



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA REALITNÍHO TRHU S HOSTINSKÝMI
ZAŘÍZENÍMI VE STŘEDU MĚSTA BRNA**

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET WITH RESTAURANT PREMISES IN THE CENTRE OF BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Tereza Smejkalová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Marie Ruberová

BRNO 2016

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Tereza Smejkalová

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

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

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

Analýza realitního trhu s hostinskými zařízeními ve středu města Brna

v anglickém jazyce:

Analysis of the real estate market with restaurant premises in the centre of Brno

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude provést průzkum realitního trhu se zaměřením na prodeje a pronájmy hostinských zařízení (restaurace, bary, pivnice, kavárny atd.) ve středu města Brna. Na základě analýzy trhu student vyhodnotí faktory, které ovlivňují tržní nájemné a tržní ceny těchto objektů.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je provést analýzu trhu s hostinskými zařízeními a stanovit faktory, které tržní ceny a tržní nájemné ovlivňují a jakým způsobem.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. 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.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Marie Ruberová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16.

V Brně, dne 25. 9. 2015



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Diplomová práce se zabývá analýzou realitního trhu nemovitostí spojených s pohostinstvím ve středu města Brna. Cílem je zjistit a posoudit faktory, které ovlivňují kupní cenu nebo nájemné. Vyhodnocení bude probíhat na základě dotazníkového šetření a vytvoření databáze.

Abstract

The diploma thesis deals with analysis of real estate market restaurant premises in center of Brno. The aim is to identify and assess the factors that affect the purchase price or rent. Evaluation will be based on the survey and created a database.

Klíčová slova

Realitní trh s hostinskými zařízeními, faktory, cena, Brno

Keywords

Real estate market with restaurant premises, factors, price, Brno

Bibliografická citace

SMEJKALOVÁ, T. *Analýza realitního trhu s hostinskými zařízeními ve středu města Brna*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 117 s. 25 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Ruberová.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí své diplomové práce Ing. et Ing. Marii Ruberové za odborné vedení, snahu o pomoc při plnění zadaného úkolu, její vstřícnost a trpělivost a hlavně za její pozitivní přístup. Za celé své studium na vysoké škole jsem se nesetkala s tak příjemným a zároveň férovým vyučujícím, a za to ji velmi děkuji. Veškeré její doporučení a poznatky pro mne byly velice přínosné.

OBSAH

ÚVOD	12
1 ZÁKLADNÍ POJMY	13
1.1 Věc nemovitá.....	13
1.2 Součást věci a příslušenství věci	13
1.3 Vlastnictví	13
1.4 Nájem	14
1.5 Koupě	14
1.6 Stavba.....	15
1.7 Budova	15
1.8 Cena.....	16
1.9 Obvyklá cena.....	16
1.10 Podlaží.....	16
1.11 Podlahová plocha	17
1.12 Nebytový prostor.....	18
1.13 Provozovna.....	18
1.14 Restaurace	19
1.15 Bar	20
2 JIHOMORAVSKÝ KRAJ.....	21
2.1 Charakteristika kraje	21
2.1.1 Přírodní podmínky.....	22
2.1.2 Životní prostředí.....	22
2.1.3 Zemědělství.....	22
2.1.4 Průmysl.....	23
2.1.5 Kultura	23
2.2 Brno-město	24
2.2.1 Správní členění.....	24

2.2.2	<i>Historie</i>	24
2.2.3	<i>Kultura</i>	25
2.3	Vymezení trhu nemovitostí	28
2.4	Nabídka a poptávka	29
2.4.1	<i>Nabídka</i>	29
2.4.2	<i>Poptávka</i>	30
2.4.3	<i>Faktory ovlivňující nabídku a poptávku</i>	32
2.4.4	<i>Faktory ovlivňující nabídku nemovitostí</i>	34
2.4.5	<i>Faktory ovlivňující poptávku nemovitostí</i>	34
3	KATEGORIZACE HOSTINSKÝCH ZAŘÍZENÍ.....	37
3.1	Vymezení jednotlivých kategorií hostinských provozoven	37
3.1.1	<i>Restaurace</i>	37
3.1.2	<i>Bary</i>	37
3.2	Typologie hostinských zařízení.....	38
4	TRH S NEMOVITOSTMI HOSTINSKÝCH ZAŘÍZENÍ VE STŘEDU MĚSTA BRNA.....	41
4.1	Dotazník	41
4.1.1	<i>Vlastnictví nebo nájem</i>	44
4.1.2	<i>Typ hostinského zařízení</i>	45
4.1.3	<i>Přítomnost kuchyně</i>	48
4.1.4	<i>Konkrétní umístění</i>	49
4.1.5	<i>Rozloha a kapacita</i>	53
4.1.6	<i>Zahrádka/terasa</i>	55
4.1.7	<i>Parkování určené pro hosty</i>	57
4.1.8	<i>MHD</i>	58
4.1.9	<i>Technický stav</i>	59
4.2	Vyhodnocení dotazníku.....	61
4.3	Prodej a pronájem hostinských nemovitostí ve středu města Brna	62

4.3.1	<i>Databáze prodeje</i>	62
4.3.2	<i>Databáze pronájmů</i>	69
5	CELKOVÉ VYHODNOCENÍ	82
6	ZÁVĚR	83
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	85
	SEZNAM OBRÁZKŮ	89
	SEZNAM GRAFŮ	89
	SEZNAM TABULEK	90
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	91
	PŘÍLOHA 1- DATABÁZE PRODEJE	92
	PŘÍLOHA 2- DATABÁZE PRONÁJMŮ	99

ÚVOD

Jako téma své diplomové práce jsem si vybrala analýzu realitního trhu nemovitostí spojených s pohostinstvím ve středu města Brna. Toto téma jsem si vybrala, protože sledování trendů v pohostinství mě velmi zajímá. Mohla jsem tedy skloubit dohromady své zájmy z oblasti pohostinství a realit. Lokalitu Brna jsem zvolila z důvodu, protože v Brně žiji více jak 15 let a mohla jsem sledovat vývoj nemovitostí spojených s pohostinstvím ve středu města Brna.

Hlavním cílem diplomové práce je zjištění, které faktory mají na kupní cenu a výši nájmu největší vliv.

První část své práce věnuji teoretickým poznatkům. Vymezím pojmy, které jsou s daným tématem spojené a přiblížím typologii hostinských zařízení.

V následující kapitole se budu věnovat dotazníkovému šetření. Navštívila jsem několik hostinských zařízení a s majiteli a managery řešila, co je pro jejich provoz důležité, a co má dle nich vliv na kupní cenu nebo výši nájemného.

V poslední kapitole praktické části, se budu zabývat vyhodnocením databáze prodeje a pronájmů. Budu se snažit zjistit, co má vliv na kupní cenu a nájemné. Samotné inzeráty mezi sebou porovnám a vyhodnotím.

V celkovém vyhodnocení se budu věnovat porovnání informací, které jsem zjistila v dotazníkovém šetření a při zkoumání databáze.

1 ZÁKLADNÍ POJMY

1.1 VĚC NEMOVITÁ

Dle nového Občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), který vešel v platnost od 22. března 2012 - tj. den jeho vyhlášení ve Sbírce zákonů a nabyl účinnosti k 1. lednu 2014, pojem nemovitost zanikl a nahradil jej pojem nemovitá věc, která je definována takto:

„(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.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“

(2, § 498)

V běžné praxi se však pojem nemovitost používá nadále, proto jej i já používám ve své práci.

1.2 SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Definice součásti věci a její příslušenství je v Občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. jako:

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. (1, § 505)

(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. (1, § 506)

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.“ (2, § 507)

1.3 VLASTNICTVÍ

Při obchodování na realitním trhu je vlastnické právo jednou z důležitých informací, která ovlivňuje celý obchodní styk.

Samotná definice vlastnictví je uvedena v Občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. Díl 3, Oddíl 1 jako:

„Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“

(2, § 1011)

Vlastnictví se obecně dá rozdělit na:

- Osobní vlastnictví

Nemovitost je majetkem vlastníka, který s ní může libovolně nakládat, pokud mu to zákon nezakazuje. Je zapsán jako vlastník v katastru nemovitostí. Osobním vlastnictvím se vlastník zavazuje k plnění povinností spojených s údržbou a správou nemovitosti, na kterou se musí vynaložit náklady, na kterých se vlastník podílí. Vlastník je povinen každoročně zaplatit daň z nemovitosti finančnímu úřadu.

- Družstevní vlastnictví

Existují družstva zemědělská a bytová, která jsou známější. Vlastníkem družstevního majetku je právnická osoba - družstvo. Při tzv. koupi družstevního bytu se převádějí za úplatu členská práva a povinnosti, nový majitel je tedy člen družstva.

- Obecní vlastnictví

Obecní vlastnictví je někdy známo pod pojmem veřejné. Obecní vlastnictví znamená, že vlastníkem majetku je obec nebo město. Pokud je obec vlastníkem majetku, je oprávněna s tímto majetkem nakládat avšak po schválení tohoto záměru zastupitelstvem.

(16)

1.4 NÁJEM

Pojem nájem je uveden v Občanském zákoníku jako:

„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“ (2, § 2201)

1.5 KOUPE

S prodejem nemovitostí souvisí pojem koupě, který je vymezen v Občanském zákoníku jako:

„(1) Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

(2) Neplyne-li ze smlouvy nebo zvyklostí něco jiného, jsou prodávající a kupující zavázáni splnit své povinnosti současně.“ (2, § 2079)

1.6 STAVBA

Vymezení stavby můžeme najít ve více než v jednom zdroji. Jako první bych uvedla definici v zákoně o oceňování majetku a o změně některých zákonů hlava 2, díl 1. V zákonu je napsáno:

„(1) Pro účely oceňování se stavby člení na:

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.“ (4, § 3)

Ve stavebním zákoně v §2, se stavba definuje jako:

„3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ (3, § 2)

1.7 BUDOVA

Pojem budova je vymezen v katastrálním zákoně v § 2 jako:

„Budovou je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“ (1, § 2)

1.8 CENA

Cena je dle zákonu o cenách definována jako:

„Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ (6, § 1)

1.9 OBVYKLÁ CENA

V zákonu o oceňování majetku je obvyklá cena vymezena jako:

„(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (4, § 2)

1.10 PODLAŽÍ

V příloze 1 oceňovací vyhlášky je podlaží vymezeno jako:

„(1) Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená

a) dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží

b) nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží

c) u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení

d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.

(2) Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

(3) Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.

(4) Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru jako první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MeP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší nižšího (tedy mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).

(5) Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů jako první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží níže nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MePP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší vyššího (tedy mezi 1. NP a 1. PP je 1. MePP).

(6) Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží, například budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím“ (7, str. 41)

1.11 PODLAHOVÁ PLOCHA

V oceňovací vyhlášce se podlahová plocha definuje jako:

„(3) Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, a to pouze na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajmutelným plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m².“ (7, str. 42)

1.12 NEBYTOVÝ PROSTOR

V inzerci jsem se často setkala s pojmem nebytový prostor, ten je definovaný v Občanském zákoníku jako:

„(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.“ (2, § 2302)

1.13 PROVOZOVNA

Ve své práci často používám pojem provozovna. Tento pojem je definován v živnostenském zákoně jako:

„(1) Provozovnou se pro účely tohoto zákona rozumí prostor, v němž je živnost provozována. Za provozovnu se považuje i automat nebo obdobné zařízení sloužící k prodeji zboží nebo poskytování služeb (dále jen „automat“) a mobilní provozovna.

(2) Mobilní provozovna je provozovna, která je přemístitelná a není umístěna na jednom místě po dobu delší než tři měsíce.

(3) Živnost může být provozována ve více provozovnách, pokud podnikatel má právní důvod pro jejich užívání. Na žádost živnostenského úřadu je podnikatel povinen prokázat právní důvod pro užívání provozovny; to neplatí pro mobilní provozovny a automaty. U mobilních provozoven je podnikatel povinen na žádost živnostenského úřadu prokázat oprávněnost umístění provozovny. Je-li provozovna umístěna v bytě a není-li podnikatel vlastníkem tohoto bytu, může v něm provozovat živnost pouze se souhlasem vlastníka. Podnikatel je povinen zahájení a ukončení provozování živnosti v provozovně oznámit předem živnostenskému úřadu; to neplatí pro zahájení provozování živnosti v provozovně, která je uvedena v ohlášení živnosti podle § 45 odst. 2 písm. g) a § 45 odst. 3 písm. f) nebo v žádosti o koncesi podle § 50 a pro automaty a mobilní provozovny. V oznámení podnikatel uvede údaje podle odstavce 5.

(4) Podnikatel je povinen zajistit, aby provozovna byla způsobilá pro provozování živnosti podle zvláštních právních předpisů. Pro každou provozovnu musí být ustanovena osoba odpovědná za činnost provozovny; to neplatí pro automaty.

(5) V oznámení podle odstavce 3 podnikatel uvede
a) obchodní firmu nebo název nebo jméno a příjmení,

b) identifikační číslo osoby,

c) adresu provozovny a předmět podnikání v této provozovně, u živnosti volné obor činnosti,

d) datum zahájení (ukončení) provozování živnosti v provozovně.

(6) Živnostenský úřad, který obdrží oznámení podle odstavce 3, přidělí provozovně identifikační číslo provozovny poskytnuté správcem základního registru osob,, nebylo-li již přiděleno, provede zápis provozovny do živnostenského rejstříku a o provedeném zápisu informuje podnikatele.

(7) Provozovna musí být trvale a zvenčí viditelně označena obchodní firmou nebo názvem nebo jménem a příjmením podnikatele a jeho identifikačním číslem osoby. Mobilní provozovna a automat musí být dále označeny údajem o sídle nebo adrese, na které je umístěna organizační složka zahraniční osoby.

(8) Provozovna určená pro prodej zboží nebo poskytování služeb spotřebitelů musí být trvale a zvenčí viditelně označena také

a) jménem a příjmením osoby odpovědné za činnost provozovny, s výjimkou automatů,

b) prodejní nebo provozní dobou určenou pro styk se spotřebiteli, nejedná-li se o mobilní provozovnu nebo automat,

c) kategorií a třídou u ubytovacího zařízení poskytujícího přechodné ubytování.

(9) Při uzavření provozovny uvedené v odstavci 8 je podnikatel povinen, nebrání-li tomu závažné důvody, předem na vhodném a zvenčí viditelném místě označit počátek a konec uzavření, s výjimkou mobilních provozoven a automatů.

(10) Podnikatel může prodávat zboží nebo poskytovat služby, pokud prodej zboží nebo poskytování služeb nevyžaduje koncesi, pomocí automatů obsluhovaných spotřebitelem. Prodej zboží nebo poskytování služeb pomocí automatů nesmí umožnit získat určité druhy zboží osobám chráněným zvláštními právními předpisy.“ (5, § 17)

1.14 RESTAURACE

Galdošíková ve své publikaci definuje restauraci jako:

„Restaurace je hostinské zařízení zajišťující obslužným způsobem stravovací služby se širokým sortimentem pokrmů základního stravování. Nabízí hlavní pokrmy dne, tedy obědy a večeře, příprava jídel se odehrává v provozovně. Může plnit také funkci společensko-zábavní nebo kavárenskou v době mimo podávání obědů a večeří.“ (9, str. 25)

1.15 BAR

“V evropské statistické evidenci jsou provozy s převahou nabídky nápojů a společensko-zábavních služeb souhrnně označovány jako bary.”

Uvádí ve své publikaci Mlejnková. (11, str. 13)

2 JIHMORAVSKÝ KRAJ

Obrázek (1) Členění Jihomoravského kraje



Zdroj (20)

2.1 CHARAKTERISTIKA KRAJE

Jihomoravský kraj je jedním ze 14 krajů v České republice. Sousedí s krajem Jihočeským, Vysočina, Pardubickým, Olomouckým a Zlínským. Jihomoravský kraj je tvořen 7 okresy: Blansko, Brno - město, Brno - venkov, Břeclav, Hodonín, Vyškov a Znojmo a 21 správními obvody. Rozkládá se na 7 195 km². (30)

Obrázek (2) Schéma České republiky



Zdroj (21)

2.1.1 Přírodní podmínky

Přírodní podmínky v kraji jsou závislé na konkrétní lokalitě. Můžeme je rozlišit na čtyři krajinné typy:

- Severní část kraje, kde se nachází Moravský kras, známý především díky jeskyním komplexům. Moravský kras proslavila propast Macocha, mnoho chráněných lokalit a jeskyní, které jsou z ekologického hlediska řazeny mezi nejčistější místa v České republice.
- Jižní část kraje se rozkládá v povodí řeky Dyje. Díky úrodné půdě v povodí je oblast hojně zastoupena lesy, luky, poli a vinicemi. V této části kraje se nachází hodně vodních ploch, nejznámější je vodní nádrž Nové Mlýny. Jako symbol je považován Lednicko-Valtický areál a CHKO Pálava.
- Východní část kraje je kopcovitá. Nachází se zde biosférická rezervace Bílé Karpaty. Oblast leží za řekou Moravou. (21)

2.1.2 Životní prostředí

Životní prostředí je v Jihomoravském kraji by se dalo popsat jako příznivé. Kvalita ovzduší je dobrá, až na výjimky v okolí velkých měst, kde narůstá počet automobilů a průmyslových oblastí. Mezi místa s nejvýše naměřenými hodnotami emisí patří Brno-město a Hodonín.

Jihomoravský kraj klade důraz na ochranu životního prostředí. V posledních letech se snaží zaměřit na zlepšení čistoty vody, proto se stále více obyvatel kraje napojuje na kanalizaci s čističkou odpadních vod. (21)

2.1.3 Zemědělství

Jihomoravský kraj je typický pro svoje teplejší klima, tudíž je logické, že je zde velmi hojně zastoupeno ovocnářství, zelinářství a vinařství. Plodiny, na které se v tomto kraji soustřeďují, jsou zejména obilniny, a to pšenice, ječmen a kukuřice. Ze zeleniny: okurky, papriky a rajčata. Z ovoce broskve, meruňky a vinná réva. Další hojně zastoupené plodiny jsou řepka olejka a cukrová řepa.

Živočišná výroba je zde zastoupena chovem drůbeže a prasat. Rovněž nemůžeme opomenout rybníkářství.

Půda v kraji je převážně zastoupena ornou půdou. Uvádí se, že 60 % půdy je zemědělské a z ní odpovídá 83 % půdě orné. (21)

2.1.4 Průmysl

Průmysl má v Jihomoravském kraji zásadní význam, a to zejména průmysl strojírenský. Mnoho firem zaměřených na strojírenský průmysl sídlí v Brně, jako příklad bych uvedla První brněnskou strojírnu, Siemens, Zetor. První brněnská strojírna je inženýrsko-dodavatelská společnost, která se zaměřuje na výstavbu energetických a teplárenských celků, výrobu průmyslových kotlů na ekologické spalování. Siemens je jedna z největších elektrotechnických firem v České republice, jejich portfolio pokrývá oblasti průmyslu, energetiky, dopravy, veřejné infrastruktury, technologie budov a zdravotnictví. Zetor je známý po celém světě jako výrobce traktorů. Strojírenský průmysl však není zastoupen pouze v Brně, ale i v Blansku, Kuřimi nebo Boskovicích. V Blansku sídlí ČKD Blansko Holding, který se zabývá strojírenskou výrobou zaměřenou na hydroenergetiku. V Kuřimi mezi významné zaměstnavatele patří TOS Kuřim, výrobce obráběcích strojů. Společnost OTIS, která sídlí v Boskovicích, se specializuje na výrobu eskalátorů, výtahů a dalších horizontálně dopravních systémů.

V kraji má více než stoletou tradici průmysl elektrotechnický. Mezi zástupce elektrotechnického průmyslu bych mohla uvést již výše zmíněnou společnost Siemens, která má široké spektrum působnosti.

Protože se jedná o kraj s rozvinutým zemědělstvím, je logické, že prosperuje i průmysl potravinářský. Soustřeďuje se převážně na jihu v okolí Znojma, Břeclavi a Mikulova, kde je mnoho výrobců vína. V kraji se nachází čtyři velcí výrobci piva: Starobrno, Černá Hora, Vyškov, Hostan a dále pak mnoho malých pivovarů.

Chemický a farmaceutický průmysl je soustředěn převážně v Brně (Erba Lachema) a Veverské Bítýšce (Hartmann Rico). (30)

2.1.5 Kultura

Do Jihomoravského kraje jezdí mnoho turistů z České republiky i ze zahraničí. Nabízí se zde mnoho možností vyžití. Nachází se zde rozsáhlá louky, lesy, přírodní rezervace a vodní plochy. Mezi nejvýznamnější místa, která lze v kraji navštívit patří Brněnská Vila Tugendhat a Lednicko-Valtický areál. Obě tato místa jsou zapsána v seznamu světového kulturního dědictví UNESCO.

Jihomoravský kraj má bohatou historii, kterou můžeme vysledovat na zříceninách, hradech a zámcích, kostelech, synagogách. Vzhledem k tomu, že se jedná o významnou vinařskou oblast, můžeme vidět spoustu staveb s vinařskou tematikou, významné jsou

například barokní sklepy v Pavlově. Ve Strážnickém skanzenu nalezneme krásnou starobydou lidovou architektura. U Slavkova leží významné bitevní pole, které je významnou kulturní památkou.

2.2 BRNO-MĚSTO

Brno je krajské město Jihomoravského kraje, je to druhé největší město České republiky, rozkládá se na 230,2 km². Dle malého lexikonu obcí má Brno 377 440 obyvatel. Městská část s nejvíce obyvateli je Brno-střed (64 318 obyvatel), s nejméně obyvateli je Brno-Ořešín (577 obyvatel). Brno leží na soutoku řeky Svatky a Svitavy. Na severozápadě města se ze Svatky stává vodní nádrž - Brněnská přehrada, která je významným rekreačním místem. (13)

2.2.1 Správní členění

Brno se dělí na 29 městských částí: Brno-střed, Brno-Žabovřesky, Brno-Královo Pole, Brno-sever, Brno-Židenice, Brno-Černovice, Brno-jih, Brno-Bohunice, Brno-starý Lískovec, Brno-Nový Lískovec, Brno-Kohoutovice, Brno-Jundrov, Brno-Bystrc, Brno-Kníničky, Brno-Komín, Brno-Medlánky, Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, Brno-Maloměřice a Obřany, Brno-Vinohrady, Brno-Líšeň, Brno-Slatina, Brno-Tuřany, Brno-Chrlice, Brno-Bosonohy, Brno-Žebětín, Brno-Ivanovice, Brno-Jehnice, Brno-Ořešín, Brno-Útěchov.

2.2.2 Historie

Nejstarší dochovaný důkaz, který potvrzuje život na území města Brna, je rukou opracovaný kámen nalezený na Červeném kopci. Udává se stáří kolem 700 000 let. Na celém území Brna se objevují archeologické nálezy, ale mezi nejvýznamnější naleziště patří Stránská skála. První zmínky o osídlení pocházejí z 5. -7. století. Od 11. století zde stál břetislavský hrad. V předhradí se vyvíjely české trhové vsi – jak na Starém Brně, tak kolem Horního (Zelného) trhu. Ve 14. století se Brno stalo sídlem moravských markrabat a moravských sněmů. Během husitských válek zůstalo město věrné králi Zikmundovi, husitské obléhání v letech 1428 a 1430 však bylo bez úspěchu. Brno se jako jediné město na Moravě ubránilo obléhání švédskými vojsky (1645). Během 18. století se rozvíjel průmysl a obchod. V Brně se zejména rozvíjel textilní a strojírenský průmysl. Díky tomuto rozvoji rostlo předměstí a město postupně ztrácelo charakter pevnosti, a proto došlo k pozvolnému zbourání hradeb. Roku 1850 se k městu připojilo 32 okolních obcí, takže se počet obyvatel výrazně navýšil. Přelom 19. a 20. století byl charakteristický vyvrcholením konfliktu mezi českými a

německými obyvateli. Brno zažívalo za první republiky velký rozvoj. Rozvíjel se průmysl, obchod, školství i kultura. Vystavělo se mnoho škol a gymnázií. Za druhé světové války bylo Brno hodně poškozeno. V březnu 1939 proběhl puč, při kterém Němci obsadili důležité budovy ve městě. 17. listopadu 1939 byly vysoké školy v Brně přepadeny nacisty a studenti odvezeni do koncentračních táborů. 26. dubna 1945 Brno osvobodila Rudá armáda. Období komunistické vlády přineslo městu hospodářskou i politickou stagnaci. (29)

2.2.3 Kultura

Kultura v Brně je velmi rozmanitá a každý zde nalezne kulturní vyžití dle svých představ. Nachází se zde mnoho architektonických památek, muzeí, galerií, kin, divadel a sportovních míst, kde lze relaxovat ve volném čase.

