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Slatina (zdroj: vlastní)

Pořadové číslo	Lokalita	m^2	Cena za měsíc	Cena/m^2 /Za rok	Cena/m^2 /Měsíc	Typ stavby	Prove-dení stavby	PENB	Stav objektu	Vyba-vení	Parko-vání	Dop. dost. MHD/Dál nice
1	Řípská	36	10 500	3 500	292	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
2	Řípská	46	7 284	1 900	158	PA	SK	G	D	N	A	VD/VD
3	Řípská	231	48 125	2 500	208	PA	SK	C	VD	Č	MP	VD/VD
4	Hviezdoslavova	300	41 250	1 650	138	PA	SK	G	VD	N	A	VD/VD
5	Kikrleho	244	20 334	1 000	83	PA	SK	G	D	N	A	D/D
6	Tuřanka	506	115 467	2 738	228	PA	SM	G	NOV	N	MP	VD/VD
7	Tuřanka	34	8 018	2 830	236	PA	SM	A	NOV	N	MP	VD/VD
8	Tuřanka	177	39 088	2 650	221	PA	SK	D	REK	Č	A	VD/VD
9	Řípská	231	50 050	2 600	217	PA	P	B	VD	N	A	VD/VD
10	Tuřanka	67	13 903	2 490	208	PA	SK	D	REK	Č	A	VD/VD
11	Tuřanka	68	16 456	2 904	242	PA	SK	A	NOV	Č	A	VD/VD
12	Vlárská	243	41 937	2 071	173	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
13	Tuřanka	88	19 434	2 650	221	PA	SK	D	REK	N	A	VD/VD
14	Tuřanka	85	20 570	2 904	242	PA	SK	A	NOV	Č	A	VD/VD
15	Hviezdoslavova	88	12 100	1 650	138	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
	Průměrná cena:			2 403	200							

Typ stavby
PA-Patrový
PŘ- Přízemní

Provedení stavby
C- Cihelná
D- Dřevěná
M- Montovaná
P- Panelový
SK- Skeletová
SM-Smíšená

Stav objektu
VD- Velmi dobrý
D- Dobrý
REK- Rekonstruovaný
PREK- Před rekonstrukcí
Š- Špatný
NOV- Novostavba
VV- Ve výstavbě

Vybavení
A- Ano
Č-částečne
N- Ne
PD-Po domluvě

Parkování
A- Ano
N- Ne
MP-možný pronájem

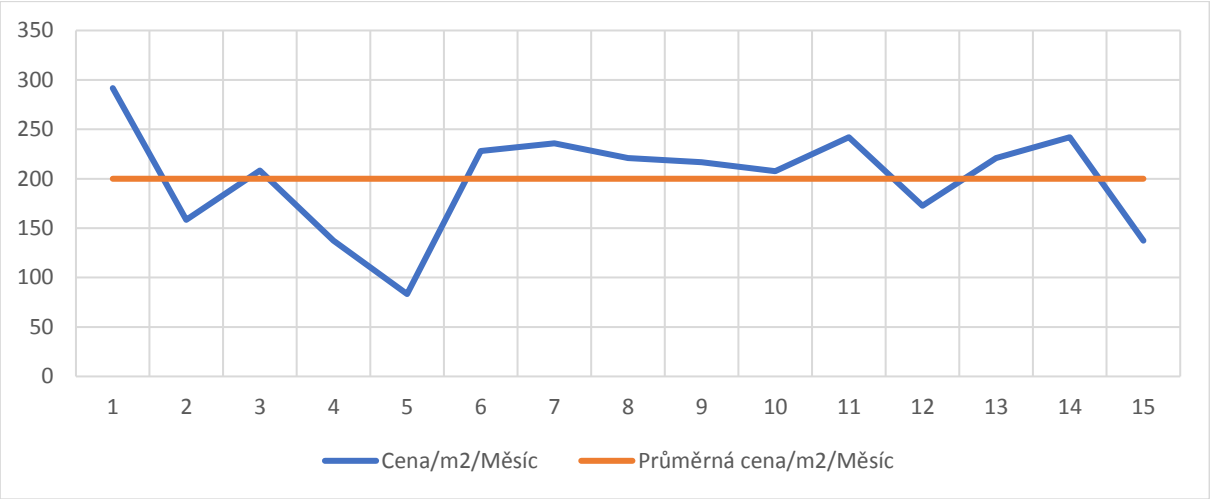
minimum

maximum

Dop. dostupnost
VD- Velmi dobrá
D- Dobrá
Š- Špatná

Z tabulky č. 12 jsou zřejmé parametry patnácti inzerovaných kancelářských prostor v městské části Brno-Slatina. Během sledovaného období byly nabízeny prostory o velikostech od 34 do 506 m^2. Všechny nabídky, kromě tří, mají v ceně nájmu zahrnuto i parkovací stání. Tři nabídky mají parkovací stání za poplatek. Cena tohoto poplatku se pohybuje okolo 950 Kč bez DPH za jedno parkovací stání. Jsou zde nabízeny pouze prostory ve vícepodlažní budově jak v novém, velmi dobrém, dobrém tak i rekonstruovaném stavu. Převážně se jedná o stavby skeletové.

Graf č. 11 zobrazuje rozpětí výši nájemného ve vybraných 15 administrativních prostor v závislosti na průměrné výši nájemného. Průměrná cena nájmu činí 200 Kč/m^2 za měsíc. Ceny nájmů se pohybují v rozpětí od 83 do 292 Kč/m^2 za měsíc. Průměrnou cenu nedosáhlo 5 nabízených prostor.



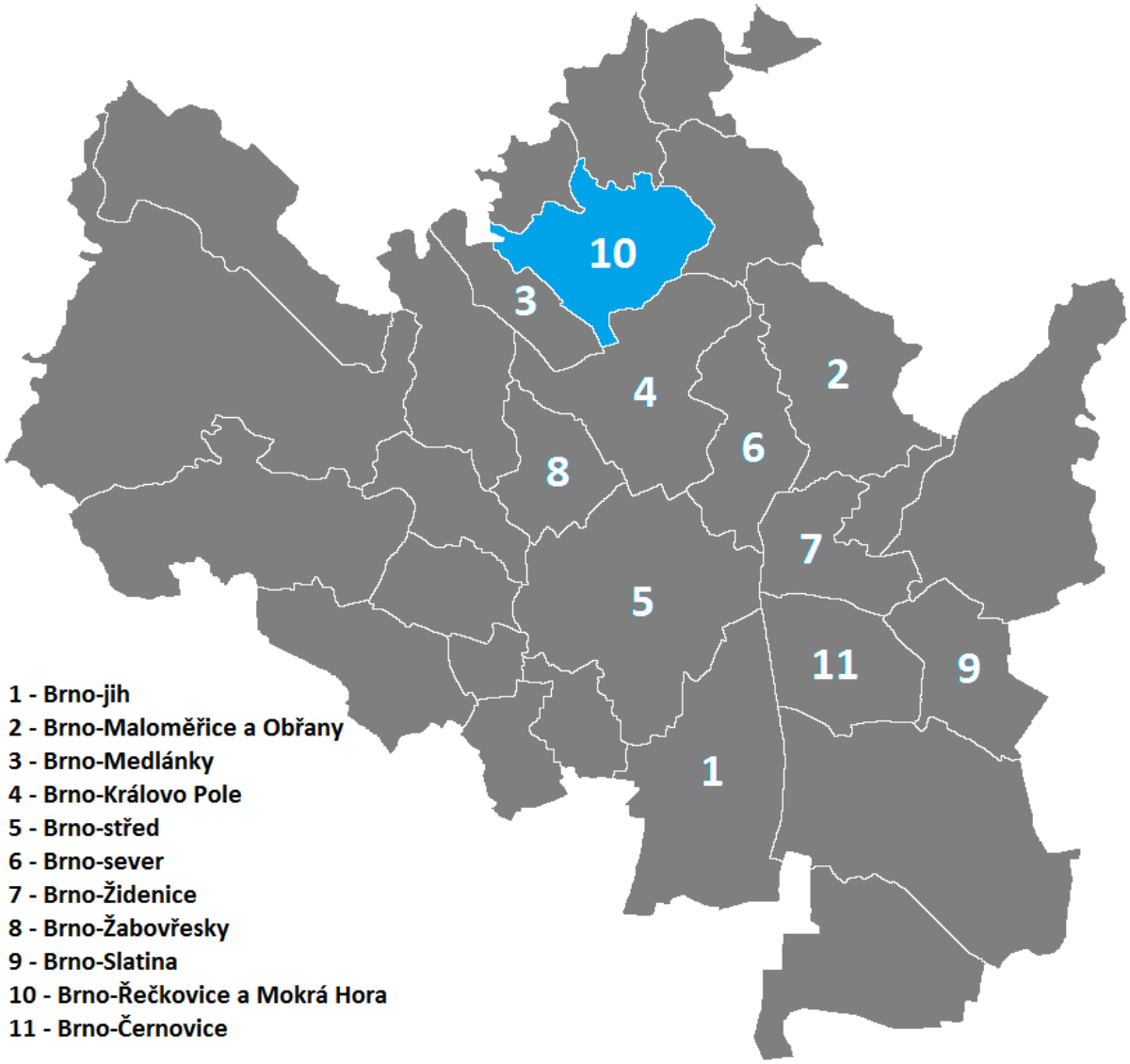
Graf 11: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Slatina (zdroj: vlastní)

Minimální cenu ve výši 83 K4/m^2 za měsíc je nabízena u inzerce č. 5. Jedná se o kancelářské prostory na ulici Kikrleho o velikosti 244 m^2. Prostory se nachází v 2.NP provozní budovy a tvoří je 10 místností o výměře 13,8 až 35,4 m^2. Bezproblémové parkování na přilehlém parkovišti. Dobrá dopravní dostupnost do centra i na dálnici. Spojení městskou hromadnou dopravou do centra přibližně 15 minut. Kancelář je pronajímána nezařízena. Nachází se dvoupodlažní skeletové budově v dobrém stavu, čímž je nejspíše ovlivněna nízká cena nájmu.

Nejvyšší nabízenou cenu nájmu 292 Kč/m^2 za měsíc inzeruje nabídka č. 1 nacházející se na ulici Řípská. K pronájmu jsou nabízeny nevybavené kancelářské prostory v administrativní budově, která je dvoupodlažní, zděná a ve velmi dobrém stavu. Pronájem zahrnuje dvě parkovací místa před budovou. Zde platí: čím menší prostor, tím roste i cena pronájmu za 1 m^2.