Architektura

Brněnská architektura je velmi obsáhlé téma a bylo by možné napsat celou diplomovou práci jen o tomto tématu, proto jsem se rozhodla soustředit pouze na obecný vývoj architektury v historickém centru města Brna.

Historické jádro Brna si svou podobu ze středověku uchovalo poměrně dlouhou dobu. Již ve 13. století vymezily hradby plochu vnitřního města, která zůstala až do poloviny 19. století téměř beze změny. Rozvržení uliční sítě odpovídalo trasám obchodních cest, které vedly do města pěti hlavními branami. Centrem Brna se stal tzv. Dolní trh (dnes Náměstí Svobody). Roku 1839 byla k městským branám dovedena železnice, takže hradební systém byl nadbytečný a bránil rozvoji města.

K postupnému bourání městského opevnění došlo v průběhu 19. století. Roku 1896 došlo v rámci tzv. „brněnské asanace“ k bourání starší zástavby (zbouráno bylo 238 domů) a proražení nových ulic (dnes ulice Rašínova a Květinářská). Centrum města se změnilo i díky zavedení elektrické tramvajové dráhy v roce 1900. Brno se rozrůstalo i díky narůstajícímu počtu obyvatel, stavitelství zažívalo rozmach. Bylo zapotřebí zajistit dostatečný počet bytů a veřejných a administrativních budov. Stavitelství bylo podporováno zákony, které poskytovaly stavebníkům přímé státní finanční dotace nebo daňové úlevy. Centrum města nemělo k dispozici velký počet vhodných stavebních parcel, proto se pro novostavby využívaly dosud nezastavěné pozemky nebo se přetvářely historické budovy v centru města. Na místech původní zástavby vznikaly především objekty finančních institucí a polyfunkční administrativní budovy s obchodními a bytovými prostory. Za první republiky patřily městské kavárny mezi tradiční stavby, některé z nich jsou zachovány dodnes. (10, str. 221-226)

Výstavba v historickém jádru zpočátku probíhala bez uceleného urbanistického plánu. Řešila se vždy pouze dílčí území, ale jen povrchně. Nevěnovala se pozornost frekventovanější dopravě. Městská rada se tedy roku 1924 rozhodla uskutečnit soutěž na regulaci vnitřního Brna. Výsledky sice nevyřešily situaci, ale přinesly důležité podněty pro budoucí rozvoj centra města. Navrhlo se dokončení okružní třídy (1940-1941) průrazem nové ulice ve skále pod Petrovem (dnes Husova) a přeložení osobního železničního nádraží (dnes Hlavní nádraží) jihovýchodním směrem, které by umožnilo rozšíření centra na jih. Roku 1933 proběhla další soutěž a o dva roky později byl zhotoven podrobný projekt přesunu, ale hospodářská a politická situace předválečných let jeho realizaci znemožnila.

Po druhé světové válce došlo k zasypání říčních náhonů a dopravní řešení městského okruhu v 80. letech 20. století vytvořilo další bariéru přirozenému vývoji centra města. V současné době je připravován nový územní plán, který je zaměřen i na urbanistické řešení tzv. Jižního centra. Jeho koncepce počítá znovu s variantou přeložení železničního nádraží směrem na jih, ovšem návrh rozšíření centra města zatím nedosahuje meziválečných kvalit a zdaleka nevyužívá potenciál atraktivní lokality v těsné blízkosti historického jádra Brna. (12)

Muzea a galerie

V Brně je nespočet muzeí a galerií, proto budu popisovat pouze několik mnou vybraných:

Druhá nejstarší muzejní instituce České Republice je **Moravské zemské muzeum** v Brně, které bylo založeno roku 1817 za vlády Františka I. V muzeu je uloženo přes 6 milionů předmětů týkající se přírodních i společenských věd. Muzeum pořádá i přednášky, výstavy, exkurze, podílí se na vzdělávání mládeže a taktéž se zabývá editační činností a výzkumnou činností. Muzeum nesídlí pouze v jedné budově. Do soustavy těchto budov patří například Biskupský dvůr, Dietrichsteinský palác, pavilon Anthropos a mnoho dalších. (23)

První sbírky technického a průmyslového charakteru se již objevovaly ve sbírkách Františkova muzea (dnes Moravského zemského muzea). Postupně jak se sbírky rozrůstaly, tak již prostory Františkova muzea nedostačovaly a sbírky cestovaly po různých budovách a muzeích. Bylo však potřeba o vytvoření samostatného prostoru. V roce 1961 vzniká brněnská pobočka Národního technického muzea v Praze, **Technické muzeum v Brně**. Muzeum se zabývá dokumentací vývoje vědy a techniky a průmyslového výroby. Expozice a výstavy jsou v muzeu od roku 1969. Prostory muzea byly až do doby restituce na ulici Orlí

a Josefská v prostorech bývalého kláštera sv. Voršily. Do Králova Pole bylo muzeum přesunuto v roce 1996-1997 (28)

Mezi další významná muzea můžeme zařadit **Muzeum města Brna**. Slavnostní otevření proběhlo při příležitosti oslav desátého výročí úřadování starosty Augustina rytíře Wiesera (18.9.1904). Umístění muzea nebylo vždy stejné jako dnes. Nacházelo se v areálu Nové radnice nebo na Šilingrově náměstí. Dnes můžeme muzeum navštívit na hradě Špilberk, kam bylo přestěhováno v roce 1960. Muzeum má hodnotnou sbírku, kterou prezentuje na výstavách a expozicích, ale zabývá se též vědeckou, odbornou, vzdělávací a kulturní činností. (24)

Jediné muzeum umění v České republice, které je zaměřeno na výtvarnictví komplexně je **Moravská galerie v Brně**. Je to druhé největší muzeum umění v České republice. Propojuje veškerá období a má široké spektrum oblastí, na které se zaměřuje. V prostorách muzea lze vidět expozice malby, kresby, grafiky a plastiky, fotografie, užitého umění, designu a architektury. Jeho počátek sahá do období vlády Františka I., který vlastnil ve svém muzeu obsáhlou obrazárnu. (22)

Dům umění města Brna je původně secesní budova, která byla a později přestavěna do funkcionalistického stylu dle návrhu Bohuslava Fuchse. Budova byla v roce 2008-2009 rekonstruována. Konají se zde přednášky a výstavy obrazů, designu a vůbec umění ve všech jeho formách. (14)

Divadla

Počátky divadelní scény v Brně sahají až do 18. století a od té doby zde vzniklo desítky menších i větších divadel. Podle vzoru Národního divadla v Praze vznikla i v Brně příspěvková organizace, **Národní divadlo Brno**, které sestává ze tří budov: Mahenova divadla, Janáčkova divadla a Reduty.

Mezi jednu z dominant města Brna jednoznačně patří nejproslulejší divadlo - **Mahenovo divadlo**. Je to budova bývalého Německého městského divadla, později nazývaného Na hradbách, později Janáčkova. Nyní je známo pod názvem Mahenovo divadlo. Stavba byla započata 18. července 1881. Výstavba trvala pouze 18 měsíců. Divadlo bylo postaveno podle architektonického návrhu Fernidanda Fellnera a Hermanna Helmera, který

byl na projektování divadel zaměřen. Na stavbě se podílel také sochař Franz Dressler, kameník Johann Lang, štukatér Georg Weiss a zahradník Karel Jelínek. V roce 1881 došlo k požárům několika evropských divadel. To mělo za následek změny v rakouském stavebním zákoně a vedly k některým zásadním úpravám i u brněnské stavby. Z požárně bezpečnostních důvodů byl zvětšen počet východů a klenutých schodišť a prostory byly celkově dimenzovány tak, aby obecnstvo v případě nutnosti mohlo divadlo co nejrychleji opustit. Nejvýznamnějším krokem bylo rozhodnutí o elektrifikaci divadla. Do Brna přijel v roce 1882 Francis Jehl, asistent proslulého vynálezce žárovky Thomase Alvy Edisona, aby v divadle projektoval a instaloval elektrické osvětlení. Pouze pro potřeby divadla byla postavena ve Vlhké ulici (dříve Offermannově ulici) parní elektrárna. Brněnské divadlo se tak stalo prvním plně elektricky osvětleným divadlem na evropském kontinentě. (26)

Historie brněnského **Janáčkova divadla** nesestává jen z projektu a realizace dnešní podoby stavby. Předcházelo jim totiž velmi dlouhé hledání architektonické podoby divadla. Mezi léty 1910 - 1958 se uskutečnilo celkem sedm architektonických soutěží, jichž se zúčastnilo více než 150 projektantů, často prvořadých architektů z Čech a Moravy. Roku 1956 se konala architektonická soutěž, v níž zvítězil návrh kolektivu Jana Víška, Viléma Zavřela a Libuše Žáčkové - Pokorové. Projektanti situovali budovu na stavenišť v sadech na Kolišti. (25)

Mezi poslední budovu Národního divadla Brno patří divadlo **Reduta**. Je to nejstarší divadelní budova ve střední Evropě. Budova Reduty byla v minulosti využívána jako společenské centrum a městská tržnice. Čtyřikrát byla zničena požárem a mnohokrát byla přestavěna. V roce 1993 byla budova pro svůj špatný technický stav uzavřena. Reduta byla zrekonstruována a opět se otevřela veřejnosti roku 2005. (27)

2.3 VYMEZENÍ TRHU NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí je součástí všeobecného tržního systému, který podléhá obecným tržním pravidlům s určitými rozdíly, které jsou dány specifickými vlastnostmi nemovitostí. Každá nemovitost je originální a jedinečná, stejně tak jako požadavky kupujícího nebo prodávajícího. Trh nemovitostí je ovlivňován a ovlivňuje ostatní trhy, na které proniká. (16)

Trh s nemovitostmi je trh, který je veřejný, protože informace o vlastnictví jsou přístupné veřejnosti na katastru nemovitostí, což je veřejný seznam obsahující soubor údajů o věcech nemovitých, jejich popis, soupis, polohové a geometrické určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Kdokoliv si tedy může po nahlédnutí pořídit kopii. (13)

2.4 NABÍDKA A POPTÁVKA

Nabídka a poptávka na realitním trhu je velmi specifická. Každá nemovitost se mění během celé výstavby a i během celé doby trvání životnosti, tudíž závisí na čase. Existuje mnoho druhů nemovitostí určených k různým účelům využívání. Během samotné výstavby může dojít k mnoha situacím, které mohou ovlivnit poptávku i nabídku na trhu s nemovitostmi.

2.4.1 Nabídka

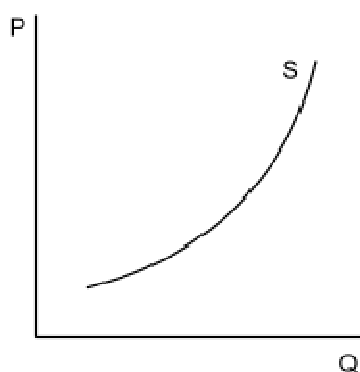
Nabídka je na webu managmentmania definována jako:

„Nabídka (Supply) je pojem ekonomické teorie. Je to souhrn nabízených statků na trhu, kde se setkává s poptávkou zákazníků. Ekonomická teorie rozlišuje:

- **Agregátní nabídku** (Aggregate supply) – souhrn všech zamýšlených prodejů v dané ekonomice. Je určena objemem výrobků a služeb, které prodávající chtějí prodat a výší cen, za které chtějí prodávat.
- **Individuální nabídku** (Individual supply) – objem zamýšlených prodejů a cen, za které je jediný prodejce ochoten prodávat.
- **Dílčí/tržní nabídku** (Market supply) – objem zamýšlených prodejů a cen jediného výrobku nebo služby od všech jeho výrobců.“ (18)

Graficky popisuje nabídku křivka nabídky.

Obrázek (3) Graf nabídky



Zdroj (18)

Na vodorovné ose je zachyceno nabízené množství produktu (Quantity) a na svislé ose je zachycena jeho cena (Price).

Křivka nabídky (S) nemá náhodný tvar. Roste směrem doprava nahoru. Odpovídá **zákonu rostoucí nabídky** - s růstem ceny nabízené množství roste.

Pro výrobce je logicky zajímavější prodávat za vyšší ceny a růst ceny láká do odvětví nové výrobce. Růst ceny současně umožňuje vyšší objem výroby - výrobci vydělají více a mohou pořídit další výrobní faktory. Asi hlavním důvodem zákona rostoucí nabídky je **zákon klesajících výnosů**. Protože výnosnost faktorů s rostoucím objemem výroby klesá, mohou výrobci vyrobit dodatečné jednotky výstupu jen za vyšších nákladů, které si logicky vyžádají růst ceny.

Na straně nabídky dochází mezi jednotlivými producenty ke konkurenci. Vzájemně se snaží přetáhnout zákazníky tím, že nabízejí své produkty za nižší cenu.

Nabídka v interakci s poptávkou formují trh. (18)

Nabídka v realitní praxi:

Znalost nabídky prodáváných nemovitostí na trhu je jednou ze základních informací, se kterými každý prodejce musí pracovat. Musí mít povědomí jak o své nabídce, tak o nabídce konkurence. Konkurenční nabídka ovlivňuje chování trhu ve všech směrech - ovlivňuje produktové portfolio, celý průběh i styl prodeje, způsob propagace, marketing i cenu. V silně konkurenčním prostředí (silná nabídka ostatních firem) se musí zareagovat buď snížením ceny, zlepšením kvality, silnou propagací nebo přesunem do méně konkurenčního segmentu.

Realitní kanceláře a ostatní prodejci nemovitostí zjišťují nabídku pomocí různých forem průzkumů trhu a osobní znalostí svých obchodníků/makléřů. Schopnost správně odhadnout současný a zejména budoucí stav na trhu musí být jedna ze základních schopností dobrého prodejce. (18)

2.4.2 Poptávka

Poptávka je na webu managmentmania definována jako:

„Poptávka (Demand) je pojem ekonomické teorie. Poptávka je množství statků nebo zdrojů na trhu, které je kupující (zákazník) ochoten pořídit za určitou cenu, v určitý čas a na určitém místě.

*Poptávka se na trhu střetává s nabídkou. Poptávka vzniká na trhu služeb, zboží, komodit, financí a také na trhu práce. Citlivost zákazníků na změnu ceny se nazývá jako **elasticita poptávky**.*

Ekonomická teorie rozlišuje tyto typy poptávky:

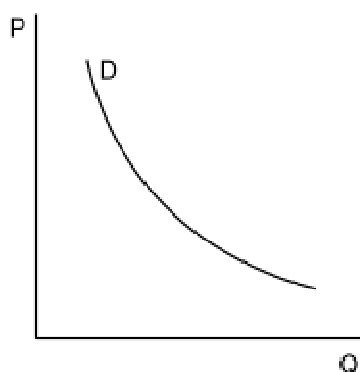
Agregátní poptávka (Aggregate demand) – souhrn všech zamýšlených koupí v dané ekonomice. Je určena objemem výrobků a služeb, které kupující chtějí koupit a výší cen, které jsou ochotni za ně zaplatit

Individuální poptávka (Individual demand) – objem zamýšlených koupí a cen, které je jediný kupující ochoten zaplatit nebo objem produkce jediného výrobce a cen, které jsou kupující ochotni zaplatit

Dílčí / tržní poptávka (Market demand) – objem zamýšlených koupí jednoho výrobku nebo služby a cen, jež jsou kupující ochotni zaplatit na trhu.“ (19)

Graficky popisuje poptávku **křivka poptávky**.

Obrázek (4) Graf poptávky



Zdroj (19)

Na vodorovné ose je zachyceno poptávané množství produktu (statku, zdroje) (Quantity) a na svislé ose je zachycena jeho cena (Price).

Křivka poptávky (Demand) nemá náhodný tvar. Klesá směrem doprava dolů. Odpovídá **zákonu klesající poptávky** - s poklesem ceny poptávané množství roste. Levnější zboží je pro kupující lákavější a v rámci svého rozpočtového omezení ho mohou nakoupit větší množství. Dalším vysvětlením tvaru křivky poptávky je **zákon klesajícího mezního užitku**.

Na straně poptávky dochází mezi jednotlivými kupujícími ke konkurenci. Každý se snaží získat produkt pro sebe tím, že je ochoten zaplatit za produkt vyšší cenu než ostatní. (19)

Poptávka v realitní praxi

Poptávka vzniká díky zákazníkům a v interakci s nabídkou formuje trh. Poptávka po nemovitostech určuje velikost realitního trhu, kde lze uplatnit nabídku firem či jednotlivců. Znalost poptávky po určitém statku na trhu je jednou ze základních informací, se kterými každý prodejce musí pracovat. Poptávka pro produktech, stejně jako nabídka ovlivňuje chování podniku na trhu ve všech směrech – ovlivňuje produktové portfolio, celý průběh prodeje, rychlost inovací, způsob propagace, marketing a cenu. Realitní kanceláře a jejich prodejci zjišťují poptávku pomocí různých forem průzkumů trhu a taktéž z osobních znalostí svých obchodníků. (19)

2.4.3 Faktory ovlivňující nabídku a poptávku

Výsledkem vzájemného interakce nabídky a poptávky je cena nemovitostí. Samotná cena má samozřejmě vliv na poptávku. Tudiž faktory, které ovlivňují cenu, zároveň ovlivňují nabídku a poptávku. Mezi hlavní faktory ovlivňujícími cenu nemovitosti jsou: poloha, orientace ke světovým stranám, technický stav nemovitosti, podlaží, velikost a dispozice, dopravní dostupnost, občanská vybavenost a ostatní faktory. Avšak každá nemovitost má svá specifika a jeho cena je ovlivňována individuálními vlastnostmi dané lokace.

Poloha

Jeden z nejvýznamnějších faktorů, který zcela zásadně ovlivňuje cenu nemovitosti je její poloha. Rozhodně můžeme říct, že je to první požadavek, na který se bere zřetel při koupi či pronájmu nemovitosti.

Obecně lze faktor polohy určit ve třech vrstvách:

- Vzdálenost a dostupnost od centra regionu, kvalita životního prostředí, napojení na infrastrukturu. Velmi podstatným faktorem je ekonomické a sociální zázemí dané lokality.
- Poloha v rámci sídla a jeho dostupnost k centru. Jedná se o charakter zóny, ve které se pozemek či nemovitost nachází.
- Poloha, která určuje přímou polohu pozemku v zóně, kde se nachází. Souvisejícími faktory je i dostupnost veřejné dopravy, možnosti parkování, občanská vybavenost nebo kvalita místního prostředí.

Záleží na preferencích, které má kupující. Pro někoho je výhodnější klidná lokalita venkova či předměstí, pro někoho je žádanější centrum města. Je to velmi individuální. Také záleží na tom, o jakou nemovitost se jedná. U rodinného domu nebudou stejné požadavky na lokalitu jako u restaurace nebo baru. Nemovitosti, které se nacházejí v žádaných lokalitách, jsou obchodovány za vyšší ceny, což je logické. Existuje mnoho developerů, kteří jsou schopni na základě různých analýz a průzkumů předpovědět pohyb cen pozemků a nemovitostí a dle toho investují. Kupují například pozemky, které pak prodávají na stavební parcely nebo kupují výhodné pozemky ve městě, na kterých je výhodné stavět.

Orientace ke světovým stranám

Orientace ke světovým stranám se odrazí na ceně hlavně u nemovitostí určených k bydlení. Každá z místností by měla směřovat na „svou“ světovou stranu, kam by měla být umístěna její okna.

Na východ by měla směřovat okna ložnice, na jižní stranu by měla být umístěna okna obytných pokojů jako je dětský pokoj, obývací pokoj a jídelna. Nejvýhodnější umístění kuchyně je na západní stranu, na severní stranu bývají situovány méně užívané místnosti, jako jsou sociální zařízení či technické místnosti, kde není potřeba tolika slunečního světla.

Je zřejmé, že ne vždy jde těmto požadavkům vyhovět, zejména kvůli vedlejší zástavbě nebo orientaci pozemku, tyto faktory mají vliv na cenu, kterou jsou ochotni kupující za takovou nemovitost zaplatit.

Technický stav

Technický stav nemovitosti je jednou z hlavních vlastností, která má vliv na poptávku. Kupující si musí sám určit, zda je pro něj výhodnější koupit novostavbu nebo starší výstavbu, do které bude muset časem investovat finance na renovaci.

Technický stav, který se sleduje je stav střešní konstrukce, fasády, stav vnější i vnitřní izolace, oken, podlah, stěn a rozvodů. Jako další faktor, který můžeme zmínit, je přítomnost vnitřního vybavení.

Podlaží

Tento faktor se týká především bytových domů, které mají několik pater. Cena se odvíjí od umístění bytu na podlaží a výrazně to platí pro bytové domy, ve kterých není výtah. Obecně můžeme říct, že nejmenší poptávka je po bytech, které se nacházejí v přízemí a posledních patrech.

Dopravní dostupnost

Vliv na cenu nemovitosti má i dopravní situace v okolí nemovitosti. Je důležité, zda se daná nemovitost nachází v dostupné vzdálenosti od občanské vybavenosti a zda je dobře dostupná městskou hromadnou dopravou, tak i automobilovou. Zároveň pokud se nemovitost nachází v přílišné blízkosti městské hromadné dopravy, železnice nebo dostupnosti automobilů, může to cenu nemovitosti snížit, kvůli hluku a znečištění ovzduší.

Občanská vybavenost

Můžeme říct, že dostupnost občanské vybavenosti je jedním z faktorů, které jsou podmínkou kvalitního bydlení. Také na základě dostupnosti občanské vybavenosti je možné hodnotit kvalitu různých developerských projektů. Mezi občanskou vybavenost se řadí například základní školy, mateřské školy, ordinace praktického lékaře, polikliniky, lékárny, obchody, knihovny, pošty.

Ostatní faktory

Jako další faktory ovlivňující cenu jsou další prostory, které patří k nemovitosti: sklep, balkon, parkovací stání, garáž. U rodinných domů je to typ domu, podsklepení nebo zahrada.

2.4.4 Faktory ovlivňující nabídku nemovitostí

Nabídka a poptávka patří mezi hlavní ukazatele, které vytvářejí trh s nemovitostmi.

Nabídku tvoří veškeré nemovitosti nacházející se na realitním trhu a poptávku tvoří subjekty, které mají zájem o jejich koupi, či převod práv a povinností.

U novostaveb nabídku ovlivňuje zejména cena stavebního materiálu, cena práce, cena pozemků, vůbec celková cena výstavby. Tyto faktory úzce souvisí s vývojem ve stavebnictví, a to zejména s jeho ziskovostí.

Způsob financování bydlení má velký vliv na nabídku, zda je investor schopný výstavbu financovat ze svých zdrojů nebo musí využít externích zdrojů.

K významným faktorům, které ovlivňují nabídku, také řadíme ceny pozemků, daň z nabytí nemovitých věcí, nabídka financování nemovitosti.

2.4.5 Faktory ovlivňující poptávku nemovitostí

Demografický vývoj je jedním z faktorem, který má vliv na poptávku nemovitostí. Patří sem porodnost, úmrtnost, mobilita obyvatelstva. Mezi skupinu obyvatel, u kterých se

předpokládá, že investují do nemovitostí patří mladí lidé, kteří zakládají rodiny. Vliv na poptávku po nemovitostech mají nejen nové rodiny, ale i rozpad rodiny, rozvodovost. S růstem rozvodovosti roste potřeba bydlení.

Úroveň nezaměstnanosti, vývoj mezd a disponibilní příjem domácností mají vliv na poptávku. Růst příjmů by měl zapříčinit vzrůst poptávky na trhu s nemovitostmi a tím pádem i růst trhu a zvyšování cen. Tyto faktory řadíme do skupiny ekonomických faktorů.

Důležitým faktorem jsou finanční ukazatele a rozvoj finančního trhu. Do této skupiny řadíme úvěry, hypotéky, stavební spoření a celkovou zadluženost domácností.

Politická situace země patří také mezi faktory, které ovlivňují cenu nemovitosti. Do této kategorie můžeme zařadit daňovou politiku a její vývoj, podporu a vývoj stavebnictví.