6.2.10 Brno-Řečkovice a Mokrá Hora

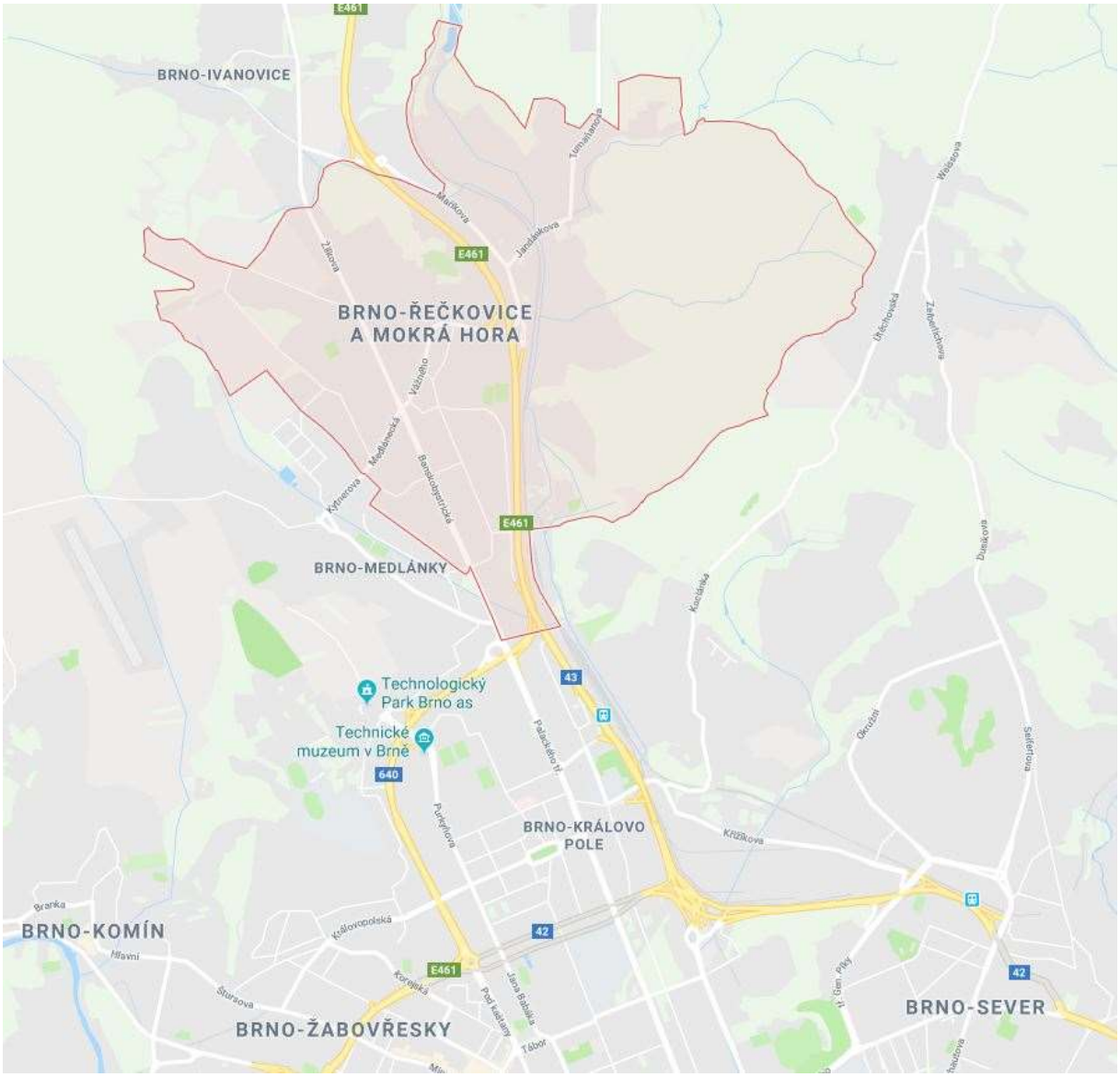
Brno-Řečkovice a Mokrá Hora je městská část na severním okraji statutárního města Brna. Je tvořena, jak lze poznat i s názvu městské části, katastrálním územím Řečkovice a Mokrá Hora. Svojí rozlohou zaujímá celkem 7,57 km^2. Samosprávnou městskou částí se stala 24.11.1990. K 1.1.2018 zde mělo trvalý pobyt celkem 14 282 obyvatel.



Obrázek 25: Poloha městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora (zdroj: vlastní)

Jižněji položená větší městská čtvrť Řečkovice má spíše městský charakter, zatímco mnohem menší, východně položená, od železniční trati se rozkládající Mokrá Hora je spíše vesnicí. Do poloviny 20. století až do své likvidace v roce 2011 zde byla nejdůležitější zdejší farmaceutická společnost Lachema, její areál se nacházel na východním okraji zástavby Řečkovic. Na východním okraji městské části se nacházejí rozsáhlé lesy.

Řečkovicemi procházejí významné silniční i železniční dopravní trasy, například trať spojující Brno s Tišnovem. Značnou část zástavby Řečkovic tvoří rodinné a panelové domy. Dopravní spojení se středem města je zde zajištěno tramvajovými, trolejbusovými a autobusovými linkami, které provozuje dopravní podnik města Brna.



Obrázek 26: Brno-Řečkovice a Mokrá Hora
(zdroj: vlastní)

Brno-Řečkovice a Mokrá hora sousedí na severu s městskou částí Brno-Ivanovice a Brno-Jehnice. Z východu sousedí s městskou částí Brno-sever, na jihu s Brno-Královo Pole a na západě sousedí s městskou částí Brno-Medlánky.

Dle tabulky č. 13 jde o část, kde bylo nabízeno nejméně pronájmu administrativních prostor. Malý počet je zřejmě způsoben tím, že jde o okrajovou polohu města Brna. V tabulce jsou zobrazeny sledované parametry šesti administrativních prostor v městské části

Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Jsou zde nabízeny prostory o velikosti 35 až 390 m^2. Pět prostorů se nachází ve vícepodlažní zděné budově a jedna v montované přízemní budově. Ani jeden kancelářský prostor není vybaven. Parkovaní ve dvou případech není zahrnuto v ceně nájmu, ve dvou případech je zahrnut a ve dvou případech je možnost si parkovací stání pronajmout. Cena parkovacího stání nebyla zveřejněna ani u jednoho nabízeného prostoru.

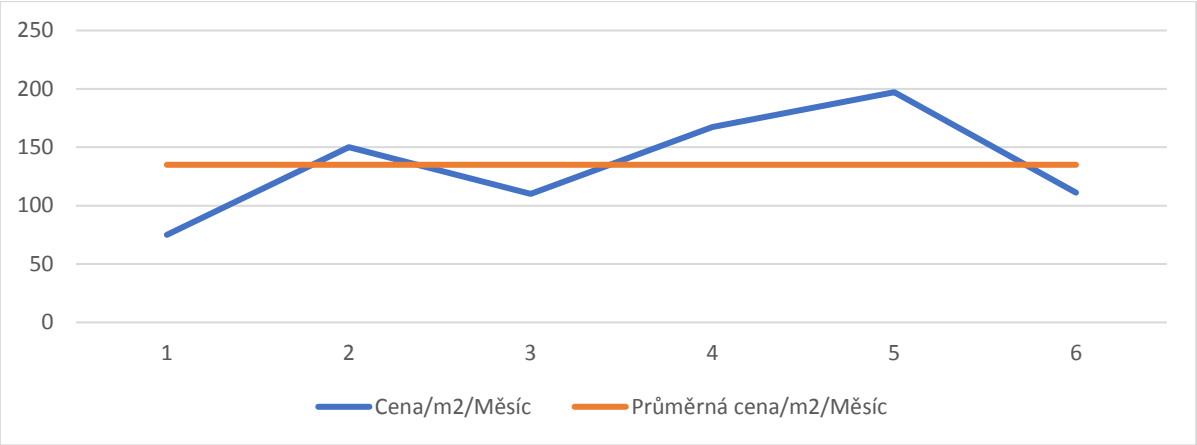
Tabulka 13: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Řečkovice a Mokrá Hora (zdroj: vlastní)

Pořadové číslo	Lokalita	m^2	Cena za měsíc	Cena/m^2 /Za rok	Cena/m^2 /Měsíc	Typ stavby	Prove-dení stavby	PENB	Stav objektu	Vyba-vení	Parko-vání	Dop. dost. MHD/Dál nice
1	Palackého nám.	120	9 000	900	75	PA	C	B	REK	N	N	D/VD
2	Banskobystrická	80	12 000	1 800	150	PA	C	G	D	N	A	VD/D
3	Karásek	390	42 900	1 320	110	PŘ	M	G	VD	N	A	Š/D
4	Palackého tř.	61	10 200	2 007	167	PA	C	G	VD	N	MP	VD/VD
5	Palackého tř.	35	6 900	2 366	197	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
6	Novoměstská	36	4 000	1 333	111	PA	C	G	D	N	MP	D/VD
	Průměrná cena:			1 621	135							

Typ stavby	Provedení stavby	Stav objektu	Vybavení	Parkování	Dop. dostupnost
PA-Patrový	**C**- Cihelná	**VD**- Velmi dobrý	**A**- Ano	**A**- Ano	**VD**- Velmi dobrá
PŘ- Přízemní	**D**- Dřevěná	**D**- Dobrý	**Č**-částečne	**N**- Ne	**D**- Dobrá
	M- Montovaná	**REK**- Rekonstruovaný	**N**- Ne	**MP**-možný pronájem	**Š**- Špatná
	P- Panelový	**PREK**- Před rekonstrukcí	**PD**-Po domluvě		
	SK- Skeletová	**Š**- Špatný		minimum	
	SM-Smíšená	**NOV**- Novostavba			
		VV- Ve výstavbě		maximum	

Nejnižší cenu nájemného 75 Kč/m^2 za měsíc nabízí inzerát č. 1 nacházející se na Palackého náměstí. Jedná se o pronájem kancelářských prostor v moderním administrativním objektu. Kanceláře se nacházejí v přízemí dvoupodlažní budovy a k dispozici je celkem pět místností, kde tři jsou orientovány do dvora a dvě mají okna do chodby. Nízká cena se nejspíše odvíjí od starší budovy, která je po rekonstrukci a horší dopravní dostupností MHD.

Nejvyšší cenu inzeruje nabídka č. 5 a to 197 Kč/m^2 za měsíc. Jedná se o nejmenší nabízený prostor v této lokalitě a to o 35 m^2. Prostor se skládá ze dvou nezařízených kanceláří (22 m^2 a 13 m^2) ve 2. poschodí zděného domu, bez výtahu. Místnosti mají samostatné vstupy a jsou i průchozí. Výhodou je zde dobrá poloha s výbornou dostupností do centra Brna, což nejspíše ovlivnilo i cenu nájmu.