3 KATEGORIZACE HOSTINSKÝCH ZAŘÍZENÍ

V následující kapitole se především zaměřím na obecné vymezení hostinských zařízení. Jaké existují typy provozu a čím se vymezují.

Hostinská zařízení se dělí podle druhu do kategorií a zařazují se do nich dle převažujícího charakteru jejich činnosti. Základní rozdělení hostinských zařízení restauračního typu dle statistické metodiky EU jsou restaurace a bary.

3.1 VYMEZENÍ JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍ HOSTINSKÝCH PROVOZOVEN

V následujícím textu přiblížím, co do těchto kategorií patří a vymezím pojmy.

3.1.1 Restaurace

Restaurace je druh hostinského podniku, ve kterém svým hostům poskytují nápoje a pokrmy určené k okamžité spotřebě.

Jídelní restaurační vozy a jiná zařízení pro přepravu osob poskytují základní i doplňkové stravování ve veřejných dopravních prostředcích.

Motoresty jsou občerstvovací zařízení především pro motoristy. Jsou u silnic a dálnic, kde je vybudováno parkoviště s dostatečnou kapacitou.

Samoobslužná restaurace je druh restaurace, kde jsou samoobslužné pulty.

Bufet je hostinské zařízení, které poskytuje občerstvení samoobslužným způsobem. Bufet lze zaměřit na určitý druh stravy.

Bistro je podobné bufetu, ale má více prodavačů a poskytuje jim zázemí. Mezi bistra řadíme rychlá občerstvení známá jako fast foody, kde je pultový prodej pokrmů, zabalených do nevratných obalů.

Občerstvení, kiosek je státek pro prodej drobného občerstvení. Často bývá jako sezónní (prodej zmrzliny). (15)

3.1.2 Bary

Jsou hostinská zařízení, kde je hlavním prvkem barový pult, který slouží jako místo pro občerstvení. Bary můžeme podle jejich zaměření rozdělit na:

- gril bar
- pizzerie
- snack bar
- lobby bar

Noční bar, noční klub jsou hostinská zařízení zaměřená na zábavu. Obsluha nabízí nápoje a jídlo. Hlavním prvkem provozovny je barový pult a taneční parket.

Vinárna je hostinské zařízení zaměřené na podávání a prodej vína. Nabízí i drobné občerstvení.

Kavárna je hostinské specializované především na servírování kávy a ostatních teplých nápojů. Dále nabízí drobné občerstvení vhodné ke konzumaci teplých nápojů, jako jsou dezerty nebo lehká jídla typu snack.

Hostinec, pivnice je obslužné hostinské zařízení zaměřené na podávání piva a jídel vhodných k jeho konzumaci. Součástí podniku je výčep piva, kde je možné pivo načepovat a prodat do vlastních nádob zákazníků. (15)

3.2 TYPOLOGIE HOSTINSKÝCH ZAŘÍZENÍ

Mlejnková uvádí ve své publikaci tuto typologii:

A: podle právní formy provozovatele

- provozované fyzickou osobou
- provozované právnickou osobou

B: podle vlastnického vztahu

- provozovny vlastní
- provozovny v užívání (v nájmu)

C: podle formy společného stravování

- provozovny veřejného (restauračního) stravování
- provozovny účelového stravování (závodní jídelny, školní jídelny, kantýny aj.)

D: podle převažující funkce

- provozovny s funkcí základního stravování (restaurace, bufety, závodní či školní jídelny aj.)

- provozovny s funkcí doplňkového stravování (bistra, občerstvení, kantýny, stánky aj.)
- provozovny s funkcí společensko-zábavní (denní a noční bary, kavárny, vinárny, pivnice, čajovny, diskotéky aj.)
- catering
- výroby

E: podle vztahu k cestovnímu ruchu

- provozovny s většinovým podílem účastníků cestovního ruchu (stravovací střediska v hotelech, specializované provozovny, provozovny v centrech cestovního ruchu aj.)
- provozovny sloužící pouze místnímu obyvatelstvu (místa mimo cestovní ruch a většina zařízení účelového stravování)

F: podle základního zaměření provozu

- provozovny vyvažující
- provozovny bez vyvažování

G: podle sortimentu

- provozovny se širokým sortimentem pokrmů i nápojů (hotelové restaurace, luxusní restaurace aj.)
- provozovny specializované v pokrmech či nápojích (pizzerie, etnické restaurace, vegetariánské restaurace, čajovny, vinárny, bary aj.)

H: podle formy prodeje

- bez obsluhy
- s obsluhou

CH: podle doby provozu

- provozovny celoroční
- provozovny sezónní (provozovny v rekreačních oblastech, předzahrádky, stánky u lyžařských vleků aj.)

I: podle lokalizace

- provozovny ve městech
- provozovny venkovské
- provozovny horské
- provozovny lázeňské

J: podle počtu pracovníků

- provozovny malé (0-19 zaměstnanců)
- provozovny střední (20-100 zaměstnanců)
- provozovny velké (nad 100 zaměstnanců)

Toto statistické členění je však pro stravovací provozy málo výstižné neboť většina provozoven náleží do první skupiny, a to s rozsahem do 3 zaměstnanců.

K: podle postavení v celkové síti provozoven

- jednotlivé provozovny
- provozovny jako součást řetězce

L: podle stavebního charakteru

- provozovny stálé
- provozovny mobilní

(10, str.15)

4 TRH S NEMOVITOSTMI HOSTINSKÝCH ZAŘÍZENÍ VE STŘEDU MĚSTA BRNA

4.1 DOTAZNÍK

Abych zjistila bližší informace, týkající se nemovitostí spojených s pohostinstvím ve středu města Brna, tak jsem jako jeden způsob řešení zvolila dotazníkové šetření. Dotazník jsem vyplňovala s respondenty osobně, ale přislíbila jsem, že nebudu jmenovat konkrétní hostinská zařízení či osoby.

Otázky jsem volila otevřené, abych se dozvěděla více informací. Na dotazník mi odpovědělo celkem 7 hostinských zařízení, proto závěry vyvozené z tohoto dotazníku mohou být pouze orientační nikoliv směrodatné. Vybírala jsem hostinská zařízení typu restaurace a bar a chtěla jsem, aby se od sebe lišily stylem i úrovní. Při místním šetření jsem komunikovala, jak s majiteli, tak s managery hostinských zařízení, kteří byli velmi vstřícní a ochotní mi odpovědět na moje dotazy. Jedinou věc, na kterou mi odmítali odpověď, byla konkrétní výše pronájmu či pořizovací cena.

Dotazník obsahuje 9 otázek. Níže každou podrobněji okomentuji a graficky znázorním výsledek.

Na úvod popíši dotazované subjekty A-G, aby bylo přehledné, o který subjekt se bude jednat. Vždy uvedu, jaké poznatky mi odpověď respondentů přinesla, vliv na cenu, případně výši nájemné a co si o tom sami respondenti myslí. Jejich poznatky graficky nebo tabulkově znázorním.

Popis subjektů

A

Hostinské zařízení, které budu nazývat subjekt „A“ je luxusnější restaurace s moderním interiérem v rekonstruované budově. Restaurace má dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní, kde je umístěn vinný sklípek. Restaurace má terasu, svá vlastní parkovací místa. Dostupnost MHD je velmi dobrá, hned vedle restaurace se nachází zastávka. Samotná nemovitost je v okrajové části centra města. Otevírací doba je po-so 12:00-23:00.

B

Hostinské zařízení, které budu nazývat subjekt „B“ je výčep nebo jej též můžeme nazývat pivní bar. Jedná se o zařízení zaměřené na servírování piva a ostatních alkoholických a nealkoholických nápojů. Společně s nápoji servírují i studenou kuchyni. Ve vyhodnocení budu používat pojem bar, protože jsem v teoretické části provedla tuto kategorizaci. Bar je nově vybudovaný v rekonstruované nemovitosti. Zastávka MHD je 2 minuty chůze od vchodu. Hostinské zařízení nedisponuje žádnou parkovací plochou, nachází se v okrajové části centra města. Otevírací doba je po-ne 16:00-21:00.

C

Subjekt „C“ je také pivní bar a jedná se o pobočku subjektu „B“. Toto zařízení má naprosto stejný koncept, jen se liší lokalitou. Je umístěno v naprostém středu města, je taktéž nově zbudováno v rekonstruované nemovitosti. Zastávka MHD je 4 minuty chůze od vchodu. Tento pivní bar má zahrádku a nedisponuje žádnou parkovací plochou. Otevírací doba je po-pá 12:00-24:00, so-ne 17:00-24:00.

D

Subjekt „D“ je nově otevřená restaurace, která se zaměřuje na tradiční české pokrmy v moderním pojetí. Objekt, ve kterém se restaurace nachází je zachovalá funkcionalistická budova, asi deset minut pěšky od centra města. Restaurace má terasu, svá vlastní parkovací místa. Dobře dostupná MHD, zastávka je od budovy vzdálená cca 2 minuty pěšky. Otevírací doba je po-so 11:30-23:30.

E

Subjekt „E“ je restaurace, která na konci roku 2015 ukončila svůj provoz. Její zaměření bylo na italskou kuchyni a pokrmy z ryb. Nemovitost, ve které se restaurace nacházela, je zachovalá budova, cca 10 minut pěšky od centra města. Restaurace měla terasu a vlastní parkovací místa. Zastávka MHD je vzdálena cca 2 minut pěšky. Otevírací dobu měla po-ne 10:00-24:00.

F

Subjekt „F“ je restaurace, která je zaměřena především na polední nabídku, většinu návštěvníků tvoří lidé, kteří přicházejí na polední menu. Odpoledne se provoz pozvolně přemění na sportovní bar, kde mají hosté možnost sledovat na několika obrazovkách různá sportovní utkání. Nemovitost, ve které se restaurace nachází, je starší budova. Provozovna je

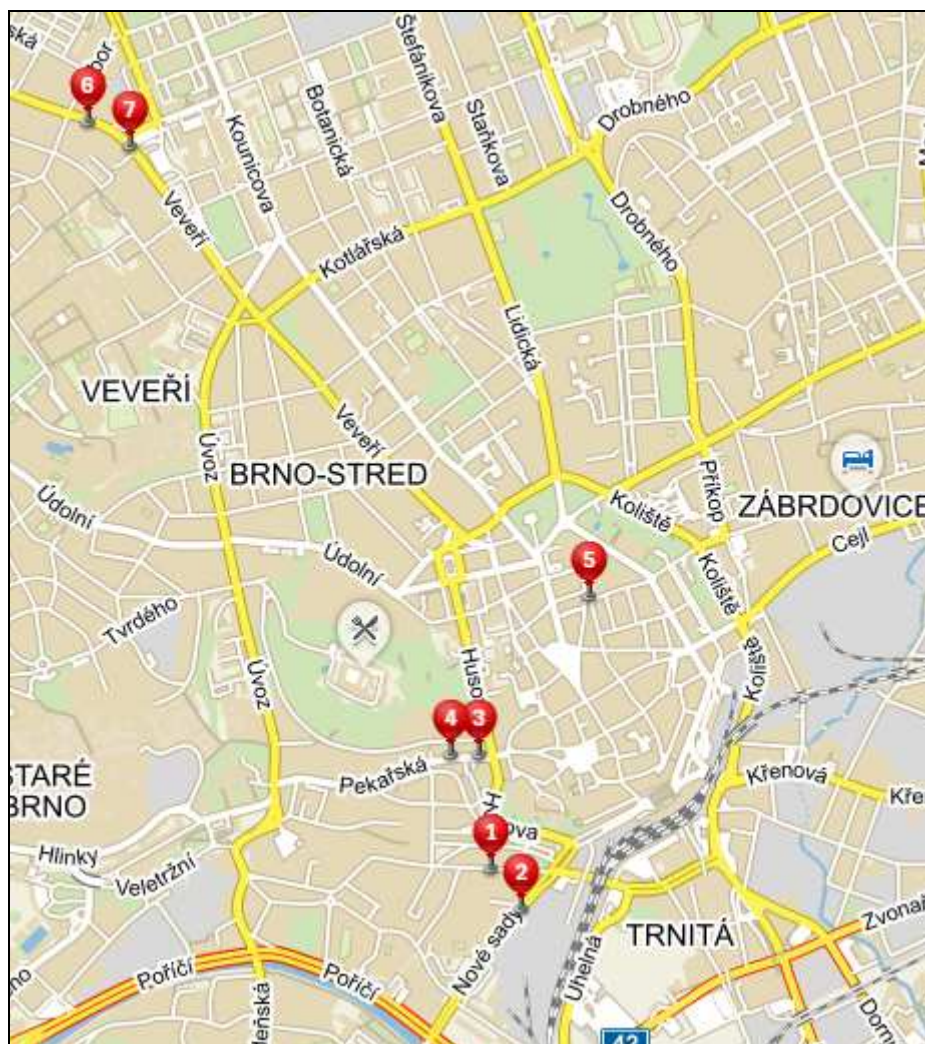
zhruba 2 minuty pěšky od zastávky a 10 minut od centra města. Restaurace má zahrádku. Vlastní parkoviště nemá. Otevírací doba je po-čt 9:00-24:00, pá-so 10:00-02.00, ne 10:00-24:00.

G

Posledním subjektem je restaurace-pizzerie, která se nachází v nově vystavené administrativní budově. Má terasu, zahrádku a parkování je hostům umožněno v podzemních garážích. Dostupná MHD je velmi dobrá, hned vedle podniku je zastávka. Centrum města je vzdáleno cca 8 minut chůze. Otevírací doba je po-čt 10:00-23:00, pá 10:00-24.00, so 11:00-24:00, ne 11:00-23:00.

Příkládám mapku, kde je zaznačena orientační poloha hostinských zařízení.

Obrázek (5) Mapa hostinských zařízení respondentů



Zdroj (20), vlastní úprava

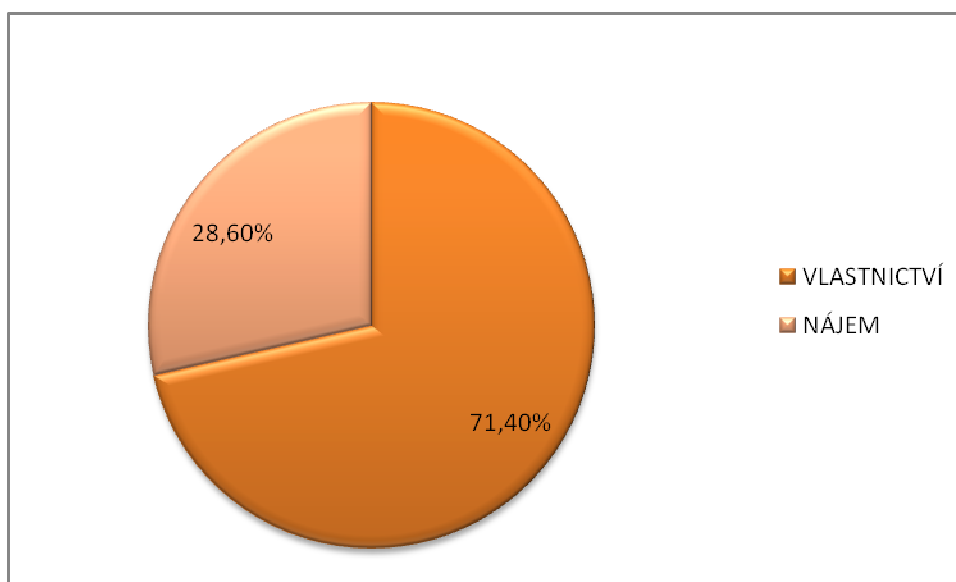
Poznámka: Z důvodu anonymity je toto schéma pouze orientační

4.1.1 Vlastnictví nebo nájem

Jste v nájmu nebo vlastníkem?

Ze 7 respondentů je 5 vlastníků a 2 jsou v nájmu.

Graf (1) Vlastnictví nebo nájem



Zdroj: Vlastní tvorba

Vyjádření a názory respondentů

Velmi mě překvapilo, že většina mých respondentů danou nemovitost vlastní, protože z více jak roční sledovanosti inzerce jsem zjistila, že se ve středu města nabízí hlavně nájmy oproti prodejům.

S respondenty jsem řešila, zda je lepší být v nájmu nebo vlastníkem. Naprosto všichni se shodli na tom, že je lepší mít prostory ve vlastnictví. Znamená to však velkou prvotní investici, které se však vyplatí. Měsíční náklady, které se musí zaplatit, jsou potom jen náklady na provoz. Bohužel ne všichni podnikatelé si mohou takovou investici dovolit a musí se uchýlit k variantě nájmu. V Brně je cena nájmu velmi vysoká, někdy i vyšší než v pražském centru. Jeden z respondentů mne informoval o skutečnosti, že jednal s pražskými investory, kteří měli zájem ve spolupráci s ním otevřít nové zařízení v Brně, když však zjistili, v jaké výši se pohybují nájmů v Brně, od tohoto záměru upustili. Dle jejich kalkulace by se jim vyplatilo otevřít 2 hostinská zařízení v Praze (v nájmu), než platit nájem v Brně.

Výše nájmů ve středu města je podle jednoho z respondentů právě ten důvod, proč tolik hostinských zařízení krachuje. „*Je to začarovaný kruh. Nám se nechce platit vysoké nájem, ale nízké se nenabízí. Dokud vlastníci nesleví, bude se stále spousta podniků zavírat. Je to prostě otázka nabídky a poptávky.*“ Dodává manager jedné provozovny.

Vliv na cenu, respektive nájemné

Vlastnictví a nájem jsou dvě naprosto odlišné věci, je tedy zcela zřejmé, že se to odráží na kupní ceně.

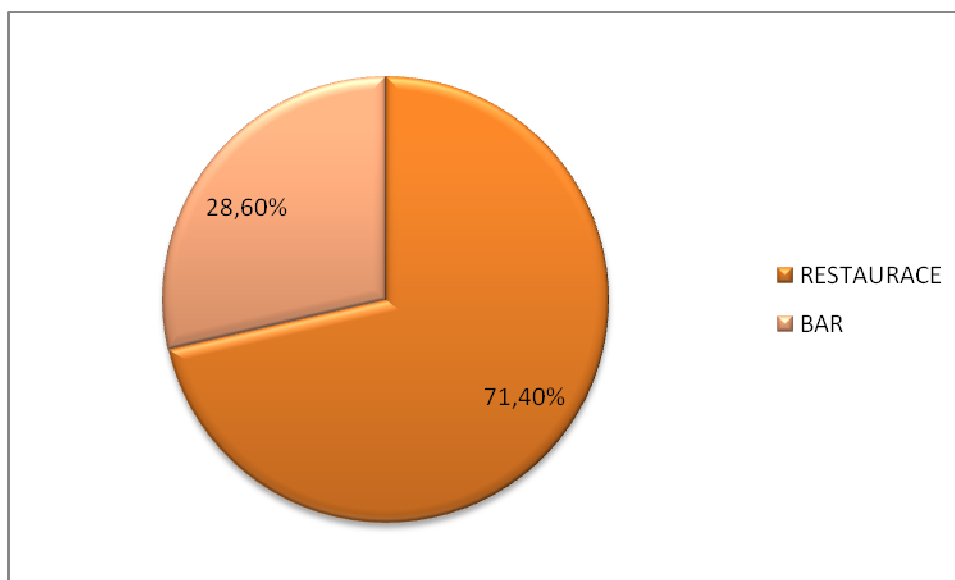
Když jsem procházela inzerci, často jsem se v inzerátech, které inzerovali pronájem, setkala s obratem „přenechání nájmu za úplatu/odstupné“. V praxi to znamená, že pokud si někdo chce pronajmout již existující hostinské zařízení, musí zaplatit určitou částku jako odstupné za případné zařízení, vybavení či stavebně-technické zhodnocení prostoru.

4.1.2 Typ hostinského zařízení

O jaké hostinské zařízení se jedná?

První otázka se týkala typu hostinského zařízení, které se provozuje. Ze 7 tázaných 5 respondentů provozuje restauraci a 2 bary. Členění jsem popsala v předcházející kapitole.

Graf (2) Typ hostinského zařízení



Zdroj: Vlastní tvorba

Vyjádření a názory respondentů

Všech 7 provozovatelů se shodlo na tom, že v Brně je naprosto přehlcený trh. Je tu velká nabídka hostinských zařízení a každý si najde to, co mu vyhovuje. Jednotný názor měli i na to, že pokud by otvírali nové hostinské zařízení, tak není tak důležité, zda se jedná o bar nebo restauraci, ale o to, zda je konkrétní podnik něčím originální a jedinečný. Hlavním důvodem by byla návštěvnost hostinského zařízení. Snažila jsem se tedy zjistit, pokud by měli otevřít nové hostinské zařízení, otevřeli by si zase stejný typ (restauraci/ bar)?

Na moji otázku, mi oba majitelé barů (B, C) odpověděli, že ano, protože jejich koncept je jedinečný a naprosto skvěle funguje.

U restaurátérů názor tak jednoznačný nebyl:

ANO

Majitel objektu A byl přesvědčen, že prvotřídní restaurace jako je ta jeho, by byla navštěvovaná vždy a všude, ale musela by si udržet stejný standard.

Další majitel (F) by si stejné hostinské zařízení také otevřel, protože má charakter jak restaurace, tak sport baru. Podle něj tedy pokryje požadavky všech skupin.

NE

Dva z nich, konkrétně (D,E) se shodli na tom, že i když je jejich kuchyně jedinečná, tak lidé podléhají trendům a navštěvují spíše nová hostinská zařízení. Pravidelných návštěvníků je málo. Proto by spíše volili zařízení bez kuchyně založené na podávání alkoholu.

Poslední majitel (G) by si stejné hostinské zařízení znovu neotevřel, protože podle jeho názoru, je takových zařízení spoustu.

Tabulka č. 1- Reakce respondentů na otázku otevření stejného nového hostinského zařízení

A	ANO
B	ANO
C	ANO
D	NE
E	NE
F	ANO
G	NE

(Zdroj: vlastní)

Závěr je tedy takový, že ze 7 respondentů by si 4 znovu zřídili stejný typ hostinského zařízení a 3 ne. Přístup majitelů byl velmi odlišný, někteří by si otevřeli nové hostinské zařízení pouze za účelem zisku, pokud by si jím byli opravdu jisti a neřešili by kvalitu služeb. Ostatní uvažovali tak, že by si hostinské zařízení otevřeli pouze za dodržení stejného standardu. Ten se dá udržet pouze tehdy, když má zařízení jedinečný koncept a tudíž zaručený příliv zákazníků, tudíž má tržby. Někteří majitelé by si stejné zařízení neotevřeli, protože si myslí, že by je mohla zničit vysoká konkurence, která je v Brně.

Vliv na cenu, respektive nájemné

Když jsem s majiteli probírala, zda má podle jejich názoru typ zařízení vliv na cenu, tak mě utvrdili v tom, k čemu jsem dospěla také já. Provozovna restaurace musí mít mnohem větší zázemí než bar. Nezbytnou nutností je dostatečně velká kuchyně, skladovací prostory a zázemí pro personál. Restaurace je určena především ke konzumaci jídla v příjemném prostředí s pohodlným posezením, stoly tak tedy zaberou z celkového prostoru hodně místa a tudíž je nutné koupit/pronajmout větší prostor, kde se každý m^2 navíc promítne na výsledné ceně. Bary lze provozovat na mnohem menším prostoru s minimem míst k sezení, neboť převážná většina hostů využívá stání u barového pultu a na menším prostoru se tedy koncentruje větší množství lidí. Výnos (tržby)/ m^2 je tedy ve srovnání se zařízením restauračního typu vyšší.