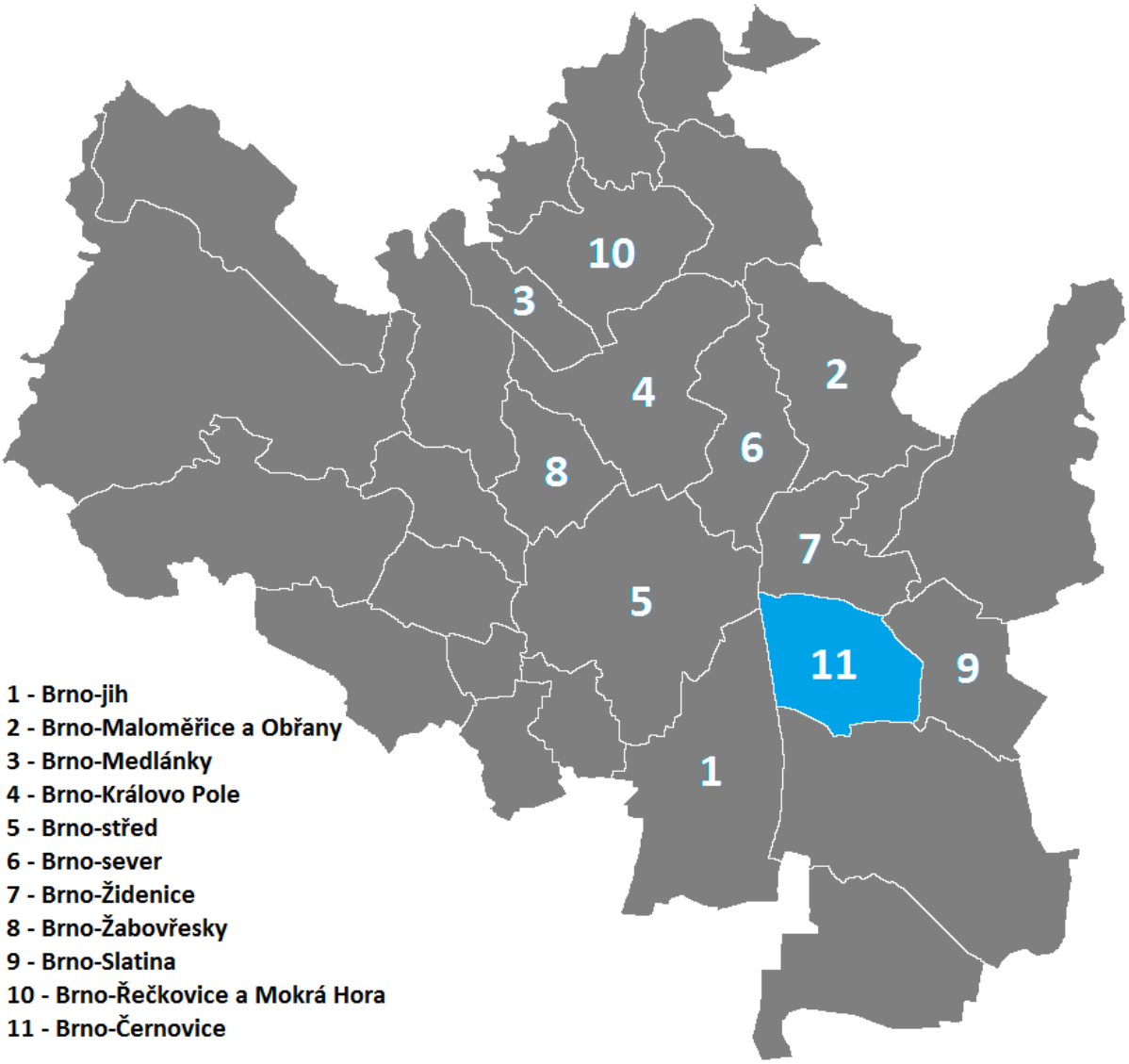
Graf 12: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora
(zdroj: vlastní)

Výše uvedený graf č. 12 prezentuje rozpětí výše nájemného a stanovené průměrné ceny, která činí 135 Kč/m^2 za měsíc a nedosáhli jí celkem 3 nabídky. Minimální cena byla stanovena na 75 Kč/m^2 za měsíc a maximální cena činí 197 Kč/m^2 za měsíc.

6.2.11 Brno-Černovice

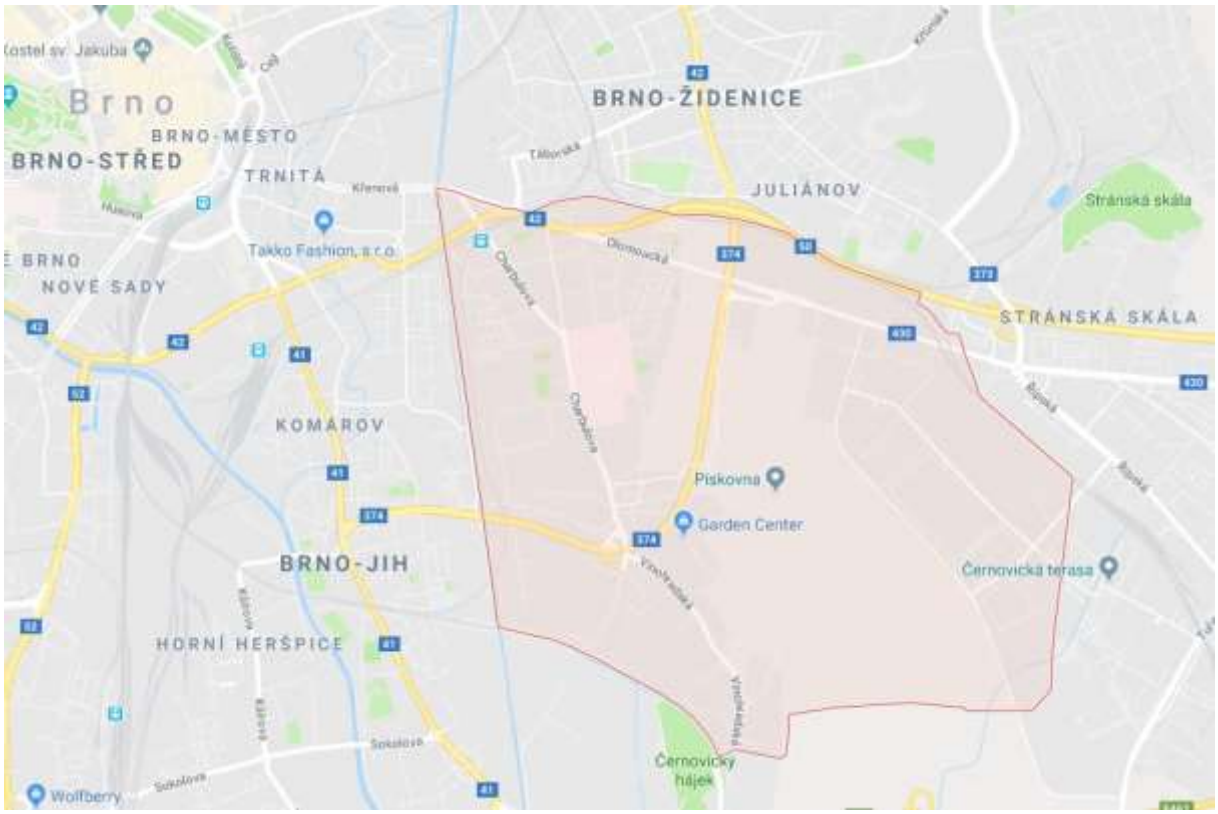
Městská část Brno-Černovice se nachází na jihovýchodě statutárního města Brna, východně od samotného centra města. Je tvořena městskou čtvrtí Černovice, původně samostatnou obcí, která byla v roce 1919 připojena k Brnu. 24. listopadu 1990 vznikla jako samosprávná městská část. Katastrální výměrou zaujímá 6,29 km^2. Počet obyvatel s trvalým pobytem k 1.1.2018 činil 6 866.

Černovice se skládají z menších starých a větších nových Černovic, mezi kterými se nedaleko budovy textilního kombinátu Nová Mosilana nachází areál psychiatrické nemocnice, díky tomu se městské části přezdívá pražské Bohnice. Spíše městský charakter s převážně prvorepublikovými domy mají nové Černovice, tak staré Černovice mají vesnický charakter. Spojení s okolními částmi a centrem města zajišťuje DPMB. Městskou částí prochází část městského okruhu a v blízkosti se nachází dálnice D1 vedoucí z Prahy do Brna.



Obrázek 26: Poloha městské části Brno-Černovice
(zdroj: vlastní)

Brno-Černovice hraničí na severu s městskou částí Brno-Židenice, na východě s městskou čtvrtí Brno-Slatina, na jihu s městskou částí Brno-Tuřany a na západě s městskými částmi Brno-jih a Brno-střed.



Obrázek 27: Brno-Černovice
(zdroj: vlastní)

Níže uvedená tabulka č. 14 zobrazuje nabízené administrativní prostory v městské části Brno-Černovice a jejich parametry k porovnání. Za sledované období bylo získáno 16 nabídek pronájmů z internetového webu www.sreality.cz. Prostory jsou nabízeny o velikosti 16 až 689 m^2. Pouze v jednom případě šlo o smíšenou budovu, v ostatních případech se jednalo o budovy zděné ve velmi dobrém stavu či se jednalo o novostavbu (vzorky č. 13 a č.14, ty se nacházejí ve stejném objektu). Patnáct nabídek bylo pronajímáno bez vybavení a jedna byla vybavena částečně. Ve dvou případech nebylo zajištěno parkování u objektu, nájemci jsou tak nuceni parkovat na volném stání na ulici. V šesti nabídkách bylo parkování součástí nájmu a v sedmi případech lze parkovací stání pronajmout. Zveřejněný poplatek činil v průměru 1250 Kč/jedno parkovací stání za měsíc.

Tabulka 14: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Černovice (zdroj: vlastní)

Pořadové číslo	Lokalita	m^2	Cena za měsíc	Cena/m^2 /Za rok	Cena/m^2 /Měsíc	Typ stavby	Prove-dení stavby	PENB	Stav objektu	Vyba-vení	Parko-vání	Dop. dost. MHD/Dál nice
1	Olomoucká	60	7 990	1 598	133	PA	C	G	VD	Č	MP	VD/VD
2	Turgeněvova	90	20 000	2 667	222	PA	C	G	VD	N	N	D/D
3	Olomoucká	46	11 000	2 870	239	PA	SM	G	VD	N	A	VD/VD
4	Olomoucká	81	12 150	1 800	150	PA	C	G	VD	N	N	VD/VD
5	Charbulova	16	4 000	3 000	250	PA	C	G	VD	N	A	VD/D
6	U Svitavy	66	7 700	1 400	117	PA	C	C	VD	N	MP	Š/D
7	Charbulova	100	18 000	2 160	180	PA	C	G	VD	N	A	VD/D
8	Olomoucká	105	13 125	1 500	125	PA	C	G	VD	N	MP	VD/VD
9	Olomoucká	689	86 125	1 500	125	PA	C	G	VD	N	MP	VD/VD
10	Zvěřinova	24	5 200	2 600	217	PA	C	B	VD	N	MP	VD/D
11	Olomoucká	67	12 000	2 149	179	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
12	Zvěřinova	32	6 934	2 600	217	PA	C	B	VD	N	MP	VD/D
13	Klíčova	24	5 800	2 900	242	PA	C	G	NOV	N	MP	VD/D
14	Klíčova	39	9 100	2 800	233	PA	C	G	NOV	N	MP	VD/D
15	Olomoucká	36	6 660	2 220	185	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
16	Olomoucká	18	3 350	2 233	186	PA	C	G	VD	N	A	VD/VD
	Průměrná cena:			2 250	187							

Typ stavby
PA-Patrový
PŘ- Přízemní

Provedení stavby
C- Cihelná
D- Dřevěná
M- Montovaná
P- Panelový
SK- Skeletová
SM-Smíšená

Stav objektu
VD- Velmi dobrý
D- Dobrý
REK- Rekonstruovaný
PREK- Před rekonstrukcí
Š- Špatný
NOV- Novostavba
VV- Ve výstavbě