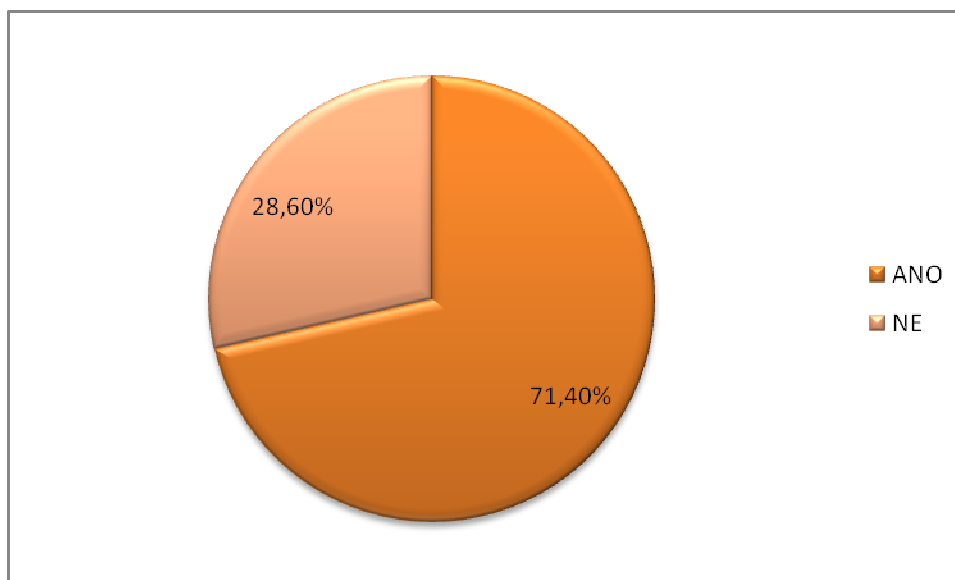
4.1.3 Přítomnost kuchyně

Je ve Vašem hostinském zařízení kuchyně?

Všechny dotazované provozovny mají ve své nabídce jídlo. Subjekty A, D, E, F, G jsou restaurace a disponují plně vybavenou kuchyní, přípravnou pokrmů a skladovacích prostorů. Bary (B, C) kuchyni nemají, mají pouze místnost, kde jsou uskladněny připravené pokrmy, kde se jen naservírují a mohou se ihned podávat.

Ze 7 respondentů má 5 plně vybavenou kuchyni a 2 pouze přípravnou.

Graf (3) Přítomnost kuchyně



Zdroj: Vlastní tvorba

Vyjádření a názory respondentů

Všichni respondenti se shodli na tom, že ke konzumaci alkoholických nápojů je dobré mít v nabídce i něco k jídlu. Dotazovaná hostinská zařízení tuto podmínku splňují. Vést s majiteli diskuzi o tom, zda je důležité mít kuchyni jsem vyhodnotila jako bezpředmětné, neboť na existenci dobré kuchyně stojí celá gastronomie.

Vliv na cenu, respektive nájemné

Spíše jsem se s respondenty zaměřila na otázku, zda si myslí, že existence kuchyně ovlivňuje konečnou cenu při koupi či pronájmu. Naprosto všichni měli názor, že ano.

Argumentovali tím, že pokud se pronajímají restaurace, tak téměř vždy s vybavením kuchyně. Pro pronajímatele nemá stávající vybavení kuchyně žádný význam. Pokud by si restauratéri zařizovali novou provozovnu, bylo nutné zakoupit vybavení kuchyně.

V samotných inzerátech týkajících se nájmu restaurace, které jsem sledovala, se téměř pravidelně opakovala podmínka přenechání plně vybavené restaurace za úplaty, takže se mi moje domněnka tímto potvrdila. (Inzerce se bud blíže věnovat v další kapitole)

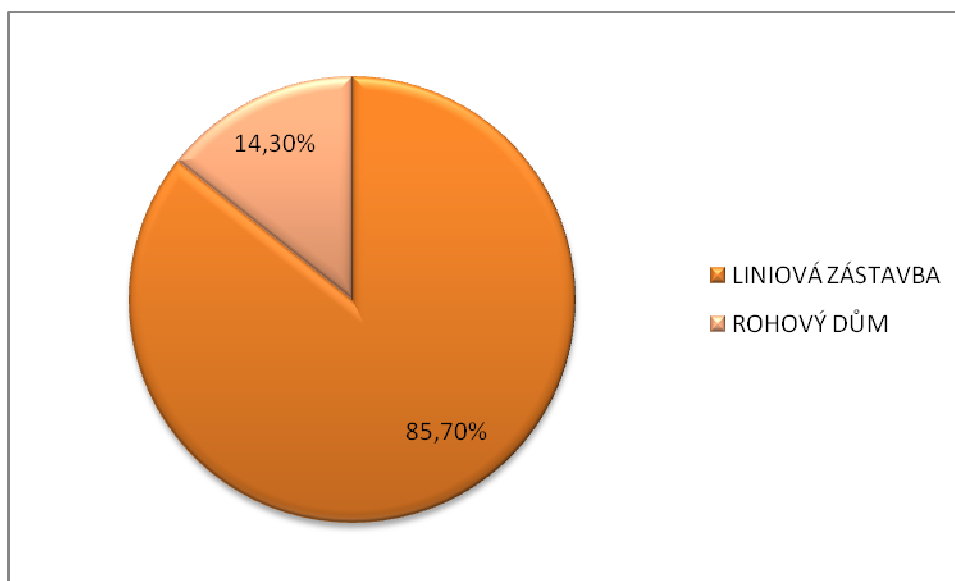
Při prodeji se na ceně skutečnost existence kuchyně jistě promítne. Záleží však na kupujícím, zda si vybral prostor, ve kterém je již kuchyně vybudovaná či se jedná o prostor, kde se teprve zařizovat bude. Kupující pak musí zvážit, co je pro něj cenově výhodnější. Uvedu příklad. Kupující/Poptávající zvažuje dvě nabídky. První nemovitost je prostor bez kuchyně určený k jejímu budoucímu vybudování, nabídka je levnější než druhá nemovitost, která je již s plně vybavenou avšak opotřebovanou kuchyní. Kupující si sám musí vyhodnotit, jakou finanční částku by představovalo vybudování kuchyně nové a o jakou finanční částku by se jednalo při renovaci stávající kuchyně. Nevylučuji však možnost zjištění, že je finančně zajímavější varianta nové kuchyně nežli nákladné rekonstrukce s nejistým výsledkem. Toto je však pouze příklad, který měl demonstrovat, že existence zařízené funkční kuchyně má vliv na cenu, ačkoli každá nemovitost má svá specifika, stejně tak jako každý kupující má specifické požadavky.

4.1.4 Konkrétní umístění

Kde se konkrétně zařízení nachází? (umístění na rohu/ve dvorním traktu, rušná ulice...?)

Ze 7 provozoven se jich 6 nachází na rušné ulici (mají 2 sousedící objekty). Před budovou vede silnice, po které jezdí nejen auta, ale i tramvaje. Budova, ve které je umístěn bar (C) se nachází v pěší zóně v úplném centru města. Dům je rohový.

Graf (4) Přítomnost kuchyně



Zdroj: Vlastní tvorba

Vyjádření a názory respondentů

S respondenty jsem vedla diszi na téma konkrétního umístění provozovny poměrně dlouho. Zajímaly mě dvě věci. První byla, zda jsou spokojeni s umístěním jejich podniku a druhá, co je podle nich ideální místo na zřízení hostinského zařízení.

Všichni provozovatelé, na začátek uvedli, že spokojení jsou, ale vždy to může být lepší. Dle jejich názoru je primárním faktorem část města, ve které se provozovna nachází a až jako druhotný faktor uvádějí konkrétní umístění.

Majitel **Restaurace A** je umístěním velmi spokojený. Restauraci mají ve vlastnictví. Nejdříve hledali vhodný prostor, kde restauraci vybudovat. Majitel mi říkal, že když poptával vhodné prostory, zaměřil se hlavně na to, aby místo bylo přímo napojené na komunikaci a aby celá část provozovny směřovala do vnitrobloku. Bonusem pro jeho rozhodnutí byl prostor terasy ve dvorním traktu. „Když jsme navštívili tento prostor, hned jsem věděl, že je to ono. Nedovedu si představit, že by naše restaurace byla někde na rohu nebo směřovala jen do ulice. Chtěli jsme pro naše hosty vybudovat místo, kde je nebude nic rušit a naši návštěvu si užijí v klidu a pohodě.“ vypráví majitel.

Zcela jednoznačně za nejlepší místa pro vybudování restaurace určil přímé napojení na komunikaci a dvorní trakt. Nic jiného by nechtěli.

Bar B je umístěn na stejné ulici jako je objekt A, sousedí s prodejnou chlebíčků a rohovým domem, kde jsou kancelářské prostory a pekárna. „*S místem jsme spokojeni. Dlouho jsme ho vybírali. Tuto pivnici jsme otevírali jako druhou pobočku, takže jsme se chtěli místem trochu lišit, ale stále zůstat ve středu města*“ uvádí majitel. Podle majitele je u pivnice nejlepší umístění rohový dům, protože zákazníci mohou postávat venku s pitím, být opření o dům ze dvou stran a skrz okna vlastně vidí „za roh“ a to je příjemné. „*Dostupnost silničního provozu pro nás nebyla důležitá, protože na pivo se má chodit pěšky. Když jsme řešili dopravu, tak nás zajímalo kde je nejbližší zastávka MHD a ta je hned před vchodem*“ vysvětluje majitel.

Bar C je rohový dům v pěší zóně středu města. Jedná se o pobočku objektu B. Majitel je baru je stejný a jeho názory jsou v tomto případě totožné s názory vyjádřenými u objektu B. Osobně u tohoto objektu vidím velkou výhodu, že se zde střetává několik ulic, tudíž je zde větší frekvence procházejících lidí.

Restaurace D je umístěna v prvním nadzemním podlaží administrativní budovy. Její členění je podobné jako u objektu A (sice sousedí s ulicí, ale pozvolna se otevírá do vnitrobloku, kde mají svoji zahradu). Manager restaurace sdílel podobný názor jako majitel objektu A. Dle jeho názoru vidí velkou výhodu v tom, že hosté nejsou rušeni hlukem z ulice a mohou si vychutnat kousek přírody uprostřed města. Umístění do vnitrobloku se mu líbí a podle něj se u restaurací zaměřených na vyšší gastronomii očekává pohodlí a klid pro hosty.

Restaurace E koncem roku 2015 ukončila svůj provoz. Nacházela se v přízemí budovy, další patra jsou kancelářské prostory. Okolní objekty jsou sídla firem a bytové domy. Před budovou vede silnice, kde také jezdí MHD. Když jsem komunikovala s bývalým managerem, tak mi sdělil, že podle něj, je právě špatné umístění (v přízemí) jedním z důvodů ukončení provozu. Sdělil mi, že za nejlepší umístění považuje první patro u komunikace.

Majitel **Restaurace F** je s umístěním spokojený. Obrovskou výhodu spatřuje v tom, že je restaurace viditelná ze dvou stran. Pozornost kolemjdoucích či jedoucích upoutá zahrádka, která se rozprostírá před hlavním vchodem do restaurace, stejně tak jako výrazné logo restaurace. Podél budovy vede dopravně vytížená komunikace, po které jezdí též tramvaje a trolejbusy, takže si cestující povšimnou tohoto zařízení i z dopravního prostředku. Z druhé strany budovy, směrem do vnitrobloku je také zahrádka. Restaurace se nachází v administrativní budově, ve které sídlí mnoho velkých firem. V pracovní době je tedy

restaurace hodně využívána jak pracovním schůzkám, tak jako stravovací zařízení pro zaměstnance, neboť v nejbližším okolí se nenachází žádné stravovací zařízení podobné úrovni. Obsazenost tohoto zařízení je tedy přímo závislá na pracovní době lidí zaměstnaných v této budově a jejím nejbližším okolí. Manager restaurace mi řekl, že díky své poloze v administrativní budově je restaurace obsazena cca do 18.00 hod. Večer restaurace stagnuje, protože se budova vyčistí a večer se lidé chodí bavit do centra města. V okolí podle něj není vlastně nic zajímavého. Nejšťastnější by byl, kdyby se provozovna, tak jak je i s budovou celá vzala a přesunula se o 400 metrů blíže centru. Tím, že je v Brně tolik restaurací, je vzdálenost od centra velmi důležitá.

Zmínil též významnou skutečnost, že považuje za nejvýhodnější umístění provozovny v rohové budově v centru města, protože je viditelná ze dvou směrů.

Pokud by si měl vybrat nejvýhodnější pozici, tak jednoznačně rohový dům a vedle rušné komunikace.

Majitel **Restaurace G** je s umístěním také moc spokojený. Je hned u silnice, po které jezdí MHD a auta. Sousední objekty jsou obytné budovy. Velmi blízko se nachází sportovní zařízení, takže o zákazníky na jídlo během dne a večer sportovní nadšence nemají nouzi. Rozhodně by svoji polohu měnit nechtěl.

Když jsme spolu řešili, co považuje za důležité na konkrétnějším umístění podniku, tak jsem se dozvěděla, že u podniku jako je tento, to nehraje roli.

Ve své diplomové práci jsem se zaměřila zejména na podniky ve středu města Brna, tedy na místo, kde se rozhodně provozovnu otevřít vyplatí. Při specifikaci umístění, zda je výhodnější na rohu, vedle silnice či ve dvorním traktu, záleží na typu podniku. Pro podnik, který má zahrádku a funguje nejen jako místo, kam se chodí lidé najíst ale i se pobavit, je rohové umístění lepší. Pro luxusní restauraci, která chce svým zákazníkům dopřát soukromí a klid během návštěvy je lepší umístění ve dvorním traktu nebo klidné boční uličce výhodnější. Otázka umístění je tedy velmi individuální, což se i prokázalo z vyjádření mých respondentů.

Vliv na cenu, respektive nájemné

Když jsem začínala tuto práci psát, tak bych tvrdila, že konkrétní umístění se musí odrazit na ceně. V tuto chvíli, kdy jsem dokončila průzkum a setkala se s majiteli a managery hostinských zařízení, si troufám říct, že ve vybrané lokalitě středu města Brna, to tak velký význam nemá. Když se půjdete projít po brněnském centru, tak zjistíte, že se téměř v každé budově nachází hostinské zařízení, někdy je jich v jednom objektu i více. Trh je naprosto přesycen. Proto je velmi těžké v centru města vybudovat nový podnik, neboť prostorů, se kterými se obchoduje ve nedostatek. Pokud má někdo záměr provozovat hostinské zařízení v Brně, jako prioritu si stanoví část města a v případě že požaduje centrum, poté si vybírá podle lokace (Náměstí Svobody, Jakubské náměstí, Zelný trh...) a podmínce zda v liniové zástavbě nebo na rohu již nevěnuje takový důraz. Tyto dva požadavky (lokace a konkrétní umístění) se, kvůli nedostatku nabídek těžko skloubí dohromady.

Dle mého názoru nejvýznamnější faktor ve středu města Brna, který ovlivňuje cenu je spíše lokace než konkrétní umístění.

4.1.5 Rozloha a kapacita

Jakou rozlohu má Vaše zařízení?

Tabulka č. 2- Rozloha hostinského zařízení

Subjekt	Rozloha [m ²]
A	210
B	70
C	50
D	130
E	120
F	150
G	300

(Zdroj: vlastní)

V tabulce je uvedená užitná plocha všech prostorů určených pro hosty, včetně chodeb i WC. Zahrádka není do rozlohy zahrnuta.

Jaká je kapacita provozovny?

Tabulka č. 3- Kapacita hostinského zařízení

Subjekt	Kapacita [osob]
A	110
B	70
C	40
D	130
E	120
F	150
G	200

(Zdroj: vlastní)

Kapacita je počítána pouze na vnitřní prostory (bez zahrádek).

Původně jsem chtěla otázku rozlohy a kapacity řešit zvlášť, ale po komunikaci s respondenty, jsem si uvědomila, že tyto dva body spolu souvisí a navzájem se ovlivňují.

Vyjádření a názory respondentů

Respondenti se shodli na tom, že jim rozloha jejich provozoven vyhovuje. Souvisí to také s tím, že většina z nich je vlastníků, proto si provozovnu udělali podle svých představ. Zaměřila jsem se tedy na otázku, jaká je nejlepší rozloha hostinského zařízení a jaká je ideální kapacita. Globálně se dá říct, že se to odvíjí od typu hostinského zařízení. S majiteli barů jsme dospěli k názoru, že ideální rozloha je 40-80 m². Argumentují tím, že hostinské zařízení s menší výměrou nemá význam provozovat. Bary s větší výměrou než 80 m² sice existují, ale moji respondenti by je nechtěli, protože je s tím spojeno více povinností jako například složitější řešení požární bezpečnosti a hlavně se očekává více návštěvníků provozovny. Více zákazníků vyžaduje i větší počet personálu a s tím jsou spojené další náklady. Dozvěděla jsem se, že u hostů jsou oblíbenější menší provozovny. Ideální kapacita barů, je podle respondentů 60 osob. Kapacita se vždy počítá na místa k sezení. U barů se předpokládá, že se může u

konzumace i stát, tím pádem se navýší obsazenost baru počtem osob. Další faktor, kterým se dá navýšit kapacita, je zahrádka nebo terasa.

Restauratéri se shodli na tom, že je to velmi individuální. Záleží na typu restaurace, na požadavcích na design a interiér a celkově na schopnostech personálu. Nechtěli tedy uvádět žádná konkrétní čísla, ale potvrzují, že kapacitou i výměrou by měla být restaurace rozhodně větší než bar.

Vliv na cenu, respektive nájemné

Vliv kapacity a rozlohy hostinského zařízení je téměř identická věc. Jak jsem již zmínila v diskuzi s respondenty, tak požadavky na kapacitu u barů a restaurací se odlišují. Obecně lze říci, že restaurační zařízení s větší kapacitou vyžaduje větší rozlohu a tudíž je jeho pořízení i provozování dražší.

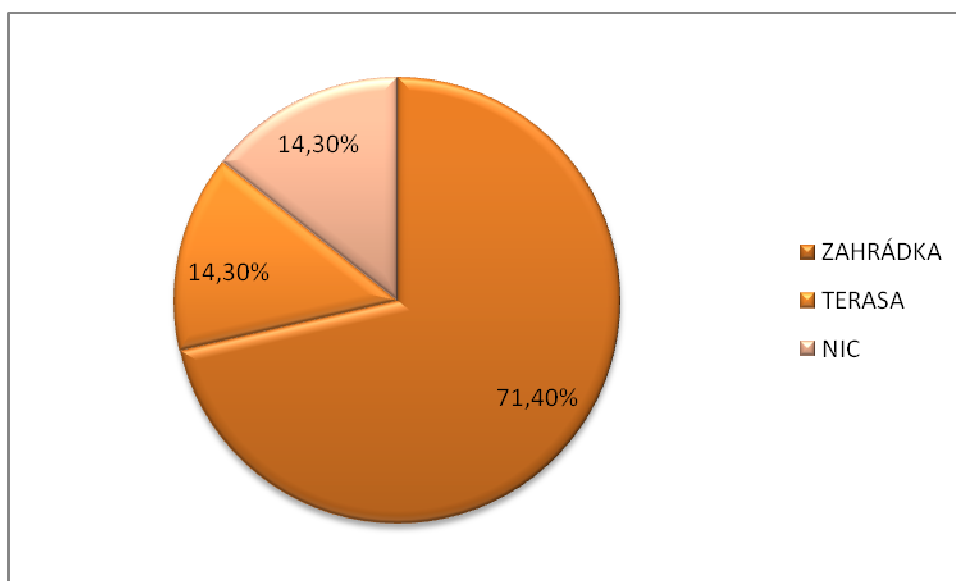
Závěr je velmi jednoduchý, za větší rozlohu se zaplatí více. Otázce jaká je adekvátní jednotková cena se budu blíže věnovat v další kapitole, kde budu vyhodnocovat databázi, kterou jsem si sestavila.

4.1.6 Zahrádka/terasa

Máte zahrádku nebo terasu?

Ze 7 respondentů jich má 5 zahrádku (jedno ze zařízení dokonce 2 zahrádky), 1 terasu, 1 nemá ani zahrádku ani terasu.

Graf (5) Zahrádka/terasa



Zdroj: Vlastní tvorba

Vyjádření a názory respondentů

Zajímalo mě, zda respondenti vnímají přítomnost zahrádky jako výhodu. Všichni se shodli na tom, že mít zahrádku je příjemné, nejen z kapacitních důvodů, ale též z hlediska komfortu posezení, kdy hosté v létě preferují posezení na čerstvém vzduchu. Pro některé zákazníky je toto důležité kritérium a rozhodují podle něj, zda podnik navštíví nebo ne.

Avšak s přítomností zahrádky u hostinských zařízení ve středu města Brna souvisí spousta problémů. Většina zahrádek se nachází na veřejných prostorách, které jsou ve vlastnictví města. Zřízení zahrádky předchází udělení povolení, které v Brně není vůbec jednoduché získat. Získat Rozhodnutí o povolení umístění zahrádky může trvat i půl roku a každý rok musí provozovatel zahrádky žádat znovu. K povolení se musí vyjádřit policie, hasiči, město, případně další instituce. V brněnském centru je historická zástavba, tak do procesu hodně zasahují památkáři, kteří nejsou největší nadšenci provozu zahrádek. Jeden z respondentů se vyjádřil, že povolení zahrádky pro ně bylo stěžejní, protože k nim chodí lidé na pivo a chtějí být venku. Povolení vyřizovali skoro dva roky. Památkáři jim nechtěli zahrádku dovolit, protože se prý jedná o historickou budovu. Nakonec našli řešení, bylo sice o dost nákladnější než je obyčejná zahrádka, ale byli ochotni do toho investovat. Dostali nařízení, že zahrádka musí být na pódiu a zastřešená, ale nesmí být napojena na budovu. Podnik si tak musel na zakázku nechat vyrobit kovovou konstrukci, která je u budovy jen postavena a není s ní nijak spojena.

Další úskalí, které provozovatelé vidí v zahrádkách je, že často chodí kontroly, které kontrolují úplné malichernosti a oni pak dostávají pokuty v řádech desítek tisíc korun. Pokuty se však mohou vyšplhat až k půl milionu korun. Kontrolují se například nejenom zásadní věci jako např. rozměry zahrádky, ale též takové věci zda nepřechází slunečník do cesty. Jeden z respondentů mi vyprávěl, že dostali pokutu za to, že židle již přesahovala do cesty, odsunul ji tam zákazník, ale pokutu zaplatit stejně museli.

V jiných krajských městech úředníci k zahrádkám tak přísní nejsou. Respondenti tvrdí, že i když je to velmi složitý proces, aby dostali povolení a pak splnili všechny požadavky kontrol, stojí to za to. Mít u hostinského zařízení zahrádku, povznesse místo o další úroveň.

Vliv na cenu, respektive nájemné

Tím, že většina mých respondentů jsou vlastníci nemovitostí a restauračních zařízení v nich umístěných, zjistila jsem, že když poptávali nemovitost, ve které chtěli otevřít svoji provozovnu, byla pro ně možnost zřízení zahrádky velmi důležitá. Často se objevují nabídky,

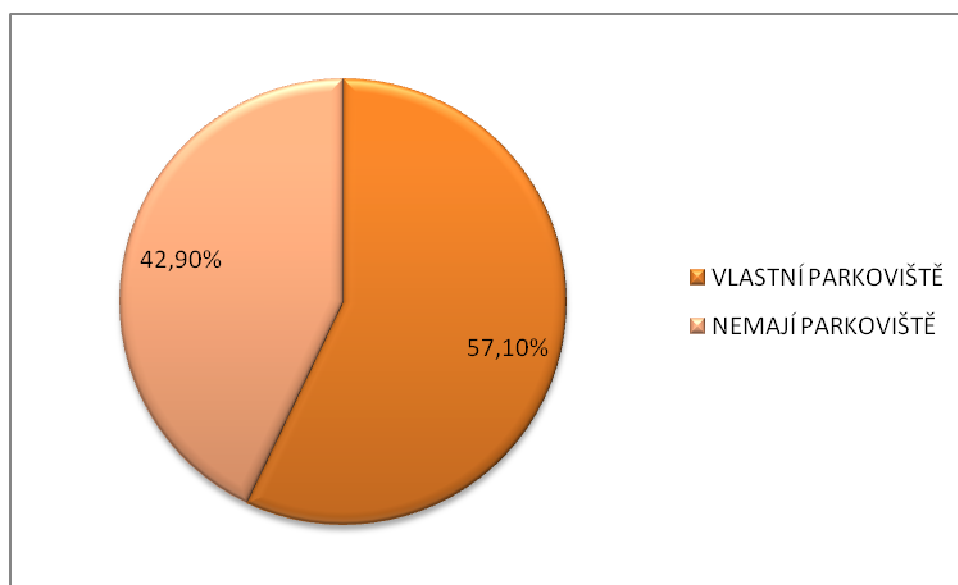
v kterých se píše, že je možné si zahrádku zřídit, ale není to pravda. Zpravidla provozovny, kde je zahrádka, bývají dražší. Proto je velmi důležité ověřit si možnost zřízení zahrádky dříve než si nemovitost zájemce koupí či pronajme. Zaplatit vyšší cenu za „zahrádku“ a nakonec zjistit, že nedostanu povolení ve velmi nepříjemné zjištění.