Vybavení
A- Ano
Č-částečne
N- Ne
PD-Po domluvě

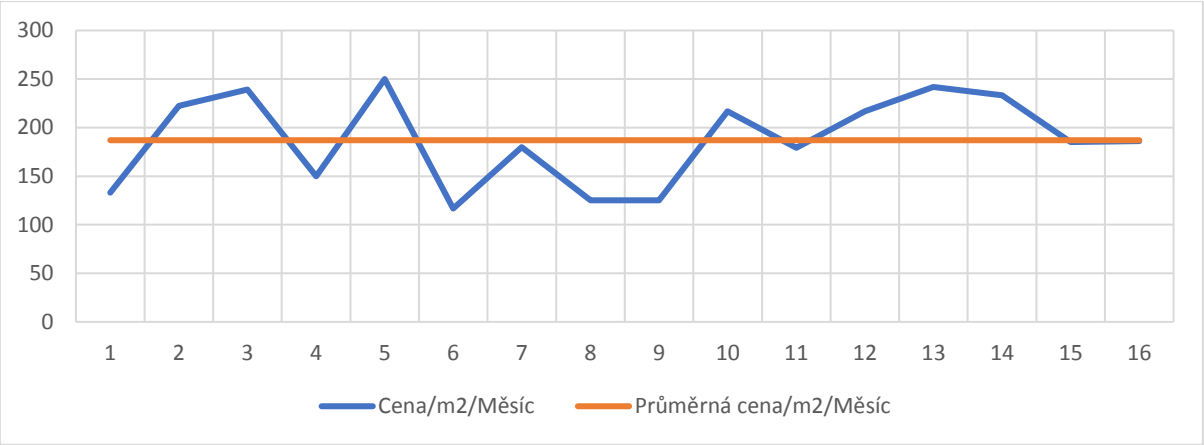
Parkování
A- Ano
N- Ne
MP-možný pronájem

minimum

maximum

Dop. dostupnost
VD- Velmi dobrá
D- Dobrá
Š- Špatná

Graf č. 13 popisuje výše nájemného vybraných 16 administrativních prostor v závislosti na průměrné výši nájemného. Průměrná cena pronájmu činí 187 Kč/m^2 za měsíc. Maximální cena činí 250 Kč/m^2 za měsíc, zatímco cena minimální byla stanovena na 117 Kč/m^2 za měsíc. Z celkového počtu šestnácti nabídek jich 9 nedosáhlo na průměrnou cenu.



Graf 13: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Černovice (zdroj: vlastní)

Nejnižší cenu 117 Kč/m^2 za měsíc inzeruje nabídka č. 6, kdy nabízená kancelář na ulici U Svitavy má výměru 66 m^2. Jedná se o pronájem nevybaveného prostoru v 5.NP administrativní budovy, který lze rozdělit příčkou na dvě místnosti.

Nejvyšší nabízenou cenu nájmu vykazuje vzorek č. 5, činí 250 Kč/m^2 za měsíc. Kancelář o výměře 16 m^2 se nachází na ulici Charbulova v třípodlažním, zděném objektu, který je ve velmi dobrém stavu. V nájmu je zahrnuto i parkování. Kancelář je nabízena bez vybavení. Vysoká cena se odvíjí od nabízeného malého prostoru.

7 SHRNUTÍ

V uvažovaných jednotlivých městských částech města Brna byla zjištěna u administrativních prostor rozdílná výše nájemného, na které působily různé vlivy. V této kapitole jsou vystiženy vlivy působící na nájem, které považuji za podstatné.

7.1 VLIVY PŮSOBÍCÍ NA VÝŠI NÁJEMNÉHO

7.1.1 Lokalita

Lokalitu lze při ovlivňování výše ceny nájmů zohledňovat ve více směrech. Nejedná se pouze o to, zda nemovitost leží v centru nebo na okraji města. Do lokality můžeme zohlednit například i počet obyvatel, nebo lukrativnost daného místa.

V následující tabulce je zachycena částka minimální, maximální a průměrné ceny nájmů inzerované ceny nájmu za 1 m^2 za měsíc. Ceny jsou bez poplatku na energie a služby, nebo zpoplatněného parkovacího stání.

Tabulka 15: Porovnání průměrných cen vybraných městských částí města Brna (zdroj: vlastní)

část	min Kč/m^2/měsíc	max Kč/m2/měsíc	průměr Kč/m2/měsíc	Rozdíl mezi min a max ceny v Kč
jih	79	330	193	79
Maloměřice	100	198	134	100
Medlánky	100	250	201	100
Královo Pole	100	564	210	100
Střed	100	700	250	100
Sever	125	250	180	125
Židenice	100	308	199	100
Žabovřesky	117	321	202	117
Slatina	83	292	200	83
Řečkovice	75	197	135	75
Černovice	117	250	187	117

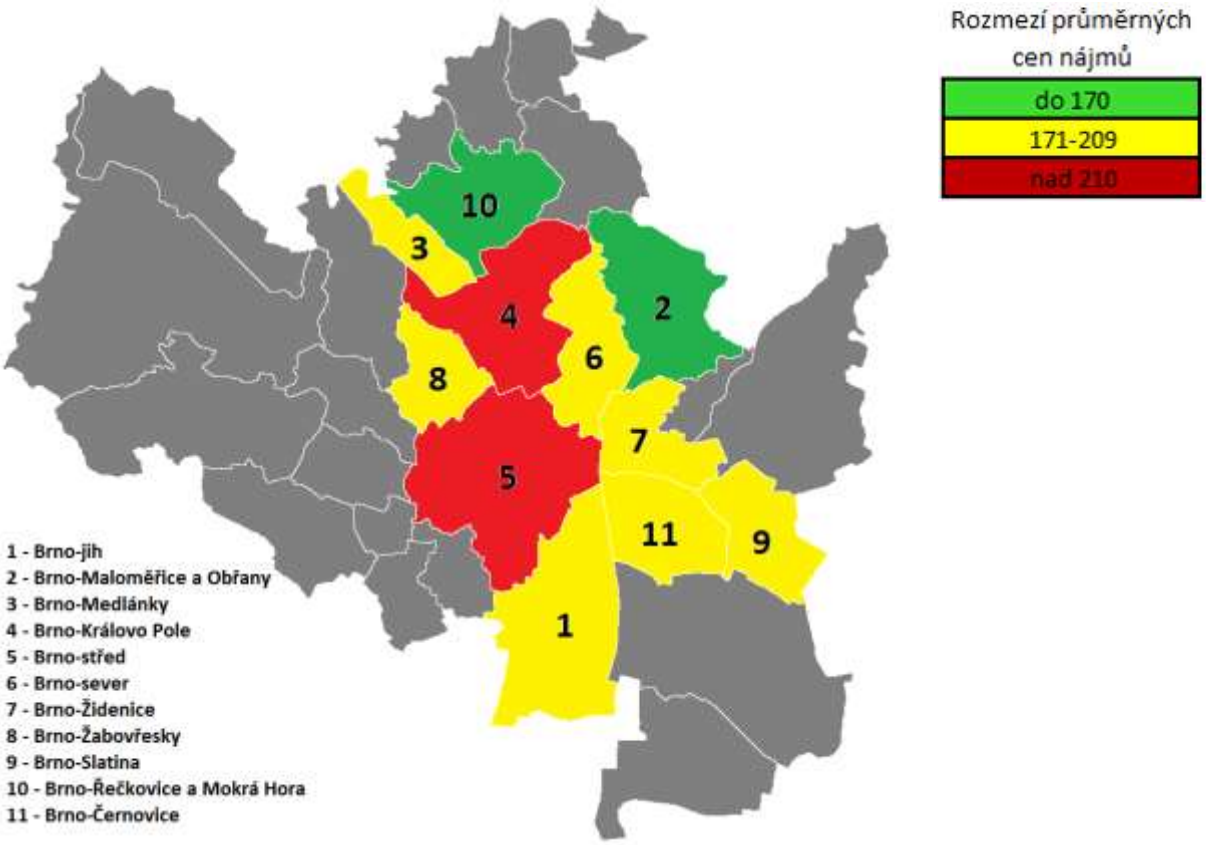
Rozmezí průměrných cen nájmů
do 170
171-209
nad 210

Z výše uvedené tabulky č. 15 je patrné, že výše nájemného se v jednotlivých městských částech liší. Nejnižší průměrné nájemné 134 Kč/m^2 za měsíc z průzkumu bylo stanoveno v severovýchodní části města Brna, a to v části Maloměřice a Obřany. Naopak s nejvyšší průměrnou cenou, podle průzkumu, vyšla městská část Brno-střed, kde nájem činí 250 Kč/m^2.

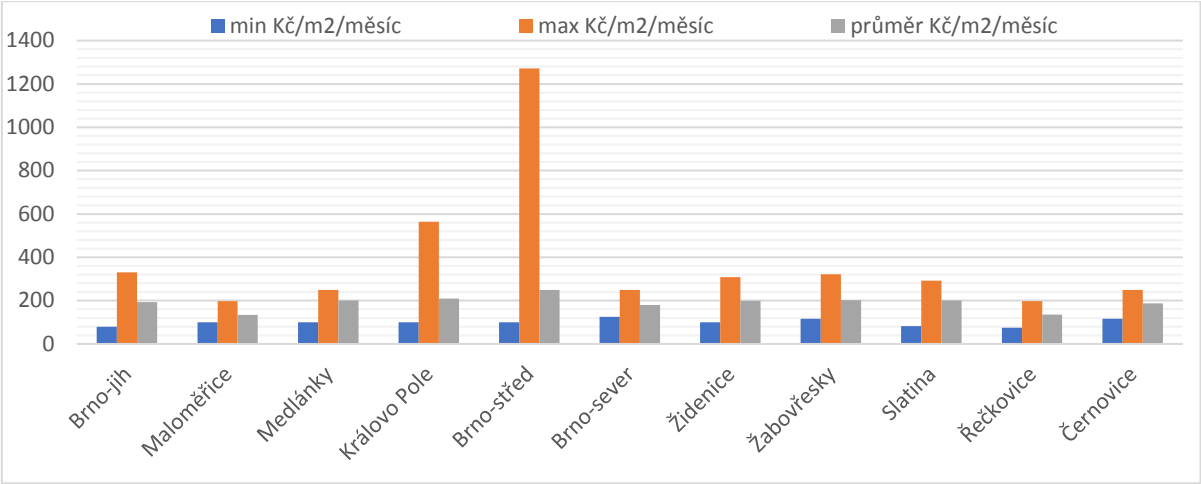
Je to způsobeno tím, že jde o lukrativnější prostory v samotném centru města, kde je velmi dobrá dostupnost MHD i napojení na městský okruh či dálnice.

Na obrázku č. 28 je graficky znázorněny cenové kategorie jednotlivých městských částí.

Obrázek 28: Městské části se stejnou výši nájemného (zdroj: vlastní)



Graf č. 14 uvedený níže znázorňuje výši minimálního, maximálního a průměrného nájemného v Kč/m^2 za měsíc. Jak můžeme vidět, je zde znázorněn velký rozsah odchylek minimálních, a hlavně maximálních cen od ceny průměrné.



Graf 14:Rozpětí výše nájemného ve vybraných městských částech města Brna (zdroj: vlastní)

7.1.2 Parkování

Zaměříme-li se na porovnání nabídek z pohledu parkování, zjistíme, že tento faktor cenu nájemného ovlivňuje.

Jak můžeme vidět v tabulce č. 16 má nejvyšší cenu ve všech třech možných případech (parkování je součástí nájmu, není součástí nájmu, místo lze pronajmout) městská část Brno-střed. Naopak nejnižší cenu nabízí městská část Brno-Řečkovice. U těchto městských částí se se však cena z pohledu parkování skoro nemění.

Největší rozdíl z pohledu parkování nabízí městská část Brno-Královo pole, kde cena 1 m^2 se zajištěným parkováním vychází na 246 Kč, s nezajištěným parkováním vychází cena na 169 Kč. Rozdíl tedy činí 77 Kč/m^2. Na druhém místě se v průzkumu s největším rozdílem umístila městská část Brno-Medlánky, kde rozdíl činí 50 Kč/m^2.

Tabulka 16:Porovnání cen s ohledem na zajištění parkovacího stání (zdroj: vlastní)

část	Ano Kč/m^2/měsíc	Ne Kč/m2/měsíc	Možný pronájem Kč/m2/měsíc	Rozdíl v Kč
Brno-jih	187	0	206	-
Maloměřice	135	138	101	3
Medlánky	170	220	250	50
Královo Pole	246	169	195	77
Brno-střed	261	236	252	25
Brno-sever	175	186	150	11
Židenice	182	189	260	7
Žabovřesky	217	173	193	44
Slatina	194	0	224	-
Řečkovice	130	136	139	6
Černovice	203	186	176	17
ø	191	149	195	

7.1.3 Velikost pronajímané plochy

Jak už bylo dříve řečeno, u jednotlivých městských částí, existují velké rozdíly mezi plochami kancelářských prostor. Platí zde pravidlo čím menší pronajímaná plocha, tím vetší je její cena na 1 m^2. Tzn., že s rostoucí plochou cena za 1 m^2 klesá.

To se potvrdilo i u některých částí v této práci, např. v Černovicích je za kancelář o výměře 16 m^2 požadována částka 3000 Kč/měsíc (250/Kč/m^2/měsíc), nebo v Židenicích je požadována částka 3692 Kč/měsíc za prostor 13 m^2 (308/Kč/m^2/měsíc).

7.1.4 Vybavenost

Zaměříme-li se na vybavení administrativních prostorů, zjistíme, že cenu nájemného tento faktor nijak zvlášť neovlivňuje. Tato slova jsou podložena výsledky průzkumu v předešlé části, kde byly prostory rozděleny do 4 kategorií a to: vybavené, nevybavené, částečně vybavené a nevybavené, které lze po domluvě zařídit. Jak můžeme vidět z grafů porovnání administrativních prostor v jednotlivých městských částech, na hranici průměrné výše nájemného se objevují jak prostory vybavené, tak i nevybavené.

O tom, že vybavení neovlivňuje výši nájemného, svědčí i to, že v nabídkách podnájmů administrativních prostor pronajímatelé nabízejí možnost kancelář vybavit či nikoliv, přičemž cena nájemného zůstává neměnná.

7.2 HODNOTÍCÍ FAKTORY

Mezi hodnotící faktory bylo zahrnuto: rozloha pronajímaného prostoru, typ konstrukce budovy, provedení stavby, stav objektu, možnost vybavení, PENB, parkování, dostupnost MHD a dálnice.

V následující tabulce č. 17 jsou zobrazeny počty nabídek z jednotlivých městských částí v závislosti na daném faktoru a jeho možnostech řešení, pro lepší přehlednost bylo vypracováno také procentuální řešení.

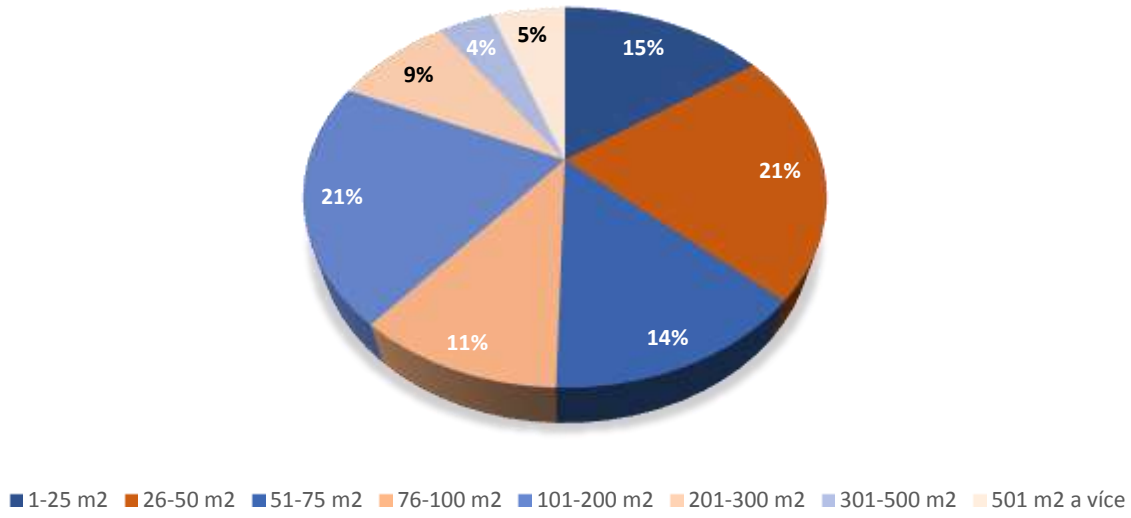
Tyto údaje byly dále zpracovány do grafů. V grafech jsou hodnocené faktory zobrazeny jako procentuální části z celkového množství zpracovaných nabídek pronájmů kancelářských prostor ve vybraných městských částech.

Tabulka 17:Přehled a statistika hodnotících faktorů (zdroj: vlastní)

Ovlivňující faktor	Možnost nabídky	počet nabídek [ks][%]																					
		Jih		Maloměřice		Medlánky		Královo Pole		Střed		Sever		Židenice		Žabovřesky		Slatina		Řečkovice		Černovice	
Rozloha	1-25 m^2	5	16,7	2	18,2	4	33,3	5	14,3	6	12,0	2	11,8	5	29,4	1	6,667	-	-	-	-	4	25
	26-50 m^2	7	23,3	1	9,1	1	8,3	8	22,9	10	20,0	3	17,6	4	23,5	5	33,33	3	20	2	33,33	4	25
	51-75 m^2	1	3,3	-	-	3	25,0	4	11,4	7	14,0	3	17,6	3	17,6	2	13,33	2	13,33	1	16,67	3	18,75
	76-100 m^2	1	3,3	-	-	1	8,3	3	8,6	9	18,0	4	23,5	-	-	-	-	3	20	1	16,67	3	18,75
	101-200 m^2	8	26,7	3	27,3	2	16,7	11	31,4	7	14,0	3	17,6	4	23,5	6	40	1	6,667	1	16,67	1	6,25
	201-300 m^2	4	13,3	1	9,1	1	8,3	2	5,7	7	14,0	2	11,8	-	-	-	-	5	33,33	-	-	-	-
	301-500 m^2	1	3,3	2	18,2	-	-	1	2,9	2	4,0	-	-	-	-	-	-	-	-	1	16,67	-	-
	501 m^2 a více	3	10,0	2	18,2	-	-	1	2,9	2	4,0	-	-	1	5,9	1	6,667	1	6,667	-	-	1	6,25
Typ budovy	Vícepodlažní	27	90,0	10	90,9	9	75,0	32	91,4	42	84,0	14	82,4	16	94,1	13	86,67	15	100	5	83,33	16	100
	Přízemní	3	10,0	1	9,1	3	25,0	3	8,6	8	16,0	3	17,6	1	5,9	2	13,33	-	-	1	16,67	-	-
Provedení stavby	Cihlová	16	53,3	9	81,8	7	58,3	28	80,0	37	74,0	14	82,4	11	64,7	10	66,67	3	20	5	83,33	15	93,75
	Dřevěná	1	3,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Montovaná	-	-	-	-	1	8,3	-	-	1	2,0	-	-	2	11,8	-	-	-	-	1	16,67	-	-
	Panelová	-	-	-	-	2	16,7	2	5,7	1	2,0	-	-	-	-	-	-	1	6,667	-	-	-	-
	Skeletová	10	33,3	2	18,2	-	-	3	8,6	5	10,0	2	11,8	3	17,6	2	13,33	9	60	-	-	-	-
	Smíšená	3	10,0	-	-	2	16,7	2	5,7	6	12,0	1	5,9	1	5,9	3	20	2	13,33	-	-	1	6,25
Stav objektu	Dobrý	2	6,7	1	9,1	2	16,7	3	8,6	6	12,0	1	5,9	2	11,8	2	13,33	2	13,33	2	33,33	-	-
	Novostavba	6	20,0	2	18,2	2	16,7	2	5,7	7	14,0	-	-	2	11,8	5	33,33	4	26,67	-	-	2	12,5
	Před rekonstrukcí	-	-	-	-	-	-	1	2,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rekonstruovaný	1	3,3	-	-	-	-	1	2,9	4	8,0	1	5,9	4	23,5	2	13,33	3	20	1	16,67	-	-
	Špatný	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Velmi dobrý	21	70,0	8	72,7	8	66,7	28	80,0	33	66,0	14	82,4	9	52,9	6	40	6	40	3	50	14	87,5
	Ve výstavbě	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	5,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vybavení	Ano	1	3,3	-	-	2	16,7	2	5,7	1	2,0	2	11,8	2	11,8	2	13,33	-	-	-	-	-	-
	Částečně	5	16,7	-	-	2	16,7	5	14,3	4	8,0	1	5,9	2	11,8	-	-	5	33,33	-	-	1	6,25
	Ne	23	76,7	11	100	8	66,7	28	80,0	45	90,0	13	76,5	13	76,5	12	80	10	66,67	6	100	15	93,75
	Po domluvě	1	3,3	-	-	-	-	-	-	-	-	1	5,9	-	-	1	6,667	-	-	-	-	-	-