4.1.7 Parkování určené pro hosty

Jaké jsou možnosti parkování u Vašeho hostinského zařízení?

Ze 7 respondentů uvádí, že 4 mají vlastní parkoviště a 3 nemají.

Graf (6) Vlastní parkoviště



Zdroj: Vlastní tvorba

Vyjádření a názory respondentů

S respondenty jsme řešili, zda je podle nich důležité mít své vlastní parkoviště a jak se to případně odrazí na ceně.

Respondenti B a C své vlastní parkoviště nemají. Jsou to bary a argumentují tím, že do baru se chodí pít, tudíž se s řidiči nepočítá a vůbec jim nevadí, že svou parkovací plochu nemají. K dispozici je blízka zastávka městské hromadné dopravy.

Respondent F je restaurace/bar a také jim nevadí, že své vlastní parkoviště nemají. Za rohem jsou dvě placená parkoviště, kde je možné zaparkovat.

Ostatní respondenti jsou restaurace a shodují se na tom, že přítomnost parkoviště považují za důležitou. Respondenti A, D, E tvrdí, že když hledali místo pro svoje hostinské zařízení, tak možnost parkování pro ně byla podmínka. Respondent A mi vyprávěl, že s místem pro jeho zařízení byl spokojený, ale parkovací místa nebyla zahrnuta ve výši ceny nemovitosti, takže si vyjednal pronájem parkovacích ploch ve dvoře.

Vyvozují z toho závěr, že přítomnost parkoviště je důležitá zejména pro hostinská zařízení určená ke stravování. Pro zařízení určené ke konzumaci alkoholických nápojů je důležitější dostupnost MHD.

Vliv na cenu, respektive nájemné

Pokud je parkoviště součástí prodeje nebo pronájmu, tak se to na ceně odrazí. Cenu to navýší, protože se jedná o další plochu.

V centru města Brna je cena navýšena velmi, protože je zde velmi těžké zaparkovat. Parkovat se může pouze na místech k tomu určených. Po prostorech určených k pronájmu nebo koupi, které nabízí i možnost parkování je tedy velká poptávka a na to trh reaguje navýšením ceny.

4.1.8 MHD

Jaká je dostupnost MHD?

Všech 7 respondentů se nachází v těsné blízkosti zastávek MHD.

Vyjádření a názory respondentů

Všechna hostinská zařízení se nachází ve středu města Brna, kde je velmi hustě pokrytá síť městské hromadné dopravy. Jak je uvedeno v popisu subjektů, tak všechny subjekty mají zastávku maximálně do vzdálenosti pěti minut pěší chůze.

S respondenty jsem řešila, zda by dobrá dostupnost MHD ovlivnila jejich rozhodnutí při zřízení nového podniku. Subjekty B a C jsou bary. Předpokládá se, že do baru se bude chodit pěšky nebo jezdit MHD, tudíž dostupnost MHD je pro bary naprosto stěžejní. Majitelé barů mi také řekli, že by podnik nechtěli jinde než v centru, a tam je pokrytí městskou dopravou vynikající.

Majitelé restaurací uvedli, že pro ně sice dobrá dostupnost MHD hraje roli, ale rozhodně to není stěžejní. Při budování nové restaurace by otázku dopravy řešili tak, zda

mohou poskytnout své soukromé parkování nebo se budou muset spolehnout na MHD. Všichni by raději uvítali parkoviště, ale samozřejmě MHD by nechtěli mít vzdálenější než 10 minut pěšky.

Vliv na cenu, respektive nájemné

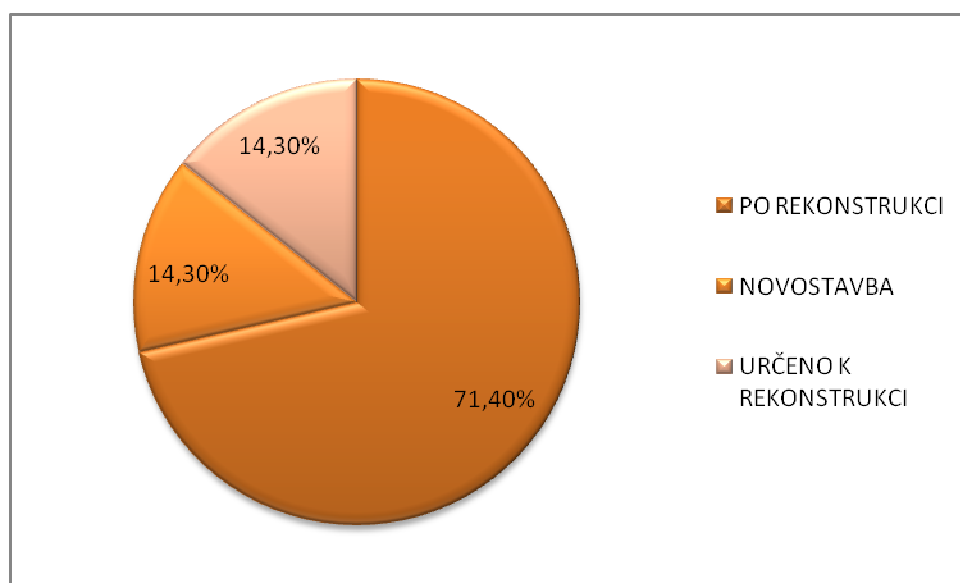
Obecně si myslím, že dostupnost MHD má vliv na cenu nemovitosti. Tím, že jsem se zaměřila na střed města Brna, kde je dopravní síť pokryta velmi hustě, tak to není jeden z hlavních faktorů, který cenu ovlivní.

4.1.9 Technický stav

Jaký je technický stav nemovitosti?

Ze 7 respondentů má 5 svoji provozovnu v budově, která prošla rekonstrukcí, 1 provozovna je v objektu, který je určen k rekonstrukci a 1 provozovna je v novostavbě.

Graf (7) Technický stav



Zdroj: Vlastní tvorba

Vyjádření a názory respondentů

Respondenti se vyjádřili, že technický stav nemovitosti je jeden z nejdůležitějších faktorů, který je zajímavý, když hledali místo pro svoje hostinské zařízení.

Nejdříve se budu věnovat zařízením, která jsou v nájmu. Jeden z nich má svoji provozovnu umístěnou v novostavbě, takže je velmi spokojený, protože nemusí řešit žádné

opravy. Druhý je ve starším objektu, u kterého se předpokládá budoucí rekonstrukce. Jedná se o podnik, který již funguje více jak 15 let. Za tu dobu neprošla budova ani provozovna žádnou zásadní opravou. Manager mi sdělil, že za dobu jejich existence už museli řešit několik oprav, které jim zneprůjemnili provoz. Jako největší problém, který museli řešit, byla spodní vlhkost. Nakonec se zjistilo, že vlhkost jde ze sklepních prostor, kde praskla vodovodní trubka. Dle manažera by takové problémy nemuseli řešit, kdyby se nacházeli v novějším objektu. Kdyby si mohl zvolit, provozovnu by umístil do novostavby. Manager by byl také spokojený s budovou po rekonstrukci.

Všichni vlastníci sídlí v objektu, který už prošel rekonstrukcí a jsou s tím spokojeni. Vesměs se jedná o poměrně nové podniky. Když hledali místo, nechtěli žádnou starou a zchátralou budovu. Dle jejich názoru, jsou nemovitosti v brněnském centru téměř všechny po rekonstrukci, tudíž nebylo těžké mezi nabídkami najít rekonstruovaný objekt.

Závěrem mohu říct, že všichni by upřednostnili novostavbu nebo zrekonstruovaný objekt oproti objektu starému, kde se předpokládá horší technický stav.

Vliv na cenu, respektive nájemné

Technický stav nemovitosti je jedním z hlavních faktorů, který ovlivňuje cenu. Nemovitost, která prošla rekonstrukcí nebo je novostavbou, je pro koupi dražší, ale rozhodně výhodnější. V budoucnu je vlastník ušetřen investicí do oprav a údržby. Pokud se jedná o nemovitost, kde je technický stav horší, tak je cena sice nižší, ale předpokládají se budoucí náklady spojené s opravou. V centru města je historická zástavba, takže rekonstrukce podléhají dohledu památkářů. Například musí být zachována barva fasády nebo místo plastových oken, musí pořídit původní typ dvojítych dřevěných oken, která jsou mnohem nákladnější.

Výhodnější je investovat do dobrého technického stavu nemovitosti. Sice se jedná o vyšší prvotní investici, ale v konečném důsledku je to méně nákladné, než investovat do oprav.

4.2 VYHODNOCENÍ DOTAZNÍKU

Při vyplňování dotazníku, jsem se setkala s majiteli a managery provozoven hostinských zařízení. Získala jsem spoustu informací a udělala jsem si představu, co je pro provoz takového zařízení důležité. Velký přínos vidím v tom, že většina mých respondentů je vlastníkem. Mohli jsme spolu probrat, jaké faktory zásadně ovlivnili cenu, když řešili koupi.

Faktory, které jsem s respondenty řešila, jsem rozdělila na několik skupin:

1. Skupina faktorů

Tabulka č. 4- 1. Skupina faktorů

SKUPINA FAKTORŮ, KTERÉ VELMI OVLIVNÍ CENU, NÁJEMNÉ
1. LOKALITA (UMÍSTĚNÍ VE MĚSTE)
2. TECHNICKÝ STAV
3. PARKOVÁNÍ
4. ZAHRÁDKA/TERASA

(Zdroj: vlastní)

Všechny tyto faktory konečnou cenu velmi ovlivní.

Faktory jsou poskládány sestupně od faktoru, který má na cenu největší vliv až po faktor, který má vliv nejmenší.

2. Skupina faktorů

Tabulka č. 5- 2. Skupina faktorů

SKUPINA FAKTORŮ, KTERÉ OVLIVNÍ CENU, NÁJEMNÉ
1. ROZLOHA
2. KAPACITA
3. TYP HOSTINSKÉHO ZAŘÍZENÍ
4. PŘÍTOMNOST KUCHYNĚ

(Zdroj: vlastní)

Tyto faktory cenu ovlivňují méně jak faktory ze skupiny 1, ale stále na cenu vliv mají. Jejich pořadí není určující.

Tabulka č. 6- 1. Skupina faktorů, které zásadně neovlivní cenu, respektive nájemné

SKUPINA FAKTORŮ, KTERÉ ZÁSADNĚ NEOVLIVNÍ CENU, NÁJEMNÉ
1. KONKRÉTNÍ UMÍSTĚNÍ
2. MHD

(Zdroj: vlastní)

Obecně tyto faktory na cenu vliv mají, ale v mnou řešené lokalitě centra Brna nikoli.

4.3 PRODEJ A PRONÁJEM HOSTINSKÝCH NEMOVITOSTÍ VE STŘEDU MĚSTA BRNA

Další způsob řešení, který jsem zvolila, bylo vytvoření své vlastní databáze prodeje a pronájmů. Informace do databáze jsem čerpala z inzerátů, inzerovaných převážně na portálu www.sreality.cz. Databázi jsem tvořila od srpna 2015 do května 2016. Nejobtížnější pro mne bylo získat inzeráty prodeje, protože v Brně se nemovitosti zaměřené na pohostinství spíše pronajímají.

Databáze je přiložena na konci práce jako příloha a v textu budu pracovat s tabulkami, do kterých jsem zanesla celkovou cenu, plochu a jednotkovou cenu. Pod tabulkou je vždy uvedena maximální, minimální a průměrná cena. Je vytvořena tabulka zvlášť pro prodej a pro pronájem.

4.3.1 Databáze prodeje

Při tvorbě databáze prodeje, jsem se chtěla soustředit pouze na brněnské centrum. Bohužel inzerátů nebylo mnoho, proto se v mé databázi nachází pouze 6 nemovitostí. Mé závěry jsou tedy pouze orientační, protože mám nedostatek informací, ze kterých bych

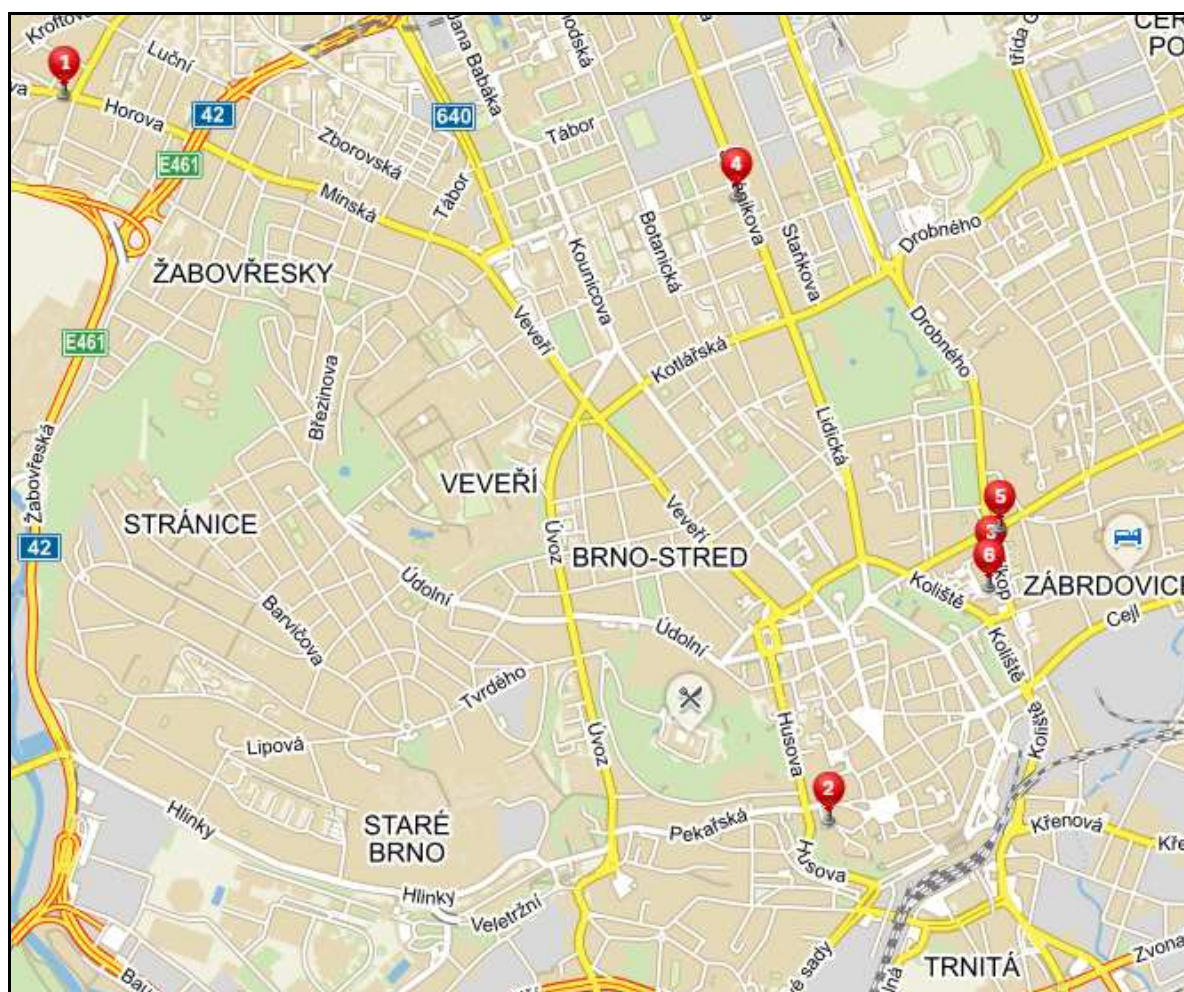
mohla vycházet. V centru se nemovitosti s hostinskými zařízení spíše pronajímají nežli prodávají.

Přikládám mapku, kde jsou vyznačeny a očíslovány nemovitosti k prodeji. Databáze je seřazená do tabulky. Číslo nemovitostí v mapce odpovídají pořadí v tabulce.

Celkové ceny jsou uvedeny za nemovitost bez DPH a provize realitní kanceláři.

Plocha je uváděna v m² a vždy jsem čerpala pouze z inzerce. V inzerci jsou pojmy užitná a podlahová plocha často zaměňovány, proto ve své práci uvádím celkovou plochu, do které zahrnuji celý prostor prodávaného/pronajímaného hostinského zařízení včetně skladovacích prostorů, zázemí pro personál, kuchyně, chodeb a WC. Do plochy nejsou zahrnuty terasy a zahrádky.

Obrázek (6) Mapa hostinských zařízení určených k prodeji



Zdroj (20), vlastní úprava

Tabulka č. 7- Přehled cen hostinských zařízení určených k prodeji

Prodej			
--------	--	--	--

č. inzerátu	Plocha	Celková cena	Jednotková cena
	[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
1	169	6 416 000	37 964
2	87	5 228 926	60 103
3	353	11 990 000	33 966
4	1774	50 000 000	28 185
5	270	5 530 000	20 481
6	26	1 190 000	45 769

Průměr		[Kč/m ²]	37 745
Minimum		[Kč/m ²]	20 481
Maximum		[Kč/m ²]	60 103
Směrodatná odchylka		S	12 702

(Zdroj: vlastní)

V tabulce je uvedená maximální (60 103), minimální (20 481) a průměrná (37 745) jednotková cena. Směrodatná výběrová odchylka je 12 702.

Ceny jsou uvedeny v [Kč/m²].

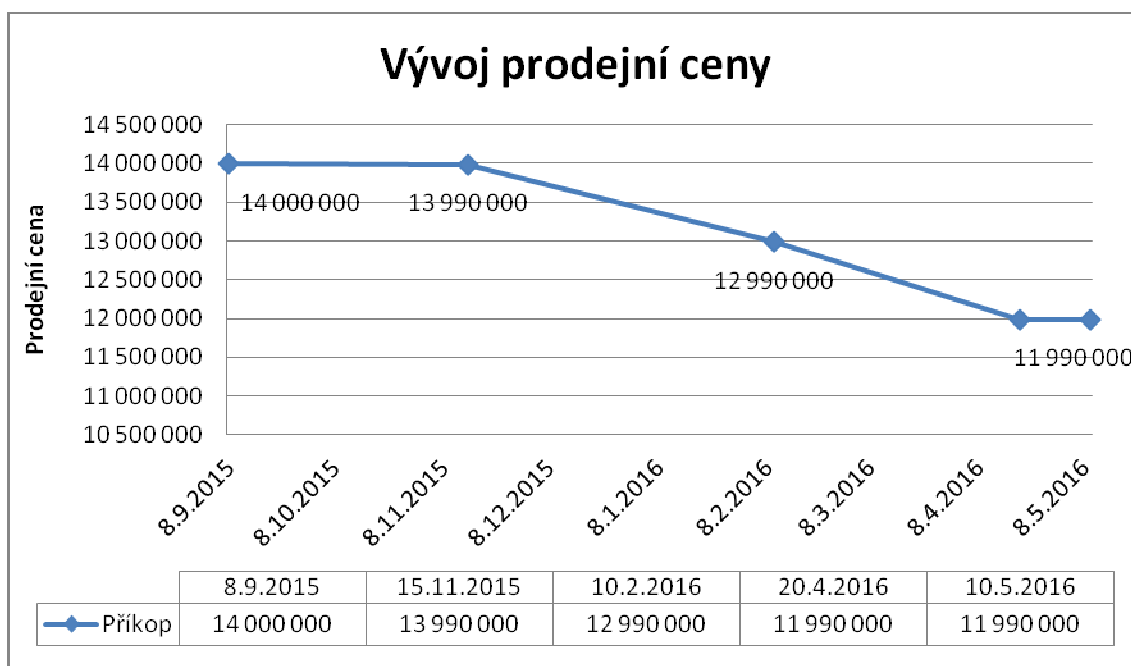
Inzerát č. 1 má jednotkovou cenu 37 964 Kč/m². Od průměrné ceny se liší částkou 210 Kč/m² (nahoru) a zároveň z 6 nabídek se nejvíce průměrné ceně přibližuje. Tato nabídka již v inzerci není, protože nemovitost byla prodána na začátku roku 2016. Prostor byl určený k vybudování nového podniku.

Inzerát č. 2 má jednotkovou cenu 60 103 Kč/m². Od průměrné ceny se liší částkou 22 358 Kč/m² (nahoru) a zároveň z 6 nabídek dosahuje nejvyšší jednotkové ceny. Nejvyšší cenu přisuzuji tomu, že se nemovitost nachází na ulici Biskupská, která leží v historické části centra. Samotná nemovitost je považována za památku, je na ni umístěna pamětní deska připomínající život Huga Haase v tomto domě. Hned vedle budovy je park, kde je možné vybudovat zahrádku a navíc tím, že budova z jedné strany nemá sousedící objekt, disponuje příjemným prostředím. Nabídka je v inzerci zhruba půl roku a nezaznamenala jsem u ní žádnou změnu. Je však možné, že se cena bude do budoucna měnit.

U této nabídky je hlavním faktorem, který ovlivnil cenu lokalita a technický stav nemovitosti. Budova prošla celkovou rekonstrukcí.

Inzerát č. 3 má jednotkovou cenu 28 185 Kč/m². Od průměrné ceny se liší částkou 3 779 Kč/m² (dolů). Nabídka se stále inzeruje, ale její cena se od chvíle, co byla inzerována stále snižuje. Vývoj ceny je znázorněn v následujícím grafu. Při maximální požadované ceně 14 000 000 Kč by byla jednotková cena 39 660 Kč/m².

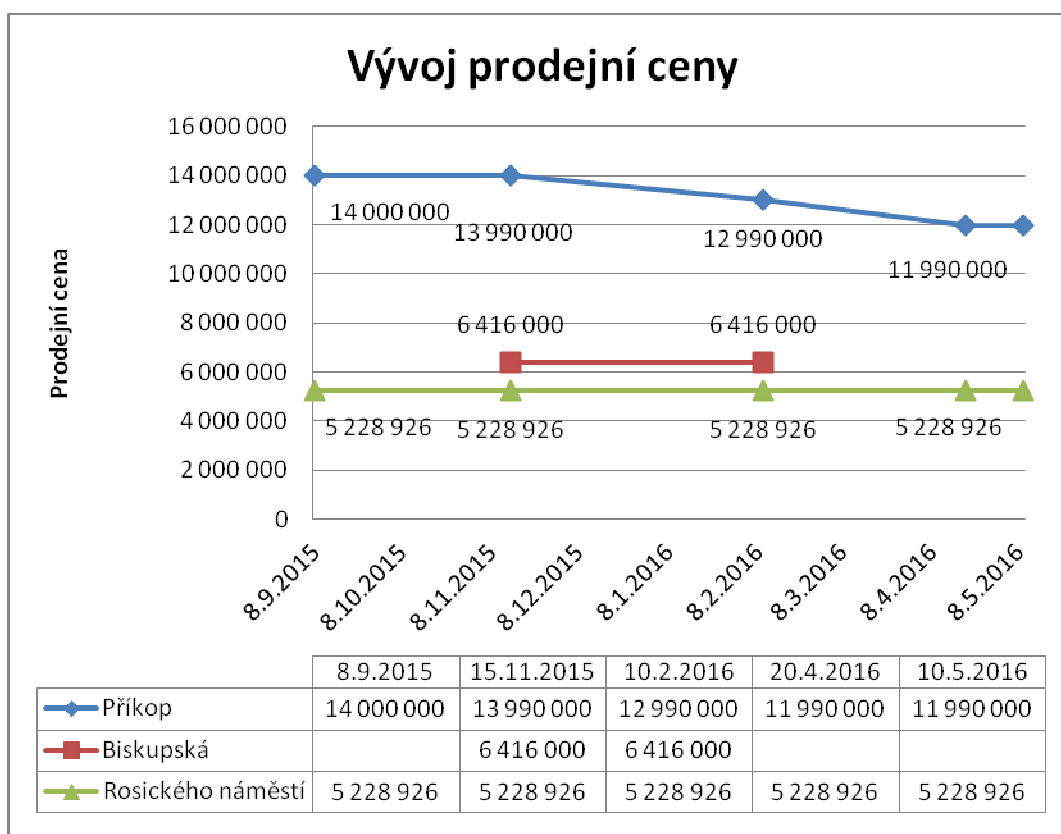
Graf (8) Vývoj prodejní ceny nabídky č. 3



Zdroj: Vlastní tvorba

Faktor, který podle mne cenu ovlivňuje směrem nahoru, je výborné umístění v administrativní budově, velká terasa a podzemní garáže.