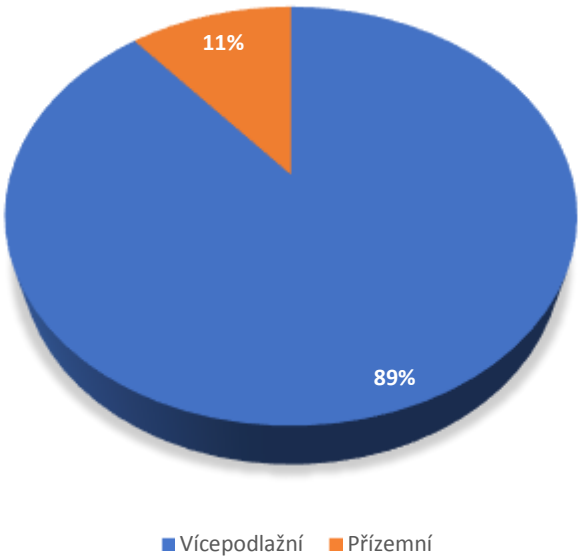
Ovlivňující faktor	Možnost nabídky	počet nabídek [ks][%]																					
		Jih		Maloměřice		Medlánky		Královo Pole		Střed		Sever		Židenice		Žabovřesky		Slatina		Řečkovice		Černovice	
PENB	A	2	6,7	-	-	-	-	-	-	1	2,0	-	-	-	-	-	-	3	20	-	-	-	-
	B	5	16,7	1	9,1	1	8,3	4	11,4	2	4,0	-	-	1	5,9	-	-	1	6,667	1	16,67	2	12,5
	C	4	13,3	-	-	1	8,3	5	14,3	7	14,0	-	-	2	11,8	3	20	1	6,667	-	-	1	6,25
	D	1	3,3	-	-	-	-	3	8,6	3	6,0	-	-	-	-	-	-	3	20	-	-	-	-
	E	-	-	-	-	-	-	2	5,7	1	2,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	F	1	3,3	-	-	-	-	1	2,9	-	-	1	5,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	G	17	56,7	10	90,9	10	83,3	20	57,1	36	72,0	16	94,1	14	82,4	12	80	7	46,67	5	83,33	13	81,25
Parkování	Ano	20	66,7	4	36,4	5	41,7	16	45,7	17	34,0	7	41,2	5	29,4	8	53,33	12	80	2	33,33	6	37,5
	Možný pronájem	10	33,3	1	9,1	1	8,3	8	22,9	18	36,0	1	5,9	3	17,6	4	26,67	3	20	2	33,33	8	50
	Ne	-	-	6	54,5	6	50,0	11	31,4	15	30,0	9	52,9	9	52,9	3	20	-	-	2	33,33	2	12,5
Dostupnost MHD	Velmi dobrá	30	100	10	90,9	11	91,7	24	68,6	46	92,0	15	88,2	13	76,5	13	86,67	14	93,33	3	50	14	87,5
	Dobrá	-	-	1	9,1	1	8,3	11	31,4	4	8,0	2	11,8	4	23,5	2	13,33	1	6,667	2	33,33	1	6,25
	Špatná	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	16,67	1	6,25
Dostupnost Dálnice	Velmi dobrá	30	100	11	100	9	75,0	21	60,0	4	8,0	5	29,4	16	94,1	12	80	14	93,33	3	50	8	50
	Dobrá	-	-	-	-	3	25,0	14	40,0	28	56,0	12	70,6	1	5,9	3	20	1	6,667	3	50	8	50
	Špatná	-	-	-	-	-	-	-	-	18	36,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Graf č.15 znázorňuje procentuální zastoupení velikosti nabízených ploch v m^2. Největší zastoupení mají prostory o velikosti 26-50 m^2 a 101-200 m^2. Menší kancelářské prostory se nacházejí nejvíce kolem středu města Brna. Nejméně zastoupené jsou kanceláře o velikosti 301-500 m^2.



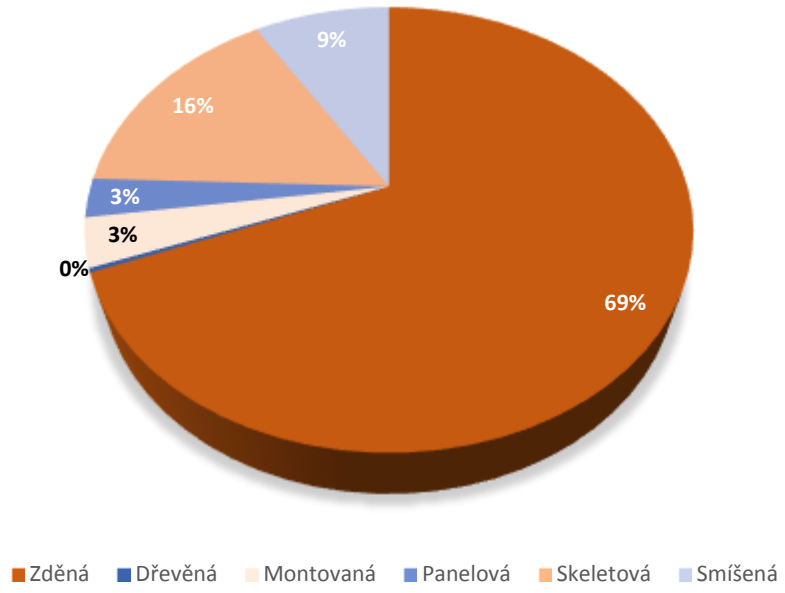
Graf 15: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle velikosti nabízené plochy (zdroj: vlastní)

V následujícím grafu č. 16 vidíme, že v nabízejících administrativních prostorech významně převažují (89 %) nabídky ve vícepodlažních budovách.



Graf 16:Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle typu budovy (zdroj: vlastní)

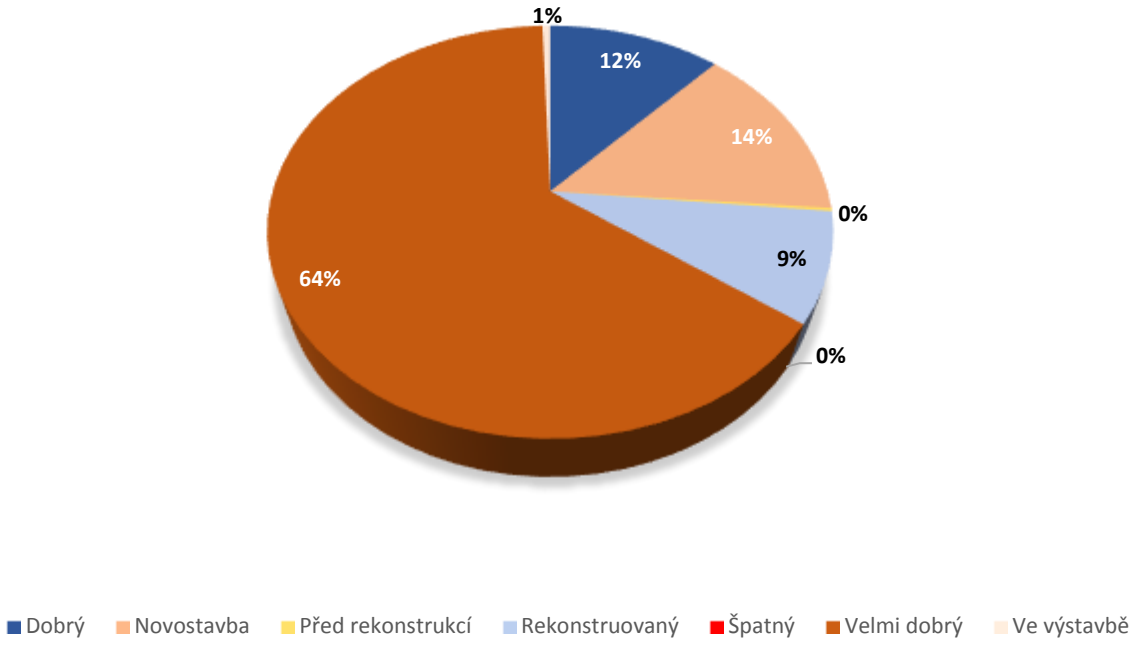
Z grafu č. 17 vyplívá, že drtivá většina nabízených administrativních prostor se nachází ve zděné budově. Je to způsobeno tím, že dřívější objekty byly řešeny jako zděné. Nyní u novostaveb jde spíše o železobetonovou skeletovou konstrukci, která je v porovnávaných prostorech zastoupena 16 %. Nejméně je zastoupena dřevostavba, je to způsobeno tím, že pouze ojediněle se objevují tyto konstrukce pro tento účel využití. Jediná dřevostavba v celkovém množství nabízených prostor se vyskytla v městské části Brno-jih.



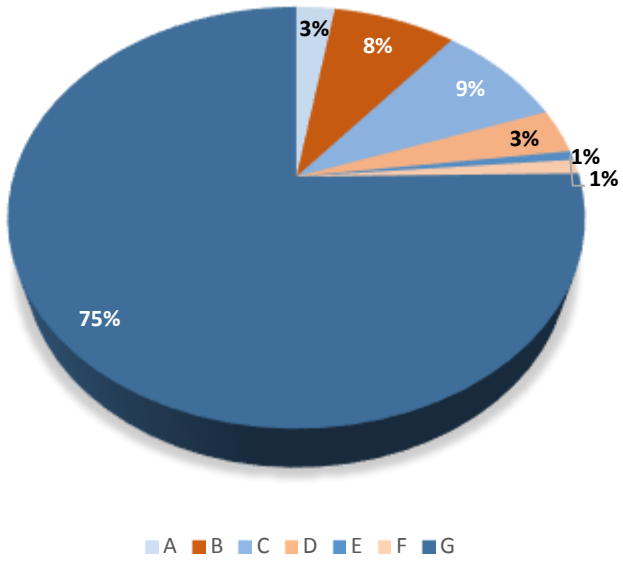
Graf 17: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle provedení stavby (zdroj: vlastní)

V grafu č. 18 je znázorněn faktor stav objektu. Tento faktor může být velice subjektivní, protože realitní kanceláře se snaží o co největší zájem klientů a udává, často nepravdivě, velmi dobrý stav objektu, který je i nejvíce zastoupený v posuzovaných administrativních budovách.

Výše cen nájmů u novostaveb se pohybovala ve většině případech nad hranicí průměrné ceny v dané městské části. Tedy lze říci, že technický stav objektu má vliv na výši nájmu nabízeného administrativního prostoru.



Graf 18: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle stavu objektu (zdroj: vlastní)

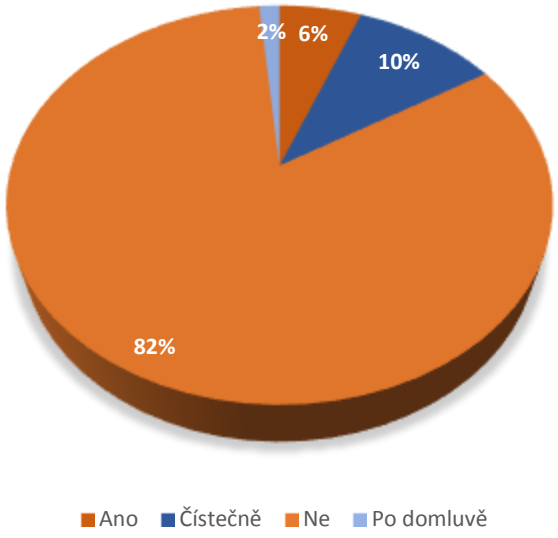


Graf 19: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle PENB (zdroj: vlastní)

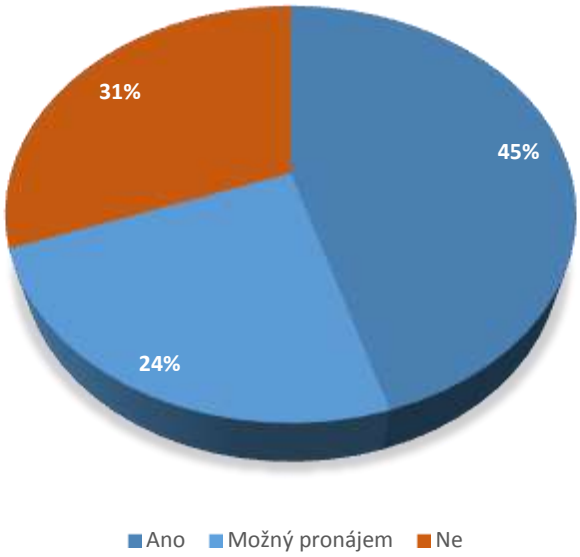
Ve výše uvedeném grafu č. 19 je znázorněno procentuální vyjádření celkového množství nabízených prostor podle průkazu energetické náročnosti budovy. Podle zákona č 406/2000 Sb. o hospodaření energií je vlastník nemovitosti povinen před zahájením pronájmu vypracovat PENB a uvádět hodnotu energetické náročnosti ve všech propagačních a inzertních materiálech. Jestliže vlastník nemovitosti nedodá realitní společnosti ověřenou komedii energetického průkazu, je realitní kancelář povinna u inzerovaného objektu uvést

nejhorší energetickou třídu, tedy třídu G. Z tohoto důvodu je i nejvíce třída G zastoupena u celkového množství nabízených administrativních prostor, proto nelze tento faktor hodnotit.