Graf (9) Vývoj prodejní ceny



Zdroj: Vlastní tvorba

Inzerát č. 4 má jednotkovou cenu 28 185 Kč/m². Od průměrné ceny se liší částkou 9 560 Kč/m² (dolů). Nabídka se stále inzeruje, ale její cena není zveřejněna. Já ji zjistila na základě komunikace s realitní kanceláří a majitel je ochotný o ceně jednat. Jednotková cena je nižší i proto, že se jedná o rozsáhlý objekt o 1 774 m², takže kdyby jednotková cena byla 37 745 Kč/m², kterou jsem vypočítala, tak by celý objekt dosáhl ceny 67 000 000 Kč, a to už je velmi vysoká cena. Objekt by totiž potřeboval investice do oprav a modernizace.

Faktory, které ovlivňují výslednou cenu směrem dolů, považuji u této nabídky technický stav a plochu. Faktor, který však cenu zvyšuje je tradice a zavedené jméno podniku.

Inzerát č. 5 má jednotkovou cenu 20 481 Kč/m². Od průměrné ceny se liší částkou 17 264 Kč/m² (dolů) a zároveň z 6 nabídek má jednotkovou cenu nejnižší. To přisuzuji méně lukrativní lokalitě vzdálenější od historického centra. Výhodu naopak vidím v množství kancelářských prostor v okolí. Tato nabídka je v inzerci k dispozici jak prodeji, tak pronájmu. Prostor byl určený k vybudování nového hostinského zařízení.

Inzerát č. 6 má jednotkovou cenu 45 769 Kč/m². Od průměrné ceny se liší částkou 8 024 Kč/m² (nahoru). Vyšší jednotkovou cenu přisuzuji menší ploše prodávaného prostoru.

Faktor, který podle mne cenu ovlivňuje směrem nahoru, je výborné umístění v administrativní budově a podzemní garáži. Inzerát č. 6 se nahází ve stejné budově jako prostor určený k prodeji z inzerátu č. 3.

Porovnání inzerátu č. 3 a č. 6

Nabídky č. 3 a č. 6 se nachází ve stejné administrativní budově, proto jsem se rozhodla je porovnat mezi sebou.

Tabulka č. 8- Porovnání inzerátu č. 3 a č. 6

č. inzerátu	Plocha	Celková cena	Jednotková cena
	[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
3	353	11 990 000	33 966
6	26	1 190 000	45 769

(Zdroj: vlastní)

Nabídka č. 3 se inzeruje o hodně delší dobu než nabídka č. 6. Její cena stále klesá. Jednotková cena u nabídky 6 je vyšší (45 769 Kč/m²) než u nabídky 3 (28 185 Kč/m²). Myslím si, že je to z důvodu rozdílného typu hostinského zařízení a rozlohy. Inzerát č. 3 je restaurace o rozloze 353 m² a disponuje velkým zázemím pro kuchyni a personál. Inzerát č. 6 je kavárna o rozloze 26 m² a nemá žádné zázemí pro personál, pouze malou místnost, která slouží jako sklad.

Porovnání inzerátu č. 2 a č. 5

Srovnání těchto dvou nabídek jsem si vybrala z toho důvodu, že se jedná o prodej nemovitosti, které jsou určeny k vybudování hostinského zařízení, takže budou nutné investice do vybavení.

Tabulka č. 9- Porovnání inzerátu č. 2 a č. 5

č. inzerátu	Plocha	Celková cena	Jednotková cena
	[m ²]	[Kč]	[Kč/m ²]
2	87	5 228 926	60 103
5	270	5 530 000	20 481

(Zdroj: vlastní)

Rozdíl jednotkové ceny je velký. Tento rozdíl příkládám zejména lokalitě, protože nabídka č. 2 se nachází v historickém centru a budova je nově zrekonstruovaná.

Vyhodnocení databáze prodeje

Z průzkumu databáze nemovitostí určených k prodeji, zaměřených na hostinská zařízení, mi vyplynulo, že jednotkové ceny se liší zejména díky celkové rozloze jednotlivých zařízení. Čím je zařízení menší, tím vyšší je jednotková cena a naopak. Další faktor, který má zásadní vliv na cenu je konkrétní poloha v brněnském centru. Je velký rozdíl zda se nemovitost nachází v přímé blízkosti historického centra nebo přiléhající ulici. Obecně platí, čím více v centru, tím je jednotková cena vyšší. Mezi poslední zásadní faktor řadím technický stav nemovitosti. Novostavby a zrekonstruované budovy se obchodují za vyšší ceny.

Tyto tři faktory, které jsem uvedla, však nejsou jediné, které mají na cenu vliv. Každá budova je unikátní a má své specifické vlastnosti, které se odráží na konečné ceně.

4.3.2 Databáze pronájmů

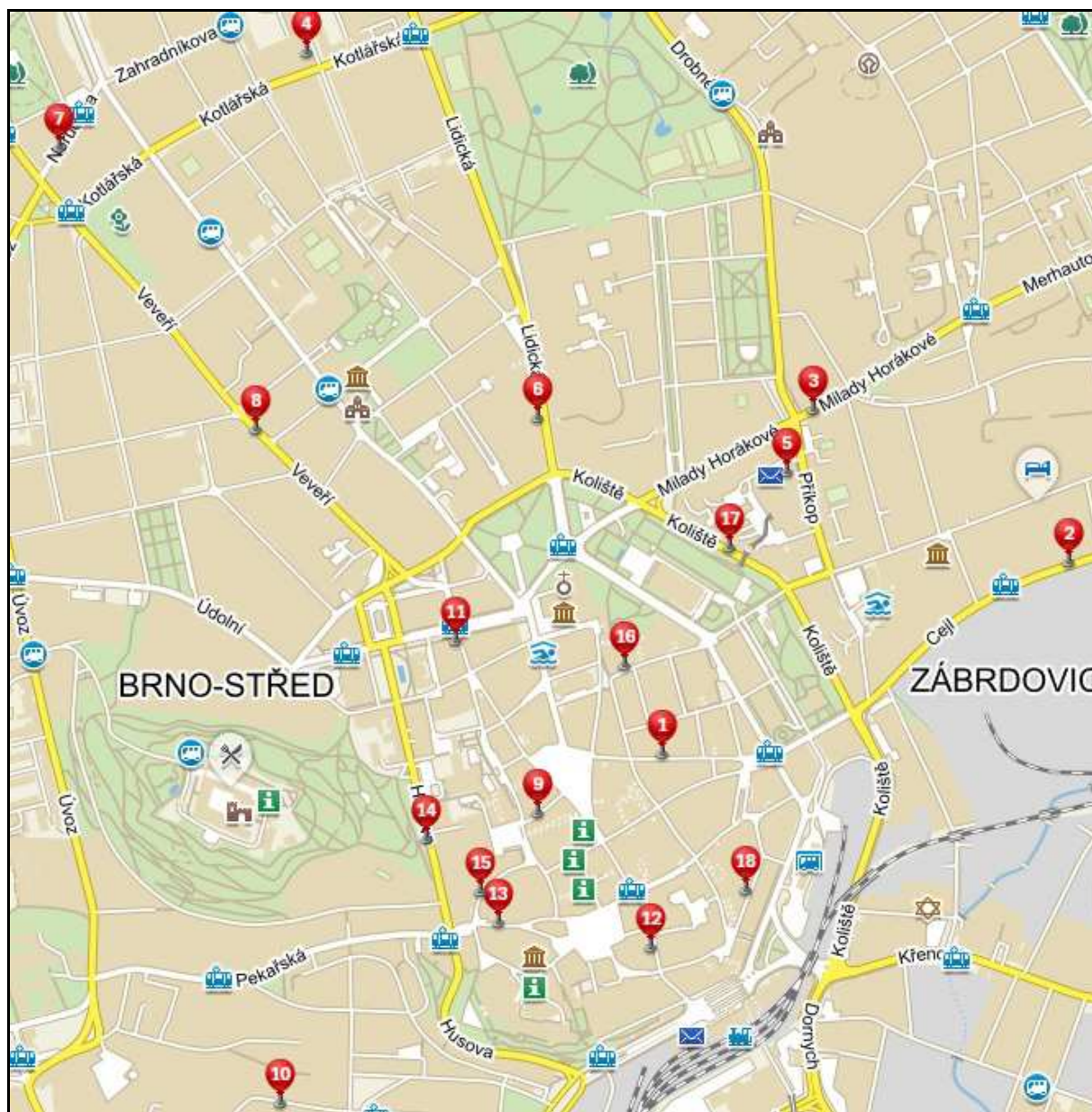
Při tvorbě databáze pronájmů, jsem se soustředila pouze na brněnské centrum. K dispozici jsem měla dostatek inzerátů a jak jsem již několikrát uvedla, v brněnském centru se hostinská zařízení více pronajímají než prodávají. V mé databázi se nachází 18 nemovitostí. Mé závěry tedy mohu považovat za směrodatné.

Příkládám mapku, kde jsou vyznačeny a očíslovány nemovitosti k pronájmu. Databáze je seřazená do tabulky. Čísla nemovitostí v mapce odpovídají pořadí v tabulce.

Celkové částky za nájemné jsou uvedeny bez DPH, provize realitní kanceláři a služeb.

Plocha je uváděna v m² a vždy jsem čerpala pouze z inzerce. V inzerci jsou pojmy užitná a podlahová plocha často zaměňovány, proto ve své práci uvádím celkovou plochu, do které zahrnuji celý prostor prodávaného hostinského zařízení včetně skladovacích prostorů, zázemí pro personál, kuchyně, chodeb a WC. Do plochy nejsou zahrnuty terasy a zahrádky.

Obrázek (7) Mapa hostinských zařízení určených k pronájmu



Zdroj (20), vlastní úprava

Tabulka č. 10- Přehled cen hostinských zařízení určených k pronájmu

Pronájem			
----------	--	--	--

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
1	258	55 000	213
2	197	20 000	102
3	270	40 000	148
4	61	20 380	334
5	15	12 000	800
6	107	16 600	155
7	35	7 200	206
8	103	29 000	282
9	486	150 000	309
10	33	9 990	303
11	195	90 000	462
12	450	450 000	1 000
13	345	135 000	391
14	258	36 000	140
15	228	61 560	270
16	400	50 000	125
17	300	25 000	83
18	200	25 000	125

Průměr		[Kč/m ² /měsíc]	303
Minimum		[Kč/m ² /měsíc]	83
Maximum		[Kč/m ² /měsíc]	1 000
Směrodatná odchylka		S	237

(Zdroj: vlastní)

V tabulce je uvedena maximální (1000), minimální (83) a průměrná (303) jednotková cena. Směrodatná výběrová odchylka je 237.

Celková cena je uvedena v [Kč/měsíc] a jednotkové ceny jsou uvedeny v [Kč/ m²/měsíc].

V následujícím textu vždy porovnám dvě nabídky z inzerce a okomentuji je. Vybírala jsem nabídky, které jsou vzhledem na umístění blízko sebe nebo ve stejné vzdálenosti od náměstí Svobody.

V komentáři uvádím vzájemnou vzdálenost nemovitostí, kterou jsem si odměřila pro pěší chůzi na mapě na portálu www.google.cz/maps.

Porovnání inzerátu č. 12 a č. 18

Tabulka č. 11- Porovnání inzerátu č. 12 a č. 18

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
12	450	450 000	1 000
18	200	25 000	125

(Zdroj: vlastní)

Nabídka č. 12 inzeruje prostor vhodný pro kavárnu, pivnici, nebo bar, přímo v centru Brna na ulici Masarykova, což je nefrekventovanější ulice v centru. Prostor je se vstupem z ulice a je dobře viditelný. Ve dvorním traktu lze umístit menší zahrádku. Jeho plocha je 450 m² a pronajímá se za 450 000 Kč/měsíc. Jednotková cena je tedy 1 000 Kč/m²/měsíc, která je nejvyšší jednotkovou cenou v mé databázi. Inzerát č. 18 nabízí pronájem restaurace, která se nachází v ulici Novobranská, je též v centru. Pronajímá se 200 m² za cenu 25 000 Kč /měsíc. Tyto dvě nabídky jsem porovnávala, protože se jedná o historické centrum města a jejich umístění mi je téměř identické, jsou od sebe vzdáleny zhruba 450 metrů.

Jejich jednotková cena se však velmi liší. Rozdíl je 875 Kč/ m². Obě jednotkové ceny jsou nad průměrnou jednotkovou cenou, kterou jsem vypočítala. Domnívám se, že nájem na Masarykově ulici je tak vysoký, protože se jedná o ulici, která přímo vede na náměstí a je v pěší zóně.

Porovnání inzerátu č. 13 a č. 15

Tabulka č. 12- Porovnání inzerátu č. 13 a č. 15

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
13	345	135 000	391
15	228	61 560	270

(Zdroj: vlastní)

Nemovitosti z těchto nabídek jsou o d sebe vzdáleny zhruba 200 metrů. Nabídka č. 13 se nachází na Starobrněnské, nabídka č. 15 na Dominikánské ulici. To, že je pronájem na Starobrněnské je dražší (jak na celkové ceně, tak i jednotkové) přikládám tomu, že se jedná o modernější hostinské zařízení, které se nachází na ulici, kde je hostinské zařízení skoro v každé budově. Další faktor, který si myslím, že zde ovlivňuje cenu je, že se zařízení nachází v pěší zóně oproti Dominikánské. Na Starobrněnské je také možnost zřízení zahrádky, která naláká hosty. Rozdíl mezi jednotkovými cenami je 121 Kč/m²/měsíc. Jednotková cena u nabídky pronájmu na Starobrněnské je nad průměrem a na Dominikánské pod průměrem.

Porovnání inzerátu č. 1 a č. 9

Tabulka č. 13- Porovnání inzerátu č. 1 a č. 9

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
1	258	55 000	213
9	486	150 000	309

(Zdroj: vlastní)

Nabídka č. 1 se nachází na rohu ulice Kobližná a náměstí Svobody, od nabídky č. 9 je ve vzdálenosti 200 metrů. Nabídka č. 9 je na ulici Zámečnická a myslím si, že je jednotková cena vyšší, protože se jedná o hostinské zařízení, které je modernější a působí luxusním dojmem.

Rozdíl mezi jednotkovými cenami je 96 Kč/m²/měsíc. Jednotková cena na Kobližné je nižší než průměrná jednotková cena a na Zámečnické je vyšší.

Porovnání inzerátu č. 1 a č. 16

Tabulka č. 14- Porovnání inzerátu č. 1 a č. 16

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
1	258	55 000	213
16	400	50 000	125

(Zdroj: vlastní)

Nabídka č. 1 je popsána v předcházejícím bodě. Nabídka č. 16 se nachází na ulici Jezuitská. Nemovitosti jsou od sebe vzdáleny zhruba 400 metrů. Celková cena je u obou nabídek téměř stejná. U nabídky na pronájem na Jezuitské je jednotková cena poměrně nízká. Podle mne je to tím, že Jezuitská není ulice, která vede přímo na náměstí Svobody a oproti Kobližné není tak frekventovaná, a ani se nenachází v pěší zóně. Rozdíl mezi jednotkovými cenami je 88 Kč/m²/měsíc. Obě jednotkové ceny jsou nižší než průměrná jednotková cena.

Osobně si však myslím, že nabídka je podhodnocená a mohla by se nabízet za více peněz. Možný důvod je ten, že majitel chce poměrně vysoké odstupné za přenechání vybavení. (Pronájem restaurace se přenechává včetně zařízení za odstupné 2 500 000 Kč nebo bez zařízení za 1 500 000 Kč)

Porovnání inzerátu č. 2 a č. 8

Tabulka č. 15- Porovnání inzerátu č. 2 a č. 8

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
2	197	20 000	102
8	103	29 000	282

(Zdroj: vlastní)

Nabídka č. 2 se nachází na ulici Cejl, od nabídky č. 8 je ve vzdálenosti 2 200 metrů. Obě nabídky jsou v podobné vzdálenosti od náměstí Svobody. Nabídka č. 8 je na ulici Veverí v blízkosti zastávky Grohova. Na Cejlu je poměrně nízká jednotková cena z důvodu lokality. Cejl není zrovna oblíbená lokalita, jedním z důvodů je i ten, že na Cejlu a jeho okolí žijí sociálně slabší skupiny lidí. Další faktor, který snížil cenu je holý prostor, který bude potřebovat velkou investici, aby se zde mohlo vybudovat hostinské zařízení. Rozdíl mezi jednotkovými cenami je 180 Kč/m²/měsíc. Jednotková cena u obou nabídek je nižší než průměrná jednotková cena.

Porovnání inzerátu č. 3 a č. 5

Tabulka č. 16- Porovnání inzerátu č. 3 a č. 5

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
3	270	40 000	148
5	15	12 000	800

(Zdroj: vlastní)

Nabídka č. 3 se nachází na ulici Milady Horákové a od nabídky č. 5 je ve vzdálenosti 200 metrů. Nabídka č. 5 je na ulici Příkop v administrativní budově. Jednotková cena u nabídky na Příkopě je podle mne vyšší, protože se jedná o již vybudovaný prostor pro gastro zařízení oproti prostoru na Milady Horákové. Další faktor, který cenu navýšil je podle mne i malá plocha. Pokud by jednotková cena za nájem byla 303 Kč /m²/měsíc, kterou jsem určila jako průměrnou, tak by celkový nájem byl 4 545 Kč za měsíc a majitel by na tom neměl skoro žádný zisk. Znovu jsem si potvrdila, že menší podniky se pronajímají za vyšší jednotkové ceny. Rozdíl mezi jednotkovými cenami je 654 Kč/m²/měsíc. Jednotková cena na Milady Horákové je nižší než průměrná jednotková cena a na Příkopě je vyšší.

Porovnání inzerátu č. 11 a č. 14

Tabulka č. 17- Porovnání inzerátu č. 11 a č. 14

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
11	195	90 000	462
14	258	36 000	140

(Zdroj: vlastní)

Nabídka č. 11 se nachází na ulici Česká, od nabídky č. 14 je ve vzdálenosti 450 metrů. Nabídka č. 14 je na ulici Husova. Jednotková cena na Husově je podle mě nižší, protože v provozovně je taneční parket, který využívá plochy 160 m². Pokud bych počítala jednotkovou cenu pouze z prostoru kavárny (98 m²), tak by jednotková cena byla vyšší (385 Kč/m²/měsíc). Tím, že se jednotková cena počítá z celkové plochy, tak vyšla tak nízko, i když se jedná o zrekonstruované hostinské zařízení na dobrém místě. Vyšší cenu hostinského zařízení na České příkládám hlavně této lukrativní lokalitě. Rozdíl mezi jednotkovými cenami je 322 Kč/m²/měsíc. Jednotková cena u nabídky na ulici Česká je vyšší než průměrná jednotková cena a na Husově je nižší.

Porovnání inzerátu č. 6 a č. 17

Tabulka č. 18- Porovnání inzerátu č. 6 a č. 17

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
6	107	16 600	155
17	300	25 000	83

(Zdroj: vlastní)

Nabídka č. 6 se nachází na ulici Lidická, od nabídky č. 17 je ve vzdálenosti 900 metrů. Nabídka č. 17 je na ulici Koliště. Obě nabídky jsou zhruba stejně vzdálené od náměstí Svobody. U nabídky na Kolišti vyšla nejnižší jednotková cena ze všech inzerátů. Příkládám to

lokalitě. Koliště je ulice, kde je hustý provoz. Na této ulici není nic zajímavého, co by nalákalo do provozovny hosty, proto ani nájemné za prostor nemůže být moc vysoké, protože by nájemce nebyl schopný plnit své závazky. Naopak na Lidické se pomalu rozrůstá spousta nových hostinských zařízení a lidé začínají navštěvovat tuto ulici i z jiných důvodů, než je divadlo, které na Lidické sídlí. Troufám si říct, že do budoucna se budou jednotkové ceny nájmu na Lidické navyšovat. Rozdíl mezi jednotkovými cenami je 72 Kč/m²/měsíc. Jednotkové ceny za nájem jsou u obou inzerátů nižší než průměrná jednotková cena za nájem.

Porovnání inzerátu č. 4 a č. 7

Tabulka č. 19- Porovnání inzerátu č. 4 a č. 7

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
4	61	20 380	334
7	35	7 200	206

(Zdroj: vlastní)

Nabídka č. 4 se nachází na ulici Bayerova, od nabídky č. 7 je ve vzdálenosti 750 metrů. Nabídka č. 7 je na ulici Nerudova. Jednotková cena na Nerudově je podle mě nižší, protože vybavení hostinského zařízení je minimální, jedná se o vinotéku. Na Bayerově je cena vyšší, protože je u objektu i zahrádka. Rozdíl mezi jednotkovými cenami je 128 Kč/m²/měsíc. Jednotková cena u nabídky na ulici Bayerova je vyšší než průměrná jednotková cena a na Nerudově je nižší.

Porovnání inzerátu č. 2 a č. 10

Tabulka č. 20- Porovnání inzerátu č. 2 a č. 10

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
2	197	20 000	102
10	33	9 990	303

(Zdroj: vlastní)

Nabídka č. 2 se nachází na ulici Cejl, od nabídky č. 10 je ve vzdálenosti 2 400 metrů. Nabídka č. 10 je na ulici Hybešova. Obě nabídky jsou v podobné vzdálenosti od náměstí Svobody. Nabídku na Cejlu jsem popsala při srovnávání s jinou nabídkou výše v textu. Jednotková cena na Hybešově je identická jako průměrná jednotková cena. Této ceny dosahuje kvůli malé výměře. Rozdíl mezi jednotkovými cenami je 201 Kč/m²/měsíc. Jednotková cena u nabídky na ulici Cejl je nižší než průměrná jednotková cena.

Porovnání inzerátu č. 12 (maximální) a č. 17 (minimální)

Tabulka č. 21- Porovnání inzerátu č. 12 a č. 17

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
12	450	450 000	1 000
17	300	25 000	83

(Zdroj: vlastní)

Obě dvě nabídky byly blíže popsány již výše. Chtěla jsem tyto dvě nabídky porovnat, protože se jedná o cenové extrémy databáze. Zásadní rozdíl vidím hlavně na lokalitě, která má na cenu nejzásadnější vliv. Masarykova ulice patří mezi místa, kde se v Brně pronajímá za nejvyšší ceny. Naopak okolí Koliště a Cejlu je zase nízké, přitom je obojí ve středu města Brna.

Porovnání inzerátu č. 16 a č. 18 (stejná jednotková cena)

Tabulka č. 22- Porovnání inzerátu č. 16 a č. 18

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
16	400	50 000	125
18	200	25 000	125

(Zdroj: vlastní)

Obě nabídky jsou také popsány již výše. Vybrala jsem si je k porovnání, protože mají stejnou jednotkovou cenu, i když se jedná o dvojnásobnou plochu (inzerát č. 16). O nabídce 18 si myslím, že by jednotková cena mohla být vyšší vzhledem k výhodnému umístění. Majitel, který pronajímá nabídku č. 16, požaduje vysoké odstupné a to ovlivní cenu nájmu, respektive jednotkovou cenu.

Porovnání inzerátu č. 2 a č. 11 (téměř stejná plocha)

Tabulka č. 23- Porovnání inzerátu č. 2 a č. 11

č. inzerátu	Plocha	Měsíční nájem	Jednotková cena za nájem
	[m ²]	[Kč/měsíc]	[Kč/m ² /měsíc]
2	197	20 000	102
11	195	90 000	462

(Zdroj: vlastní)

Bližší informace k nabídkám jsou už popsány výše. Tyto inzeráty jsem si pro srovnání vybrala z důvodu celkové plochy hostinských zařízení. Plochy jsou téměř stejné, avšak ceny se velmi liší. Jednotková cena na Cejlu je silně pod průměrem a na České silně nad průměrem. U tohoto srovnání byl rozhodující faktor zcela zřejmý. Cenu ovlivnila hlavně lokalita nemovitostí.

V následující tabulce je shrnutí jednotkových cen. Žlutě jsou znázorněny ceny, které jsou nižší než průměrná jednotková cena, zeleně ceny vyšší. V posledním pravém sloupci je vypočten rozdíl k průměrné jednotkové ceně (303 Kč). Řádek 10 není zaznačen žádnou barvou, protože je jednotková cena je stejná jako průměrná jednotková cena.