Z grafu č. 20 vyplívá, že drtivá většina nabídek kancelářských prostor je nabízena bez vybavení. Jak již bylo dříve zmíněno vybavení nijak zvlášť neovlivňuje výši nájemného. Vybavené či částečně vybavené kanceláře se pohybovaly ve srovnání cenových kategorií jako nabídky bez vybavení.



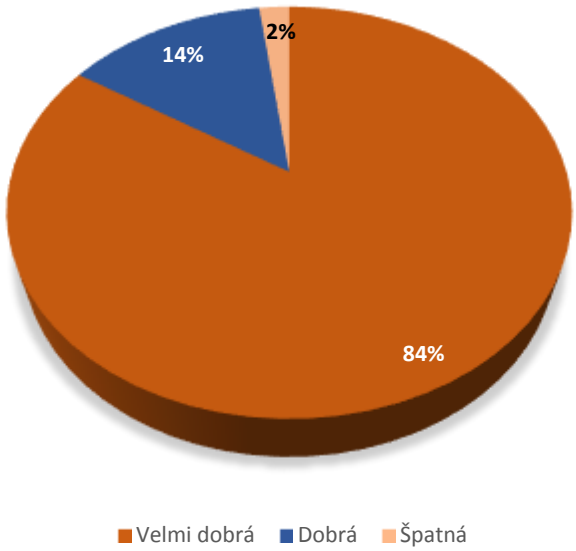
Graf 20: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle vybavení kanceláře (zdroj: vlastní)



Graf 21: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle možnosti parkování (zdroj: vlastní)

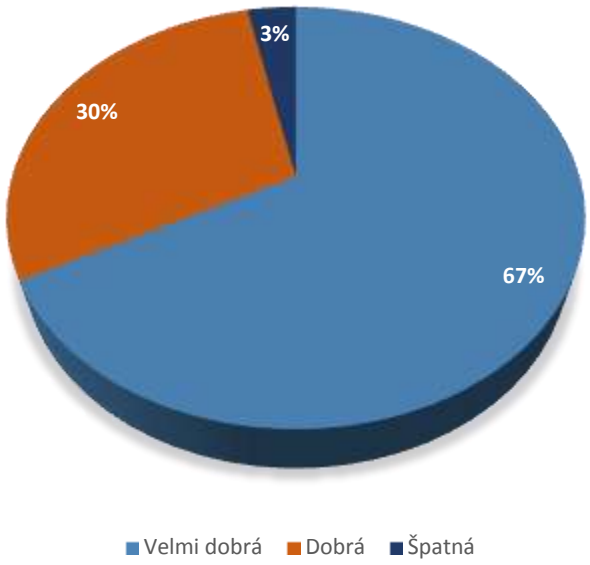
Graf č. 21 vyjadřuje procentuální vyjádření nabídky možnosti parkování. Nejvyšší podíl u nabízených administrativních prostor vyjadřuje parkování, které je již zahrnuté v nájemném. Ve většině případech se jedná o venkovní parkování přímo v areálu objektu, ve dvoře či před objektem, kde je vyhrazené parkovací stání.

V níže uvedeném grafu č. 22 můžeme vidět že dostupnost MHD celkového množství nabízených prostor ve většině případů (84 %) je velmi dobrá. Špatná dostupnost je pouze ve 2 %, kde docházková vzdálenost je delší než 10 minut.



Graf 22: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle dostupnosti MHD (zdroj: vlastní)

V níže uvedeném grafu č. 23 je ohodnocen faktor dostupnosti na dálnici. Jak Vidíme převažuje s 67 % dobrá dostupnost, je to zásluhou především městského okruhu. Dobrá dostupnost je zastoupena v 30 % a špatná dostupnost ve 3 %. Z dostupných nabídek lze udělat závěr, že tento faktor nijak zvlášť výši cenu nájmu neovlivňuje. Prostory s velmi dobrou či dobrou dopravní dostupností se pohybovaly ve srovnatelných cenových kategorií jako nabídky se špatnou dostupností na dálnici.



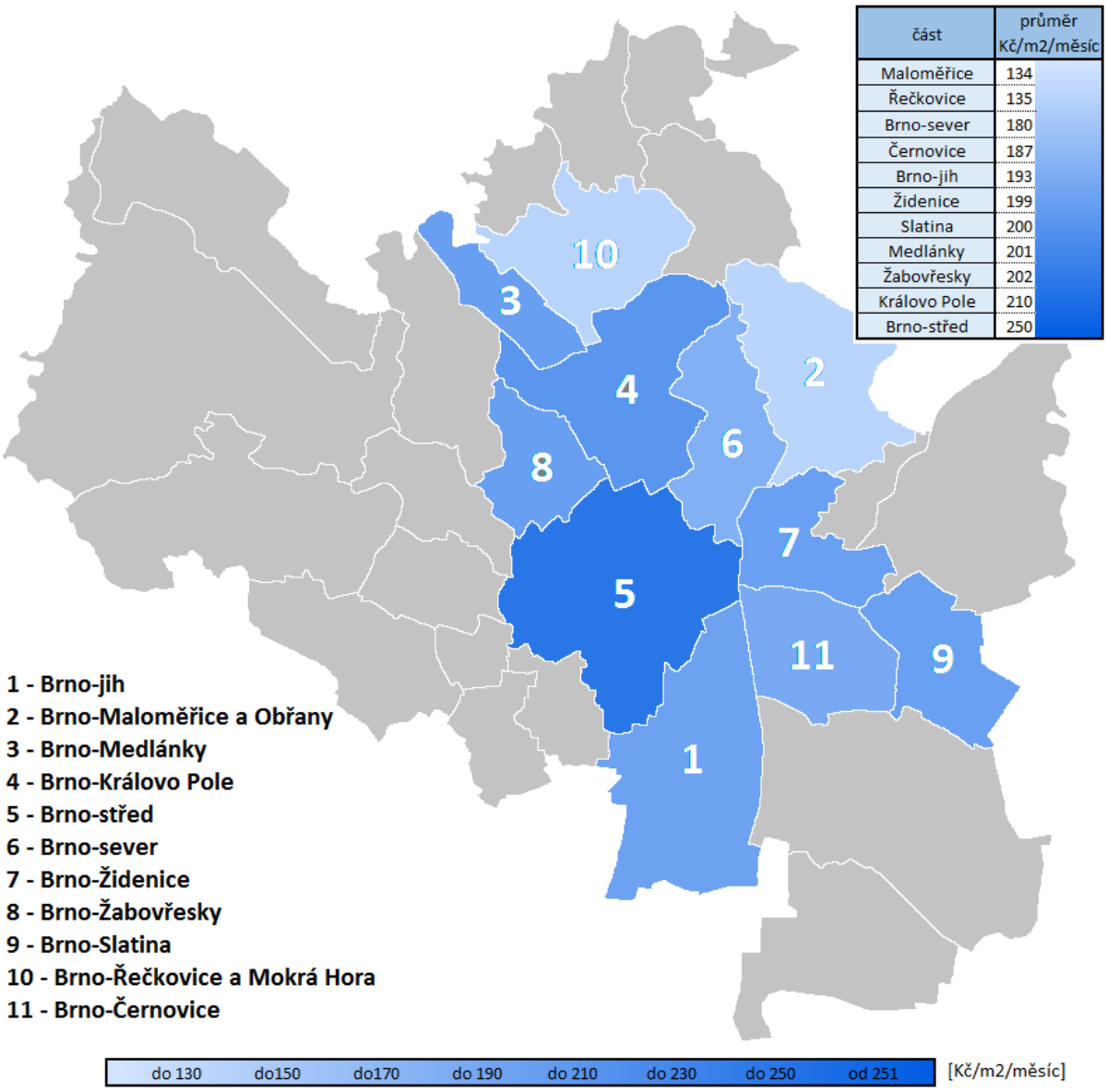
Graf 23: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle dostupnosti dálnice (zdroj: vlastní)

7.3 CENOVÁ MAPA

Základním posláním cenových map je zařazení ceny nějakého produktu do nějakého prostoru. Cenová mapa nemovitostí by měla koncovému uživateli poskytnout přehledné informace o dané věci, možnost porovnání, možnost předpovědi vývoje cen v porovnání s předcházejícími roky a ulehčit tak rozhodnutí v rámci financování daného objektu. Ať už se týká prodeje či pronájmu vychází cenová mapa z analýzy lokality a jejího vyhodnocení. Podklady pro analýzu se velmi často a rychle mění v závislosti na trhu s nemovitostmi, vývoji společnosti, růstu daného města nebo jiných faktorech, a proto každá cenová mapa má jen časově omezenou platnost.

Na mapě jsou vyznačené průměrné ceny za 1 m2/měsíc nájmu administrativního prostoru. Pro vybrané městské části podle barevné škály v legendě.

Plošná cenová mapa, níže uvedený obrázek č. 29, byla vytvořená podle dat v kapitole 7.1.1. Průměrné ceny nájmů administrativních prostor vybraných městských částí Brna můžeme zjistit porovnáním jejich barevné výplně s legendou. Po přehlednost bylo rozmezí 134 Kč/m2/měsíc až 250 Kč/m2/měsíc rozděleno do 8 kategorií. Podle těchto kategorií byla vytvořena mapa s barevně odlišnými místy.



Obrázek 29: Cenová mapa města Brna
(zdroj: vlastní)

8 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo identifikovat faktory, které ovlivňují výši nájemného administrativních budov ve vybraných městských částech města Brna a následné vytvoření cenové mapy pronájmů.

Hlavní úloha spočívala ve shromažďování a vyhodnocení nabídek pronájmů administrativních prostor nabízené realitními kancelářemi ve vybraných lokalitách města Brna. Ze získaných údajů během sledovaného období byla vytvořena přehledná databáze, která obsahuje 230 nabízených prostorů s potřebnými informacemi k vytvoření cenové mapy celkem z 11 vybraných městských částí.