Tabulka č. 24- Tabulka shrnutí jednotkových cen

č. inzerátu	Plocha [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Jednotková cena za nájem [Kč/m ²]	Rozdíl od průměrné jednotkové ceny [Kč]
1	258	55 000	213	90
2	197	20 000	102	201
3	270	40 000	148	155
4	61	20 380	334	31
5	15	12 000	800	497
6	107	16 600	155	148
7	35	7 200	206	97
8	103	29 000	282	21
9	486	150 000	309	6
10	33	9 990	303	0
11	195	90 000	462	159
12	450	450 000	1 000	697
13	345	135 000	391	88
14	258	36 000	140	163
15	228	61 560	270	33
16	400	50 000	125	178
17	300	25 000	83	220
18	200	25 000	125	178

Průměr		[Kč/m ²]	303
Minimum		[Kč/m ²]	83
Maximum		[Kč/m ²]	1 000

(Zdroj: vlastní)

Vyhodnocení databáze pronájmů

Z průzkumu databáze nemovitostí určených k pronájmu, zaměřených na hostinská zařízení, mi vyplynulo, že jednotkové ceny za nájem se liší zejména díky lokalitě. Pokud je nemovitost přímo na náměstí Svobody nebo v přilehlé ulici, kde je pěší zóna, je cena jednotkového nájemného vyšší. Další faktor, který výši nájemného ovlivní, je skutečnost, zda se jedná o moderní a plně zařízené hostinské zařízení nebo nezařízený zchátralý prostor. S tím souvisí i technický stav nemovitosti, v které se hostinské zařízení nachází. Výše nájemného je silně ovlivněna také celkovou rozlohou hostinského zařízení. Obecně lze říct, že čím menší zařízení je, tím vyšší má jednotkovou cenu za nájemné a naopak.

Tyto faktory, které jsem uvedla, však nejsou jediné, které mají na nájemní cenu vliv. Každá budova je unikátní a má své specifické vlastnosti, které se odráží na konečné výši nájmu.

5 CELKOVÉ VYHODNOCENÍ

V celkovém vyhodnocení porovnám závěry, ke kterým jsem dospěla při vyhodnocení dotazníkového šetření a průzkumu databáze.

Při vyhodnocování dotazníku, jsem čerpala z osobních zkušeností majitelů hostinských zařízení. Mohla jsem si tedy utvořit ucelený názor na celou problematiku cen nemovitostí spojených s pohostinstvím. Porovnala jsem si, co jsem zjistila z dotazníkového šetření a co z inzerce.

Na základě dialogu s majiteli jsem vyhodnotila faktory, které kupní cenu velmi ovlivní. Mezi tyto faktory řadím: lokalitu (umístění ve městě), technický stav provozovny i nemovitosti, ve které se provozovna nachází, možnost parkování pro zákazníky hostinského zařízení a přítomnost terasy nebo zahrádky. Další podstatné faktory, které mají vliv na kupní cenu, jsou rozloha daného hostinského zařízení, s tím souvisí i kapacita provozovny, o jaký typ hostinského zařízení se jedná a zda je v provozovně přítomna kuchyně.

Při vyhodnocení závěrů kapitol 4.3.1 a 4.3.2 týkajících se inzerce, se následující faktory ukázaly jako ty nejdůležitější při stanovení kupní cenu nebo výši nájemného. Jedná se především o: rozlohu, technický stav a polohu daného hostinského zařízení.

Závěr, ke kterému jsme dospěla po vyhodnocení dotazníku a po vyhodnocení inzerce je tedy dost obdobný. Stěžejní faktory ovlivňující kupní ceny nebo výši nájemného jsou technický stav, poloha a rozloha. Nejsou to však jediné faktory, které mají na kupní cenu nebo výši nájemného vliv. Ostatní faktory jsou blíže popsány v předcházejících kapitolách. Je však důležité si uvědomit, že nemovitosti spojené s pohostinstvím jsou specifické a každá jejich vlastnost je unikátní, tím může ovlivnit kupní cenu nebo výši nájemného.

6 ZÁVĚR

Ve své diplomové práci Analýza realitního trhu nemovitostí spojených s pohostinstvím ve středu města Brna jsem v první kapitole vymezila pojmy související s danou problematikou.

Druhá kapitola se věnovala popisu Jihomoravského kraje, popis je zaměřen hlavně na město Brno. Popisuji jak přírodní podmínky, tak historii a kulturu. Protože mám ráda brněnskou architekturu, tak jsem do práce zařadila i téma vývoje architektury. Ve druhé kapitole je také nastíněna problematika realitního trhu a téma nabídky a poptávky.

Diplomová práce je zaměřena na hostinská zařízení, takže jsem v následující kapitole kategorizovala hostinská zařízení. Čerpala jsem z více zdrojů.

Praktickou část diplomové práce jsem zpracovala na dvě části. V první části jsem si vytipovala několik hostinských zařízení, která jsem navštívila. Vybírala jsem si taková zařízení, aby byly typově odlišné. Mezi subjekty jsem měla jak sport-bar, pivní výčep, průměrnou českou restauraci nebo velmi luxusní restauraci. V práci je rozděluji jako restaurace a bary, což jsem vymezila ve třetí kapitole. S majiteli nebo managery provozoven jsem se setkala a měla jsem pro ně připravené otázky, které mi velmi ochotně zodpověděli a byli i ochotni se k nim více vyjádřit. Toto setkání pro mne bylo velice přínosné a mohla jsem si díky tomu udělat představu, jak celý provoz hostinského zařízení funguje, a co je pro majitele podstatné při plánování otevření nového hostinského zařízení. Samozřejmě, že jsem se s nimi snažila otázky probrat tak, abych zjistila vliv na kupní cenu případně nájemné.

Shrnutí dotazníkového šetření mi ukázalo, že nejvýznamnější faktory ovlivňující cenu, případně výši nájemného, jsou technický stav nemovitosti, ve které se hostinské zařízení nachází a také technický stav samotného hostinského zařízení. Další faktory jsou rozloha a poloha provozovny. Avšak to nejsou jediné faktory, které kupní cenu nebo nájemné ovlivní.

Jako další postup, který jsem zvolila při pátrání po faktorech ovlivňujících kupní cenu nebo výši nájemného, jsem zvolila metodu, kdy jsem si sestavila svoji vlastní databázi prodeje a pronájmů. Databázi jsem tvořila od srpna 2015 do května 2016.

U databáze prodeje nebylo lehké ji sestavit, protože hostinská zařízení ve středu města Brna se více pronajímají než prodávají. Sledovala jsem intenzivně inzerci, aby mi žádná nabídka neutekla, ale stejně se v mé databázi nachází pouze 6 nabídek, takže závěry, které

jsem z databáze prodejů vyvodila, jsou pouze orientační. Při prodeji má na kupní cenu nejvýznamnější vliv rozloha, poloha a technický stav hostinského zařízení.

S databází pronájmů jsem žádný problém neměla, protože se hostinská zařízení spíše pronajímají než prodávají. V databázi pronájmů mám 18 inzerátů. V Brně se hostinská zařízení hodně pronajímají také z důvodu toho, že ne všechny hostinská zařízení jsou schopna plnit své závazky díky vysokému nájemnému, proto často musí ukončit svůj provoz. Faktor, který u pronájmů nejvýznamněji ovlivní výši nájemného je jednoznačně poloha provozovny. Další velmi významné faktory jsou technický stav, poloha, rozloha a také zda se jedná o pěkné moderní hostinské zařízení.

Vyplývaly mi tedy stejné faktory u vyhodnocení dotazníku i databáze. Tyto tři faktory (technický stav, rozloha a poloha) zásadně ovlivňují kupní cenu i výši nájemného, ale rozhodně se nejedná o jediné.

Jako přínos této diplomové práce беру to, že jsem se zamyslela nad tím, jak bych postupovala, kdybych měla za úkol ocenit hostinské zařízení. Určitě bych si zvolila porovnávací metodu. Přemýšlela jsem, co bych dosadila na místo koeficientů (K), abych odvodila dosaženou cenu. Rozhodně bych zařadila technický stav, rozlohu, přítomnost zahrady/terasy, lokalitu, možnost parkování pro hosty, dostupnost MHD. Pro mé respondenty nebyla dostupnost MHD nikterak významná, ale já si myslím, že to důležité je. Mezi porovnávané objekty bych si volila podobná hostinská zařízení buď s kuchyní nebo bez ní. A také bych se snažila vybírat hostinské zařízení s podobným vybavením.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní publikace-právní předpisy

- (1) Zákon č. 256/2013 Sb., *Zákon o katastru nemovitostí ve znění pozdějších předpisů* (katastrální zákon)
- (2) Zákona č. 89/2012 Sb., *Občanský zákoník*
- (3) Zákon č. 183/2006 Sb., *O územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů* (stavební zákon)
- (4) Zákon č. 151/1997 Sb., *Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů* (zákon o oceňování majetku)
- (5) Zákon č. 455/1991 Sb., *Zákon o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů* (živnostenský zákon)
- (6) Zákon č. 526/1990 Sb., *Zákon o cenách ve znění pozdějších předpisů*
- (7) Vyhláška č. 441/2013 Sb., *Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů* (oceňovací vyhláška)

Knižní publikace-odborná literatura

- (8) BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2016. 790 s. ISBN 978-80_7204-930-1.
- (9) GAJDOŠÍKOVÁ, Olga a Renáta MRÁKOTOVÁ. *Poskytovatel stravovacích služeb: modul 02*. Ostrava: Vysoká škola podnikání, 2008. 148 s. ISBN 978-80-86764-53-5.
- (10) KUDĚLKA, Zdeněk. *Brno a stavitelé*. Praha: Orbis, 1971. 432 s. ISBN 80-901969-6-9.
- (11) MLEJNKOVÁ, Lena. *Služby společného stravování*. 2. vyd. Praha: Oeconomica 2009. 130 s. ISBN 978-80-245-1592-2

Internetové zdroje

(12) Brněnský architektonický manuál [online]. 2016 [cit. 2016-02-16].

Dostupné z WWW:

[<http://www.bam.brno.cz/stezka>](http://www.bam.brno.cz/stezka)

(13) Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. 2016 [cit. 2016-04-13].

Dostupné z WWW:

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

(14) Dům umění města Brna [online]. 2016 [cit. 2016-02-16].

Dostupné z WWW:

http://www.dum-umeni.cz/cz/dum_umeni

(15) HACCP [online]. 2016 [cit. 2016-04-17].

Dostupné z WWW:

<http://haccp.webnode.cz/hostinska-cinnost/kategorizace-hostinskych-zarizeni/>

(16) Hledám účetní [online]. 2016 [cit. 2016-04-13].

Dostupné z WWW:

<http://www.hledamucetni.cz/zajimavosti/trh-nemovitosti-v-brne>

(17) Kancelář specializovaná na bytový zákon [online]. 2016 [cit. 2016-04-10].

Dostupné z WWW:

<http://www.bytovyzakon.cz/druzstevni-nebo-osobni-vlastnictvi.html>

(18) Managment mania [online]. 2016 [cit. 2016-04-13].

Dostupné z WWW:

<https://managementmania.com/cs/nabidka-v-ekonomii>

(19) Managment mania [online]. 2016 [cit. 2016-04-13].

Dostupné z WWW:

<https://managementmania.com/cs/poptavka-v-ekonomii>

(20) Mapy [online]. 2016 [cit. 2016-02-05].

Dostupné z WWW:

<https://mapy.cz/zakladni?x=16.6333010&y=49.2000010&z=11>

(21) Metodická podpora regionálního rozvoje [online]. 2016 [cit. 2016-02-04].

Dostupné z WWW:

<http://www.regionaldevelopment.cz/index.php/jihomoravsky-kraj.html>

(22) Moravská galerie v Brně [online]. 2016 [cit. 2016-02-16].

Dostupné z WWW:

<http://www.moravska-galerie.cz/moravska-galerie/o-galerii/historie.aspx>

(23) Moravské zemské muzeum [online]. 2016 [cit. 2016-02-16].

Dostupné z WWW:

<http://www.mzm.cz/profil-muzea/>

(24) Muzeum města Brna [online]. 2016 [cit. 2016-02-16].

Dostupné z WWW:

<http://www.spilberk.cz/muzeum-mesta-brna/historie-mumb-2/>

(25) Národní divadlo Brno [online]. 2016 [cit. 2016-04-07].

Dostupné z WWW:

<http://www.ndbrno.cz/o-divadle/budovy/historie-budovy-janackova-divadla>

(26) Národní divadlo Brno [online]. 2016 [cit. 2016-04-07].

Dostupné z WWW:

<http://www.ndbrno.cz/o-divadle/budovy/historie-mahenova-divadla>

(27) Národní divadlo Brno [online]. 2016 [cit. 2016-04-07].

Dostupné z WWW:

<http://www.ndbrno.cz/o-divadle/budovy/divadlo-reduta>

(28) Technické muzeum v Brně [online]. 2016 [cit. 2016-02-16].

Dostupné z WWW:

<http://www.technicalmuseum.cz/historie>

(29) Portál města Brna [online]. 2016 [cit. 2016-02-04].

Dostupné z WWW:

<<https://www.brno.cz/turista-volny-cas/historie-mesta/historie-mesta-brna/>>

(30) Wikipedie [online]. 2016 [cit. 2016-02-04]

https://cs.wikipedia.org/wiki/Jihomoravsk%C3%BD_kraj

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek (1) Členění Jihomoravského kraje

Obrázek (2) Schéma České republiky

Obrázek (3) Graf nabídky

Obrázek (4) Graf poptávky

Obrázek (5) Mapa hostinských zařízení respondentů

Obrázek (6) Mapa hostinských zařízení určených k prodeji

Obrázek (7) Mapa hostinských zařízení určených k pronájmu

SEZNAM GRAFŮ

Graf (1) Vlastnictví nebo nájem

Graf (2) Typ hostinského zařízení

Graf (3) Přítomnost kuchyně

Graf (4) Přítomnost kuchyně

Graf (5) Zahrádka/terasa

Graf (6) Vlastní parkoviště

Graf (7) Technický stav

Graf (8) Vývoj prodejní ceny nabídky č. 3

Graf (9) Vývoj prodejní ceny

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1- Reakce respondentů na otázku otevření stejného nového hostinského zařízení

Tabulka č. 2- Rozloha hostinského zařízení

Tabulka č. 3- Kapacita hostinského zařízení

Tabulka č. 4- 1. Skupina faktorů

Tabulka č. 5- 2. Skupina faktorů

Tabulka č. 6- 1. Skupina faktorů, které zásadně neovlivní cenu, respektive nájemné

Tabulka č. 7- Přehled cen hostinských zařízení určených k prodeji

Tabulka č. 8- Porovnání inzerátu č. 3 a č. 6

Tabulka č. 9- Porovnání inzerátu č. 2 a č. 5

Tabulka č. 10- Přehled cen hostinských zařízení určených k pronájmu

Tabulka č. 11- Porovnání inzerátu č. 12 a č. 18

Tabulka č. 12- Porovnání inzerátu č. 13 a č. 15

Tabulka č. 13- Porovnání inzerátu č. 1 a č. 9

Tabulka č. 14- Porovnání inzerátu č. 1 a č. 16

Tabulka č. 15- Porovnání inzerátu č. 2 a č. 8

Tabulka č. 16- Porovnání inzerátu č. 3 a č. 5

Tabulka č. 17- Porovnání inzerátu č. 11 a č. 14

Tabulka č. 18- Porovnání inzerátu č. 6 a č. 17

Tabulka č. 19- Porovnání inzerátu č. 4 a č. 7

Tabulka č. 20- Porovnání inzerátu č. 2 a č. 10

Tabulka č. 21- Porovnání inzerátu č. 12 a č. 17

Tabulka č. 22- Porovnání inzerátu č. 16 a č. 18

Tabulka č. 23- Porovnání inzerátu č. 2 a č. 11

Tabulka č. 24- Shrnutí jednotkových cen

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

CHKO- Chráněná krajinná oblast

po - ponděli

út - úterý

st - středa

čt - čtvrtek

pá - pátek

so - sobata

ne - neděle

str - strana

č. - číslo

PŘÍLOHA 1- DATABÁZE PRODEJE

Prodej		
1	Rosického náměstí. Nabízíme Vám ke koupi obchodní prostor vhodný ke zřízení restaurace - 169m² v Žabovřeskách se vstupem z ulice. Prostory se nachází na velmi frekventovaném místě se vstupem z ulice a mají tak výbornou polohu pro umístění obchodní jednotky (bezprostředně u zastávky MHD, tramvaje č. 11 a 3, bus 67, 84, 44). V prostoru je vybudována příprava vzduchotechniky, stejně jako komínové těleso na kamennou pec. Rovněž je zde terasa vhodná pro zřízení zahrádky. Nebytový prostor se prodává dokončený, nyní je to open space s možností dokončení na míru dle vlastního uvážení a vkusu. Díky napojení na Dobrovského tunely jsou prostory velmi rychle dostupné z celého Brna. Nový polyfunkční objekt je zkolaudovaný a má 5 podlaží - v 1. a 2. nadzemním podlaží jsou k dispozici prodejny a kancelářské prostory, 3.-5. patro jsou byty. Žádaná lokalita, výborná dostupnost do centra.  Celková cena: 6 416 000 Kč za nemovitost, bez DPH Cena za m²: 37 964 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Novostavba Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 1. podlaží Užitná plocha: 169 m² Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední plynové Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V, 400V Doprava: Silnice, MHD, Autobus Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná Bezbariérový přístup : ano	6 416 000 Kč

Prodej		
2	Biskupská, Brno - Brno-město 5 228 926 Kč (60 103 Kč za m²) V pečlivě rekonstruovaném domě v centru města, nabízíme místo pro prvotřídní podnik, který se skvěle hodí do jedné z nejhezčích brněnských staveb. Prostor je připraven k dobudování interieru, kavárny, coctail baru, bistra, stylové vinárny, dle vlastních požadavků. Skvělá možnost spojit historizující architekturu budovy, například, s moderním podnikem. Budova stojí v oblíbené lokalitě, využívané k trávení volného času a navazuje na ulici Starobrněskou. Je logickým pokračováním gastronomického a zábavního rozmachu této ulice. Jedná se o prostor v přízemí domu se vstupem z ulice, napůl cesty mezi dvěmi nejlepšími, zážitkovými restauracemi, v bezprostřední blízkosti luxusního hotelu Barcelo i populárního klubu. Pěší dostupnost několika málo minutami chůze do všech populárních brněnských podniků, dopravní spojení všemi směry i poloha u jediné cesty, vedoucí na Zelný trh, jsou velkou devizou. Prostor je rozdělen do čtyř místností. První místnost, do které vstoupíte z ulice, je velká 23 m². Další navazuje vpravo od ní a má podlahovou plochu 31 m². Z této místnosti je přístupná další, o velikosti 20 m². Čtvrtý prostor, o rozloze 28 m², je plánován jako zázemí provozu s přípravnou, sklad a toalety. Pro potřeby většího provozu je možné propojit se sousedním nebytovým prostorem a vytvořit opravdu prostorný podnik na ploše 208 m². Majestátní budova ze začátku minulého století byla postavená v roce 1909 a stala se součástí brněnské historie. Část svého života zde mimo jiné strávil slavný herec Hugo Haas a jeho bratr Pavel, což do dnešních dnů hrdě připomíná pamětní deska, jež je umístěna na fasádě. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G, bude nahrazen vyúčtováním energií za 3 roky. Informace o domě na www.biskupska8.cz .  Celková cena: 5 228 926 Kč za nemovitost Cena za m²: 60 103 Kč Poznámka k ceně: uvedená cena je bez DPH Stavba: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Typ domu: Patrový Podlaží: 1. podlaží z celkem 6 Užitná plocha: 87 m² Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná	5 228 926 Kč

Prodej		
3	Příkop, Brno – Zábrdovice 14 000 000 Kč (39 660 Kč za m²) Nabízíme k prodeji naprosto ojedinělý a exklusivní typ nemovitosti, restauraci v osmém a devátém nadzemním podlaží obchodně administrativní budovy na adrese Příkop 4 - IBC - v centru města Brna. Restaurace je situována jako samostatná střešní nástavba osmého a devátého nadzemního podlaží moderní obchodně administrativní budovy postavené v roce 1995, v roce 1997 oceněné titulem "stavba roku 97".V areálu budovy, na příslušejících pozemcích i mimo ně je nadstandardní počet vnitřních i venkovních parkovacích míst i s možností veřejného parkování, dlouhodobého pronájmu, popř. odkupu.Přístup do restaurace zajišťuje výtah z vestibulu obchodní galerie s obsluhností všech ostatních podlaží. Restaurační provoz s celkovou výměrou cca 353 m² sestává z hostinské části (samotná restaurace) 166 m², salonku 35 m², a baru 17 m² + zázemí - celkem 250 m², dále potom kuchyňské části 56 m² vč. balkonu a skladovacích prostor 32 a 17 m².Provozní část je rozdělena do dvou podlaží objektu - v prvním (celkově 8.NP) je situována kuchyně, přípravná, sklad a zaměstnanecké zázemí, druhé (9.NP) je celé vyhrazeno pro restaurační - klientský provoz s barem a salonkem. Oddělením kuchyňské od klientské restaurační části se velmi dobře podařilo zamezit všem případným nežádoucím jevům (pohyb jiného než obsluhujícího personálu, provozního hluku kuchyně, kuchyňského oděru...) a dodává prostoru na exkluzivitu a úrovni.Propojení obou částí provozu zajišťuje jak malý nákladní výtah pro transport pokrmů, tak obslužné schodiště. Vybavení kuchyně je v provedení nerez a splňuje normy EU.Vybavení restaurace není předmětem nabídky k prodeji, avšak jeho odkup je po dohodě možný.Prostředí restaurace nabízí, jak pro pracovní či obchodní schůzky, tak pro privátní klientelu především díky své poloze a dispozici, skvělou a uvolněnou atmosféru, umocněnou velmi atraktivním a jedinečným výhledem na město Brno a jeho historické dominanty, ať již z vnitřní části restaurace, či venkovní terasy se slunečníky - zahrádky.Restaurace je stále v provozu a plně funkční. Tato nabídka je vhodná zejména pro náročného investora či provozovatele, který má jasnou a životaschopnou představu o budoucí strategii s využitím veškerého a nemalého potenciálu, který restaurace nabízí s ohledem na její polohu a jedinečnou dispozici, výhled, těsné sousedství Janáčkova a Mahenova divadla a nadzemní lávku od arch. Evy Jiřičné vzájemně propojující obě tyto lokality, blízkost turistických tras, sedm pater kanceláří a obchodů v budově o třech vchodech.	11 990 000 Kč

Prodej		
3	 Celková cena:11 990 000 Kč za nemovitost Cena za m²:39 660 Kč Stavba:Cihlová Stav objektu:Velmi dobrý Typ domu:Patrový Podlaží:2 Plocha zastavěná:1 m² Užitná plocha:353 m²	

Prodej		
4	Prodej restaurace 1 774 m² Štefánikova, Brno Přemětná nemovitost je známá pod názvem FLÉDA. Působí jako kulturní a multimediální centrum, které v současné podobě funguje od roku 2001. Právě od zmíněného roku FLÉDA funguje jako jeden z nejvýznamějších hudebních a multimediálních klubů nejen v Brně, ale i České republice. V současnosti jsou všechny prostory v objektu pronajaty nájemcům, kteří zajišťují stabilní výnos, který činí 3.610.000,- Kč ročně. Dispozice: Dispozice : Výměra pozemku: 1.774 m² Počet podlaží: 2.NP Celková užitná plocha: cca 3000 m² Vytápění : plynové, etážové Inženýrské sítě: kompletní, vzduchotechnika, EPS Možnosti realizace : Zvýšení ubytovací kapacity o 75 míst (s návratností do cca 5 let) Možnost nábavby ostatních provozních traktů Rozšíření provozu o nevyužité sklepní prostory  Cena: Informace o ceně na dotaz (k jednání) Stavba: Smíšená Stav objektu: Dobrý Umístění objektu: Rušná část obce Typ domu: Patrový Užitná plocha: 1774 m² Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná	50 000 000 Kč