Mezi nejdůležitější faktory ovlivňující výši nájemného určitě patří nabídka a poptávka. Tato diplomová práce řeší stranu nabídky a faktory ovlivňující cenu nájmu. Mezi faktor byla vybrána lokalita, velikost nabízené plochy, typ stavby, provedení stavby, PENB, Stav objektu, vybavení, parkování dostupnost MHD a dostupnost dálnice.

Mezi faktory, které nejvíce ovlivňují cenu nabízených prostor patří velikost nabízeného administrativního prostoru. Platí zde, čím menší je plocha, tím větší je cena na 1 m^2. Další velmi ovlivňujícím faktorem je lokalita. Centrální část města Brna je toho důkazem. Přímo v městské části Brno-střed je nevyšší průměrná cena stanovena na 250 Kč/m^2/měsíc. Dalším faktorem je zajištěné parkování k administrativnímu prostoru, ten je nejvíce ovlivněn v městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, kde rozdíl činil 77 Kč/m^2 mezi prostory které měli zajištěná parkování a prostory, které parkování zajištěné nemají.

Za problémové faktory, z důvodu nepřesných informací a jejich neuchopitelného působení, lze označit stav objektu, průkaz energetické náročnosti budovy.

Nejvýznamnějším výstupem práce je grafické znázornění cenových hladin v mapovém podkladu. Tato mapa přehledně znázorňuje výši cen nájemného ve vybraných městských částech města Brna.

Na závěr je potřeba říci, že realitní trh i faktory jsou proměnné v čase i v místě. Proto zjištěné výsledky pro stejné části města Brna můžou být v budoucnu zcela odlišné.

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZROJŮ

[1] *Brno* [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: http://www.pruvodcebrnem.cz/brno

[**2**] *Městské části Brna*. www.wikipedia.cz [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/7/70/M%C4%9Bstsk%C3%A9_%C4%8D%C3%A1sti_Brna.PNG/550px-M%C4%9Bstsk%C3%A9_%C4%8D%C3%A1sti_Brna.PNG

[3] *Brno.* www.risy.cz [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=582786

[4] *Brno znak*. www.extrh.cz [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: https://www.extrh.cz/wp-content/uploads/2016/02/600px-Brno_znak.svg_-1.png

[5] *Vlajka města Brna*. www.extrh.cz [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: http://mesta.vlajky.org/jihomoravsky_kraj/brno.php

[6] ELIÁŠEK, Jan. Brno světové dědictví UNESCO. Český Krumlov: Vydavatelství MCU, 2016. ISBN 978-80-7339-308-3

[7] *Členění města Brna*. www.brno1.wz.cz [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: http://brno1.wz.cz/5_6.html

[8] *Městské části Brna*. www.wikipedia.org [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/59/Mestske_casti_Brna.PNG

[9] *Cadastral map of Brno*. www.wikipedia.org [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/4/4d/Cadastral_map_of_Brno.svg/505px-Cadastral_map_of_Brno.svg.png

[10] SEIDL, Kristián. *Technické podrobnosti pro správu nemovitostí*. Www.cuzk.cz [online]. 2014 [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: http://www.cuzk.cz/Predpisy/Ostatni-dokumenty/Aktuality-WEB/Katastralni-vyhlasky/Priloha-KatV-k-podpisu-P-a-do-Sbirky-zakonu-(1).aspx

[11] ČSN 73 5305. *Česká technická norma: Administrativní budovy a prostory*. Duben 2005. Praha: Český normalizační institut, 2005.

[12] ZDRAŽILOVÁ. *Administrativní budovy* [online]. , 38 [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/zdarilova/4.ro%E8n%EDk/p%F8edn%E1%9Aka%203M.pdf

[13] *Nový občanský zákoník: Oddíl 3 - Nájem*. In: 89/2012 Sb. Dostupné také z: https://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/uplne/

[14] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

[15] KUSÁKOVÁ, ŠÁRKA. *Faktorová analýza trhu kancelářských prostor*. Brno, 2009. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Dostupné také z: http://is.muni.cz/th/136890/esf_m/DP.pdf

[16] CUSHMAN & WAKEFIELD. *V Brně bude poprvé dokončeno více nových kanceláří než v Praze*. [online]. 2016-01-06 [cit. 2016-08-04]. Dostupné: http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/news/2016/01/brno-officemarket/

[17] *Počet obyvatel* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/9050/brno/pocet-obyvatel/

[18*] Průkaz energetické náročnosti* [online]. [cit. 2018-10-10]. Dostupné z: https://www.projekty-mika.cz/aktualne/11-prukaz-energeticke-narocnosti

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Znak města Brna (zdroj: www.extrh.cz [4]) 11
Obrázek 2:Vlajka města Brna (zdroj: wwww.mesta.vlajky.org [5]) 11
Obrázek 3:Poloha města Brna (zdroj: vlastní) 11
Obrázek 4 :Městské části Brna (Zdroj: www.wikipedia.org [8]) 13
Obrázek 5: Městské čtvrtě (katastrální území)zdroj: www.wikipedia.org [9]) 14
Obrázek 6:Průkaz energetické náročnosti budov (zdroj: www.wikipedia.org) 26
Obrázek 7:Aktéři na trhu nemovitostí (zdroj: vlastní) 28
Obrázek 8: Vybrané městské části města Brna (zdroj: vlastní) 32
Obrázek 9:Poloha městské části Brno-jih (zdroj: vlastní) 33
Obrázek 10:Brno-jih (zdroj: Mapy Google) 34
Obrázek 11:Poloha městské části Brno-Maloměřice a Obřany 37
Obrázek 12:Brno-Maloměřice a Obřany (zdroj: vlastní) 38
Obrázek 13: Poloha městské části Brno-Medlánky (zdroj: vlastní) 40
Obrázek 14: Brno-Medlánky (zdroj: Mapy Google) 41
Obrázek 15: Poloha městské části Brno-Královo Pole (zdroj: vlastní) 44
Obrázek 16: Brno-Královo Pole (zdroj: Mapy Google) 45
Obrázek 17:Poloha městské části Brno-střed (zdroj: vlastní) 48
Obrázek 18: Brno-střed (zdroj: vlastní) 49
Obrázek 19: Poloha městské části Brno-Židenice (zdroj: vlastní) 58
Obrázek 20: Brno-Židenice (zdroj: Mapy Google) 59
Obrázek 21: Poloha městské části Brno-Žabovřesky (zdroj: vlastní) 62
Obrázek 22: Brno-Žabovřesky (zdroj: vlastní) 63
Obrázek 23: Poloha městské části Brno-Slatina (zdroj: vlastní) 66
Obrázek 24: Brno-Slatina (zdroj: Mapy Google) 67
Obrázek 25: Poloha městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora (zdroj: vlastní) 70
Obrázek 26: Poloha městské části Brno-Černovice (zdroj: vlastní) 74
Obrázek 27: Brno-Černovice (zdroj: vlastní) 75
Obrázek 28: Městské části se stejnou výši nájemného (zdroj: vlastní) 79
Obrázek 29: Cenová mapa města Brna (zdroj: vlastní) 91

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Segmentace pozemků (zdroj: vlastní) 16
Graf 2:Brněnský kancelářský trh (zdroj: CBRE Research, Regional Research Forum, H2 2016) 30
Graf 3:Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-jih (zdroj: vlastí) 36
Graf 4: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Maloměřice a Obřany (zdroj: vlastní) 39
Graf 5:Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Medlánky (zdroj: vlastní) 42
Graf 6: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Královo Pole (zdroj: vlastní) 47
Graf 7: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-střed (zdroj: vlastní) 53
Graf 8: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-sever (zdroj: vlastní) 57
Graf 9: Rozpět výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Židenice (zdroj: vlastní) 61
Graf 10: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Žabovřesky (zdroj: vlastní) 65
Graf 11: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Slatina (zdroj: vlastní) 69
Graf 12: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora (zdroj: vlastní) 73
Graf 13: Rozpětí výše nájemného administrativních prostor v městské části Brno-Černovice (zdroj: vlastní) 77
Graf 14:Rozpětí výše nájemného ve vybraných městských částech města Brna (zdroj: vlastní) 80
Graf 15: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle velikosti nabízené plochy (zdroj: vlastní) 85
Graf 16:Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle typu budovy (zdroj: vlastní) 85
Graf 17: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle provedení stavby (zdroj: vlastní) 86
Graf 18: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle stavu objektu (zdroj: vlastní) 87
Graf 19: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle PENB (zdroj: vlastní) 87
Graf 20: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle vybavení kanceláře (zdroj: vlastní) 88
Graf 21: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle možnosti parkování (zdroj: vlastní) 88
Graf 22: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle dostupnosti MHD (zdroj: vlastní) 89
Graf 23: Celkové množství nabízených prostor rozdělených dle dostupnosti dálnice (zdroj: vlastní) 90

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Základní informace města Brna (zdroj: Vlastní + www.mistopisy.cz [17]) 10
Tabulka 2: Druhy pozemků v městě Brně (zdroj: Vlastní + www.risy.cz [3]) 16
Tabulka 3:Počet zpracovaných vzorků ve vybraných částech města Brna (zdroj: vlastní) 32
Tabulka 4: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-jih (zdroj: vlastní).... 35
Tabulka 5: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Maloměřice a Obřany (zdroj: vlastní) 39
Tabulka 6: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Medlánky (zdroj: vlastní)..... 42
Tabulka 7: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Královo Pole (zdroj: vlastní)..... 46
Tabulka 8:Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-střed (zdroj: vlastní) . 50
Tabulka 9: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-sever (zdroj: vlastní) 56
Tabulka 10: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Židenice (zdroj: vlastní)..... 60
Tabulka 11: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Žabovřesky (zdroj: vlastní)..... 64
Tabulka 12: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Slatina (zdroj: vlastní)..... 68
Tabulka 13: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Řečkovice a Mokrá Hora (zdroj: vlastní)..... 72
Tabulka 14: Porovnání výše nájemného administrativních prostor Brno-Černovice (zdroj: vlastní)..... 76
Tabulka 15: Porovnání průměrných cen vybraných městských částí města Brna (zdroj: vlastní)..... 78
Tabulka 16:Porovnání cen s ohledem na zajištění parkovacího stání (zdroj: vlastní)..... 81
Tabulka 17:Přehled a statistika hodnotících faktorů (zdroj: vlastní)..... 83

SEZNAM ZKRATEK

ČR – Česká republika

ČSN – Česká státní norma

NOZ – Nový občanský zákoník

PENB – Průkaz energetické náročnosti budov

k.ú. – Katastrální území

DPMB – Dopravní podnik města Brna

MHD – Městská hromadná doprava

DPH – Daň z přidané hodnoty

NP – Nadzemní podlaží

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Brno-jih

Příloha č. 2 – Brno-Maloměřice a Obřany

Příloha č. 3 – Brno-Medlánky

Příloha č. 4 – Brno-Královo Pole

Příloha č. 5 – Brno-střed

Příloha č. 6 – Brno-sever

Příloha č. 7 – Brno-Židenice

Příloha č. 8 – Brno-Žabovřesky

Příloha č. 9 – Brno-Slatina

Příloha č. 10 – Brno-Řečkovice a Mokrá Hora

Příloha č. 11 – Brno-Černovice