Prodej		
5	Prodej restaurace 270 m²Milady Horákové, Brno 7 000 000 Kč (25 926 Kč za m²) Zprostředkujeme vám prodej nebytového prostoru na ulici Milady Horákové v Brně. 220 m² doplněných o 50 m² podzemního skladu s nákladním výtahem v lukrativní lokalitě. Pro více informací si prohlédněte naši videoprohliďku.  Celková cena:7 000 000 Kč za nemovitost Cena za m²:25 926 Kč Stavba:Cihlová Stav objektu:Dobrý Umístění objektu:Centrum obce Typ domu:Patrový Užitná plocha:270 m² Voda:Dálkový vodovod Plyn:Plynovod Odpad:Veřejná kanalizace Elektřina:230V, 400V Doprava:Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus Komunikace:Asfaltová	7 000 000 Kč

Prodej		
6	 Nabízíme obchodní prostor ve 2. NP pasáže budovy IBC zkolaudovaný pro gastro - kavárna a bistro s možností posezení (zahrádka) na pasáži před prostorem. IBC na ulici Příkop je polyfunkční budova čítající cca 300 jednotek s nabídkou plného servisu pro uživatele (Pošta, potraviny, advokáti, notář...) s možností parkování jednu zastávku z centra Brna od Moravského náměstí. Prostor je napojen na vodu i odpad. Volný ihned. Celková cena: 1 190 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 45 769 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Patrový Podlaží: 2. podlaží z celkem 8 včetně 2 podzemních Užitná plocha: 26 m² Voda: Místní zdroj Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Telefon, Internet Elektrika: 230V Doprava: MHD Komunikace: Betonová Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná	1 190 000 Kč

PŘÍLOHA 2- DATABÁZE PRONÁJMŮ

Pronájem		
1	Pronájem restaurace 258 m²Kobližná, Brno - Brno-město 55 000 Kč za měsíc (213 Kč za m²/měsíc) Nabízíme pronájem zavedené restaurace v centru Brna na nároží ulic Kobližná a nám. Svobody. Jedná se o nekuřáckou restauraci umístěnou v přízemí historického domu U Rudého vola. Objekt má zastřešené nádvoří tvořící vnitřní atrium s gotickou kašnou. Plocha restaurace je 103m², zázemí 48m², atrium 106m² a je využíváno jako zahrádka. Součástí pronájmu je vybavení restaurace (bez odstupného) s možností okamžitého provozu. Restaurace nabízí celodenní menu, možnost pořádání firemních i rodinných oslav. Mimo vlastní nájemné bude nájemce hradit zálohy na služby, měřidlo el. energie a plynoměr bude přepsán na nájemce.  Celková cena:55 000 Kč za měsíc Cena za m²:213 Kč Poznámka k ceně:+ služby + DPH + peněžitá jistota + provize RK ID zakázky:17487 Aktualizace:06.05.2016 Stavba:Cihlová Stav objektu:Velmi dobrý Typ domu:Patrový Plocha zastavěná:258 m² Užitná plocha:258 m²	55 000 Kč

Pronájem		
2	Pronájem restaurace 197 m²Cejl, Brno - Zábrdovice Se souhlasem majitele nabízíme k pronájmu volné restaurační prostory o celkové podlahové ploše 197 m², které se nachází v 1. podzemním podlaží objektu A areálu Nový Cejl. Tento prostor má samostatný vchod pro klienty z boční části budovy a samostatný vstup pro personál a zásobování z vnitrobloku areálu Nový Cejl s možností parkovacích míst. Dispozice prostoru tvoří uzavřený celek – restaurace, bar, kuchyň, skladovací zázemí a sociální zařízení pro návštěvníky a pro personál v následujícím členění: Restaurace - vinárna o celkové ploše 117m² Bar o celkové ploše 5,63m² Skladovací prostory o celkové ploše 4,25 m² Kuchyně o celkové ploše 26m² Prostory sociálních zařízení o celkové ploše 24m² Chodba o celkové ploše 20m². Dispozice prostoru naleznete v přiloženém půdorysu. Prostor je připraven pro provoz včetně plynových přípojek, elektřiny a vody. Vzduchotechniky v přípravě. Možnost připojení k internetu je samozřejmostí a navíc je k uvedeným prostorům možné pronajmout i větší počet parkovacích stání, vhodných pro klienty a provoz vinárny ve dvorním traktu areálu.  Celková cena:20 000 Kč za měsíc, bez poplatků Cena za m²:102 Kč Poznámka k ceně:+ DPH, bez provize Stavba:Cihlová	20 000 Kč

Pronájem		
2	Stav objektu:Velmi dobrý Typ domu:Přízemní Podlaží:-1. Podlaží Užitná plocha:197 m² Parkování: Voda:Dálkový vodovod Topení:Ústřední plynové Elektřina:400V Doprava:MHD Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nehospodárná	

Pronájem		
3	Pronájem restaurace 270 m² Milady Horákové, Brno 40 000 Kč (148 Kč za m²) Zprostředkujeme vám prodej nebytového prostoru na ulici Milady Horákové v Brně. 220 m² doplněných o 50 m² podzemního skladu s nákladním výtahem v lukrativní lokalitě. Pro více informací si prohlédněte naši videoprohlídku.  Celková cena: 40 000 Kč za měsíc Cena za m²: 148 Kč Poznámka k ceně: ceny jsou bez energií a DPH Aktualizace: Včera ID: 1931972956 Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Užitná plocha: 270 m² Parkování: Garáž: Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V, 400V Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus Komunikace: Asfaltová	40 000 Kč

Pronájem		
4	Pronájem restaurace 61 m²Bayerova, Brno - Veveří 20 380 Kč za měsíc (334 Kč za m²/měsíc) Pronájem zavedené kavárny za odstupné na ulici Bayerova v centru Brna. V kavárně zůstává veškeré vybavení, včetně veškerého zboží. Před kavárnou k využití letní zahrádka. V okolí bezproblémové parkování.  Celková cena:20 380 Kč za měsíc Cena za m²:334 Kč Poznámka k ceně:plus provize RK, odstupné 210000,- ID zakázky:521717 Aktualizace:04.05.2016 Stavba:Cihlová Stav objektu:Velmi dobrý Umístění objektu:Centrum obce Typ domu:Patrový Podlaží:1. podlaží z celkem 9 včetně 1 podzemního Plocha zastavěná:486 m² Užitná plocha:61 m² Plocha podlahová:61 m² Parkování:10 Rok rekonstrukce:2012 Voda:Dálkový vodovod Topení:Lokální plynové Odpad:Veřejná kanalizace Telekomunikace:Telefon Elektrina:120V, 230V Doprava:MHD Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky	20 380 Kč

Pronájem		
5	Pronájem restaurace 15 m²Příkop, Brno - Zábrdovice 12 000 Kč za měsíc (800 Kč za m²/měsíc) Zprostředkujeme vám pronájem kavárny ve známém obchodně administračním centru IBC v srdci Brna. Vybavení se přenechává v rámci odstupného, které činí 300 000 Kč. Pro více informací si prohlédněte naši videoprohlídku (ve vyšším rozlišení na našem youtube kanále Handel Reality)a neváhejte využít uvedený kontakt.  Celková cena:12 000 Kč za měsíc Cena za m²:800 Kč Poznámka k ceně:Ceny jsou bez energií. Aktualizace:06.05.2016 ID:1531416924 Stavba:Smíšená Stav objektu:Velmi dobrý Umístění objektu:Centrum obce Typ domu:Patrový Užitná plocha:15 m² Voda:Dálkový vodovod Komunikace:Asfaltová Bezbariérový:	12 000 Kč

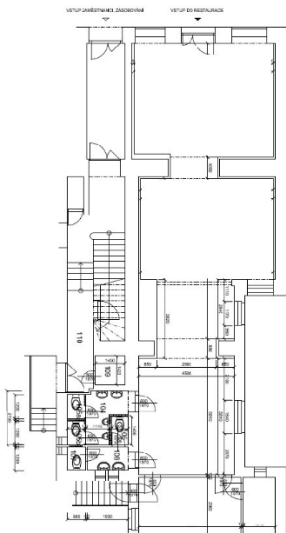
Pronájem		
6	Pronájem restaurace 107 m²Lidická, Brno - Veverí 16 600 Kč za měsíc (155 Kč za m²/měsíc) Které bary a kavárny praskají po celý týden ve švech? Ty, které jsou v centru Brna! Rádi Vám nabízíme prostor o rozloze 107 m², který je pro takový účel jako stvořený. Nemovitost se nachází ve dvorním traktu, který je přístupný přímo z ulice Lidická v bezprostřední blízkosti Moravského náměstí. Součástí jsou tři místnosti v přízemí včetně baru (60 m²) a jedna místnost v suterénu (47 m²). Prostory propojuje schodiště, nedisponují kuchyní. V současnosti je nemovitost provozována jako bar s kapacitou 40 míst. Rádi Vám Váš nový bar či kavárnu představíme osobně. Zavolejte našemu makléři a domluvte si s ním schůzku.  Celková cena:16 600 Kč za měsíc Cena za m²:155 Kč Poznámka k ceně:bez DPH a služeb ID zakázky:145418 Aktualizace:06.05.2016 Stavba:Cihlová Stav objektu:Dobrý Typ domu:Patrový Podlaží:1. podlaží z celkem 2 Užitná plocha:107 m² Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nehospodárná Ukazatel energetické náročnosti budovy:999,0kWh/m² za rok	16 600 Kč

Pronájem		
7	Pronájem restaurace 35 m²Nerudova, Brno - Veverí 7 200 Kč za měsíc (206 Kč za m²/měsíc) Pronájem romantické vinotéky v rušné městské části Veverí přímo u zastávky MHD. Vinotéka má 35 m² a dělí se na dvě části - barovou a část s posezením. Součástí odstupného je veškeré vybavení a zboží, odstupné v poznámce k ceně. Vinotéka má zavedenou stálou klientelu a stabilně vydělává. Volné od 1.6.2016. Více informací v RK.  Celková cena:7 200 Kč za měsíc, + provize RK Cena za m²:206 Kč Poznámka k ceně:Odstupné 130.000,- Kč Stavba:Cihlová Stav objektu:Velmi dobrý Umístění objektu:Centrum obce Typ domu:Patrový Podlaží:1. podlaží z celkem 9 včetně 1 podzemního Plocha zastavěná:35 m² Užitná plocha:35 m² Plocha podlahová:35 m² Voda:Dálkový vodovod Topení:Lokální elektrické Odpad:Veřejná kanalizace Telekomunikace:Telefon, Internet Elektřina:120V, 230V Doprava:MHD Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky Ukazatel energetické náročnosti budovy:252,0 kWh/m² za rok	7 200 Kč

Pronájem		
8	Pronájem restaurace 103 m² Veverí, Brno - Veverí 29 000 Kč za měsíc (282 Kč za m²/měsíc) Pronájem zavedeného bistra v centru města poblíž zastávky MHD. Součástí odstupného je kompletní vybavení, zejména kuchyně, prodejní pult atd. Celková plocha bistra je cca 105 m² včetně kuchyně a skladu. WC 3x. Součástí pronájmu je přístup na dvorek ve vnitrobloku. Volné ihned, okamžitě k převzetí a využívání. Více informací v RK.  Celková cena: 29 000 Kč za měsíc, + provize RK Cena za m²: 282 Kč Poznámka k ceně: + energie 6.000,- Kč, odstupné 550.000,- Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 1. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního Plocha zastavěná: 105 m² Užitná plocha: 103 m² Plocha podlahová: 103 m² Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální plynové Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet, Kabelová televize Elektrina: 120V, 230V, 400V Doprava: MHD Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky Ukazatel energetické náročnosti budovy: 252,0 kWh/m² za rok	29 000Kč

Pronájem		
9	Pronájem restaurace 486 m²Zámečnická, Brno - Brno-město 150 000 Kč za měsíc (309 Kč za m²/měsíc) Nabízíme k pronájmu luxusní restauraci ve středu města Brna na pěší zóně Zámečnická a nám.Svobody. Celkový prostor je po kompletní rekonstrukci a je nabízen bez odstupného přímo od majitele nemovitosti. Přízemní část restaurace má plošnou výměru 256m², který je propojený schodištěm se suterénem, kde se nachází kuchyně a veškeré sociální zázemí a sklady o plošné výměře 230m². Celková užitná plocha prostor činní 489m². K restauraci náleží letní zahrádka s posezením, bar, nábytek a částečně vybavená kuchyň. Volné dle dohody inned.  Celková cena:150 000 Kč za měsíc, bez poplatků, včetně právního servisu Cena za m²:309 Kč Poznámka k ceně:bez poplatků, včetně právního servisu ID zakázky:IETB1111 Aktualizace:12.04.2016 Stavba:Cihlová Stav objektu:Velmi dobrý Umístění objektu:Centrum obce Typ domu:Patrový Užitná plocha:486 m² Voda:Dálkový vodovod Topení:Ústřední plynové Plyn:Plynovod Odpad:Veřejná kanalizace Telekomunikace:Telefon, Internet, Kabelová televize, Ostatní Elektřina:230V Energetická náročnost budovy:Třída D - Méně úsporná Bezbariérový: Vybavení:	150 000 Kč

Pronájem		
10	Pronájem restaurace 33 m²Hybešova, Brno - Staré Brno 9 990 Kč za měsíc (303 Kč za m²/měsíc) Nabízíme k pronájmu prostory pro provoz baru nebo kavárny na ulici Hybešova, frekventované místo, přízemí cihlové budovy s přímým vstupem z ulice. Celková plocha 33m² (jedna velká místnost 23m² + jedna menší 9m², sociální zařízení pro návštěvníky). Kuchyně není k dispozici. Prostory ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci. Bez odstupného, cena 9 990,- na měsíc.  Celková cena:9 990 Kč za měsíc Cena za m²:303 Kč Aktualizace:Dnes ID:4266365276 Stavba:Cihlová Stav objektu:Velmi dobrý Typ domu:Patrový Užitná plocha:33 m²	9 990 Kč

Pronájem		
11	Pronájem restaurace 195 m²Brno - Brno-střed, okres Brno-město 90 000 Kč za měsíc (462 Kč za m²/měsíc) Nabízíme k pronájmu, prostor vhodný pro restauraci, kavárnu, vinárnu, bistro v těsné blízkosti pěší zóny Česká v centru Brna. Jedná o prostor o výměře 150m² v přízemí a 45m² zázemí v 1.PP. Prostory jsou na gastro-provoz zkolaudovány, prostor má kompletně vybudované sociální zázemí jak pro veřejnost tak i pro personál, zvěchotechniku, vstup z ulice, výkladce do ulice. Více informací a termíny prohlídek po domluvě, na základě představení záměru klienta.  Celková cena:90 000 Kč za měsíc, + provize RK Cena za m²:462 Kč Stavba:Cihlová Stav objektu:Dobrý Typ domu:Patrový Podlaží:1. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního Užitná plocha:195 m² Plocha podlahová:195 m² Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nehospodárná	90 000 Kč

Pronájem		
12	Pronájem restaurace 450 m²Masarykova, Brno - Brno-město 450 000 Kč za měsíc (1 000 Kč za m²/měsíc) Nabízíme k pronájmu prostor vhodný pro kavárnu, pivnici, bar, přímo v centru Brna. Jedná se o prostor se vstupem z ulice, dobře viditelný vzhledem k možné reklamě nad prostorem, dobrá uliční šíře, prostor je přístupný i z dvorního traktu, kde lze umístit menší zahrádku, vzduchotechnika, soc, zázemí, vše funkční. Prostor lze rozšířit až na 1.150m², více informací a termíny prohlídek po domluvě.  Celková cena:450 000 Kč za měsíc Cena za m²:1 000 Kč Poznámka k ceně:+DPH +energie, kauce, provize RK ID zakázky:IETB92928 Aktualizace:05.04.2016 Stavba:Cihlová Stav objektu:Dobrý Umístění objektu:Centrum obce Typ domu:Patrový Užitná plocha:450 m² Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nehospodárná	450 000 Kč

Pronájem		
13	Pronájem restaurace 345 m²Starobrněnská, Brno - Brno-město 135 000 Kč za měsíc (391 Kč za m²/měsíc) Pronájem prostoru vhodného na restauraci, pivnici, bar - club, na frekventované pěší zóně. Jedná se o prostor, který již je kolaudovaný pro gastro-provoz, nyní se nabízí varianta modernizace prostoru a současného rozšíření, které v hrubém rozsahu zajistí majitel, jedná se tak o propojení patra i suterénu, kde v patře vznikne zajímavé posezení a v suterénu možnost řešení soc.zázemí, sklady, personální a technické místnosti. Provozovna měla vždy venkovní zahrádku. Možnost odkupu movitého vybavení kuchyně v nerez provedení + zprovoznění repasované vzduchotechniky za symbolickou cenu kolem 350.000,-Kč. Více informací, aktuální fotografie, půdorysy a termíny prohlídek na základě představení záměru klienta.  Celková cena:135 000 Kč za měsíc Cena za m²:391 Kč Poznámka k ceně:+ DPH + zálohové platby energií, kauce, provize ID zakázky:IETB92922 Aktualizace:05.04.2016 Stavba:Cihlová Stav objektu:Dobrý Umístění objektu:Centrum obce Typ domu:Patrový Užitná plocha:345 m² Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nehospodárná	135 000 Kč

Pronájem		
14	Pronájem restaurace 258 m²Husova, Brno - Brno-město 36 000 Kč za měsíc (140 Kč za m²/měsíc) Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme pronájem nebytových prostor na lukrativním místě v samém centru města Brna. Prostory o celkové ploše 258 m² se nacházející v památkově chráněném cihlovém domě na ulici Husova. Prostor prošel v roce 2015 zdařilou rekonstrukcí a v současnosti je využíván jako kavárna s klubem. Prostor s výkladcí a hlavním vchodem situovaným do ulice o velikosti 94m² je rozděleno na nekuřáckou část s barem, zázemím a 35 místy, dále pak kuřáckou částí se salónek o stejné kapacitě míst. V prostorech klubu o velikosti 164m² je zbudován prostorný taneční parket s centrálním ozvučením, vkusný bar a zázemí. Celý prostor je napojen na online bezpečností systém Jablotron a vybaven multisplitovou klimatizací. Elektrina a voda je řešena podružnými měřiči, teplo je centrální dálkové. Stávající nájemce požaduje odstupné za vybavení a přenechání nájemní smlouvy na 9 let. Pro více informací volejte makléře.  Celková cena:36 000 Kč za měsíc Cena za m²:140 Kč Stavba:Cihlová Stav objektu:Velmi dobrý Typ domu:Patrový Podlaží:1. podlaží z celkem 6 Užitná plocha:258 m²	36 000 Kč

Pronájem		
15	Dominikánská, Brno - Brno-město 61 560 Kč za měsíc (270 Kč za m²/měsíc) Nabízíme k pronájmu komerční prostor o celkové výměře 228 m² v lukrativní lokalitě historického centra Brna na ulici Dominikánská, v těsné blízkosti obchodního a zábavního centra Velký Špalíček, obec Brno, okres Brno –město. Klimatizované prostory vhodné pro restauraci/pizzerii, kavárnu či podobnou formu gastronomického provozu, s kapacitou cca 70 míst, se nacházejí v přízemí, suterénu a prvním patře historické budovy. Suterénní prostor se stěnami a klenutým stropem z pálených cihel rozdělen na dvě samostatné části o kapacitě cca 15 + 20 míst. V přízemní části posezení v prosklené galerii o kapacitě cca 20 míst a vstupní klenbový prostor s posezením a s částí oddělenou pro personál, včetně funkční pece na výrobu pizzy. V patře kuchyně s kancelářským zázemím. Patra propojena výdejnými výtahy, zásobování horního patra nákladním výtahem. Prostory částečně vybaveny a zařízeny. Celková cena: 61 560 Kč za měsíc Cena za m²: 270 Kč Stavba: Cihlová Typ domu: Patrový Užitná plocha: 228 m² Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V, 400V Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus Komunikace: Dlážděná Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně Nehospodárná	61 560 Kč

Pronájem		
16	Pronájem restaurace 400 m² Jezuitská, Brno - Brno-město 50 000 Kč za měsíc (125 Kč za m²/měsíc) Se souhlasem majitele nabízíme k pronájmu za odstupné zavedenou restauraci, kavárnu, bar v přímém centru Brna. Pronájem restaurace se přenechává včetně zařízení za odstupné 2.500.000,-Kč, nebo bez zařízení za 1.500.000,-Kč. Prostor byl před třemi lety kompletně zrekonstruován a od té doby je v provozu a nyní již nabízí stálou klientelu. Provozovna se skládá ze dvou podlaží a to přízemí s výlohou do ulice a suterénu. V suterénu se nachází vybavený bar se skladem, třicet míst k sezení (stoly, dřevěné židle, kožené sedačky), dámské toalety (dva záchody) s umyvadlem a pánské toalety (dva záchody, tři pisoáry) s umyvadlem. Dále technická místnost. V suterénu je také plně vybavená profi kuchyně v nerez. Plynový sporák, dvě trouby na pizzu, hnětač, chladicí pizza pult, trouba, mikrovlnná trouba, tři fritézy, elektrická grilovací deska, pět lednic, dva mrazáky, profi nerezová myčka, kompletní inventář, nerezová výlevka, tři dvojité dřezy v nerez, konvektomat. Odvětrávání kuchyně vývodem ze střechy. V přízemí se nachází další velký plně vybavený bar v nerez s chladicími šuplíky. V přízemí je 90 míst k sezení. Kožené sedačky a stoly s dřevěnými židlemi. V celé provozovně je LED osvětlení, na stropě a barech LED pásy. Kompletní centrální audiotechnika včetně rozvodů. Kamerový systém (ON-LINE). Pět LED TV. Vytápění a ohřev vody přes vlastní kombinovaný plynový kotel, nové rozvody topení a elektřiny v mědi. Prostor má vlastní profi centrální vzduchotechnickou jednotku. K provozovně je také zahrádka s 25 místy k sezení včetně zahradního nábytku. Provozovna se nachází v pěší zóně v bezprostřední blízkosti Jakubského náměstí. Možnost parkování. Celková cena: 50 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 125 Kč Aktualizace: Dnes Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Patrový Užitná plocha: 400 m	50 000 Kč

Pronájem		
17	Pronájem restaurace 300 m² Koliště, Brno - Brno-střed 25 000 Kč za měsíc (83 Kč za m²/měsíc) V zastoupení majitele nabízíme k pronájmu plně vybavenou restauraci/pizzerii, která se nachází v Brně, ul. Koliště 71. Prostory o velikosti 300 m² se nacházejí v 1. patře cihlové, kompletně zrekonstruované budovy. V areálu se nachází i byty, které jsou pronajímány a plně obsazeny (možnost navýšení zákazníků). Parkování je možné přímo v areálu, který je střežen kamerovým systémem (příjezd z ul. Skořepka), možnost vybudování venkovní terasy. K dispozici je i kancelář, soc. zázemí, kuchyně a sklady. Odstupné 290.000 Kč. Výborná poloha (v těsné blízkosti hlavního nádraží, obchodního střediska Vaňkovky..). Více info v RK. Celková cena: 25 000 Kč za měsíc, bez DPH Cena za m²: 83 Kč Poznámka k ceně: + inkaso, odstupné a provize RK, bez DPH ID zakázky: 34975 Aktualizace: 29.09.2015 Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2. podlaží z celkem 2 Užitná plocha: 300 m Parkování: Rok rekonstrukce: 2014 Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná Vybavení: Výtah:	25 000 Kč

Pronájem		
18	Pronájem restaurace 200 m² Novobranská, Brno - Brno-město 25 000 Kč za měsíc (125 Kč za m²/měsíc) Pronájem lukrativních obchodních prostor o CP 200 m², Brno - město, ul. Novobranská. Obchodní prostory jsou situované v 1.PP (bistro, 2x WC, 2x úklidová místnost, zázemí číšníka, šatna zaměstanců a kuchyň) a v 2.PP (zázemí číšníka, 2 samostatné místnosti, výtah do kuchyně). Vytápění je řešeno plynovým kotlem a je zde elektrické podlahové vytápění. Prostory se nabízí částečně zařízené. Vhodné pro restauraci, bistro, vinárnu apod. Výhodou je výborná občanská vybavenost - v blízkosti Grand Hotel, Hlavní nádraží, OC Letmo, MHD. Celková cena: 25 000 Kč za nemovitost, Užitná plocha: 200 m² Cena za m²: 125 Kč Užitná plocha: 200 Aktualizace: 16.09.2015 Topení: Lokální elektrické, Ústřední dálkové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace	25 000 Kč