



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# ANALÝZA REALITNÍHO TRHU S HOSTINSKÝMI ZAŘÍZENÍMI V HRADCI KRÁLOVÉ

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET IN RESTAURANT PREMISES IN HRADEC KRÁLOVÉ

## DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

## AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Eva Drábková

## VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Marie Lorencová

BRNO 2017



### ***Abstrakt***

Diplomová práce řeší analýzu realitního trhu s hostinskými zařízeními ve městě Hradec Králové. Cílem práce je stanovit faktory ovlivňující tržní cenu nebo tržní nájemné tohoto segmentu realitního trhu. V teoretické části práce jsou vymezeny základní pojmy související s tématem diplomové práce. Praktická část diplomové práce se sestává ze dvou částí. V první části bylo provedeno dotazníkové šetření, které probíhalo mezi provozovateli hostinských zařízení. Druhá část porovnává a vyhodnocuje databázi prodejů a pronájmů hostinských zařízení v Hradci Králové.

### ***Abstract***

The diploma thesis deals with the analysis of the real estate market with restaurant premises in Hradec Kralove. The aim is to determine the factors influence the market price or market rent of this segment of the real estate market. The theoretical part defines basic terms related to the topic of the thesis. The practical part of the thesis consists of two parts. The first part was done a survey, which took place between the operators of restaurant premises. The second part compares and evaluates database sales and rentals of restaurant premises in Hradec Kralove.

### ***Klíčová slova***

Realitní trh s hostinskými zařízeními, faktory, cena, prodej, pronájem, Hradec Králové.

### ***Keywords***

Real estate market with restaurant premises, factors, price, sale, rental, Hradec Králové.

***Bibliografická citace***

DRÁBKOVÁ, E. *Analýza realitního trhu s hostinskými zařízeními v Hradci Králové*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 81 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Lorencová.

***Prohlášení***

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

V Brně dne .....

.....

Podpis diplomanta

## ***Poděkování***

Mé poděkování patří paní Ing. et Ing. Marii Lorencové za odborné vedení a rady při vytváření diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala mojí rodině a příteli za podporu při studiích.

# OBSAH

OBSAH.....	7
ÚVOD.....	9
1 ZÁKLADNÍ POJMY.....	10
1.1 Nemovitá věc.....	10
1.2 Součást věci.....	10
1.3 Příslušenství věci.....	10
1.4 Vlastnictví .....	11
1.5 Nájem .....	11
1.6 Koupě .....	11
1.6.1 <i>Koupě nemovité věci</i> .....	11
1.7 Cena.....	12
1.8 Obvyklá cena.....	12
1.9 Tržní cena.....	13
1.10 Tržní nájemné.....	13
1.11 Hodnota .....	13
1.12 Tržní hodnota .....	13
1.13 Pozemek .....	13
1.14 Budova.....	14
1.15 Stavba.....	14
1.16 Nebytový prostor.....	15
1.17 Provozovna.....	15
1.18 Zastavěná plocha .....	17
1.19 Podlahová plocha .....	17
2 POPIS ZKOUMANÉ LOKALITY .....	19
2.1 Královéhradecký kraj .....	19
2.2 Město Hradec Králové.....	20
2.2.1 <i>Správní členění</i> .....	21
2.2.2 <i>Historie města</i> .....	21
2.2.3 <i>Kultura</i> .....	23
3 HOSTINSKÁ ZAŘÍZENÍ .....	25
3.1 Kategorizace hostinských zařízení .....	25
3.2 Charakteristika jednotlivých kategorií hostinských provozoven .....	26
3.2.1 <i>Restaurace</i> .....	26
3.2.2 <i>Bary</i> .....	26

3.3	Typologie provozoven .....	27
4	ANALÝZA TRHU S HOSTINSKÝMI ZAŘÍZENÍMI V HRADCI KRÁLOVÉ .....	30
4.1	Dotazníkové šetření v Hradci Králové.....	30
4.1.1	<i>Popis dotazovaných hostinských zařízení (respondenti)</i> .....	30
4.1.2	<i>Typ hostinského zařízení</i> .....	33
4.1.3	<i>Umístění provozovny</i> .....	35
4.1.4	<i>Druh klientely</i> .....	37
4.1.5	<i>Technický stav objektu</i> .....	38
4.1.6	<i>Velikost hostinského zařízení</i> .....	39
4.1.7	<i>Nájemce nebo vlastník nemovité věci</i> .....	41
4.1.8	<i>Doba provozování hostinského zařízení/hostinské činnosti</i> .....	44
4.1.9	<i>Kuchyně jako součást hostinského zařízení</i> .....	46
4.1.10	<i>Možnost letní zahrádky</i> .....	47
4.1.11	<i>Počáteční vybavení při zahájení činnosti</i> .....	48
4.1.12	<i>Dopravní dostupnost a parkování</i> .....	49
4.1.13	<i>Vyhodnocení dotazníkového šetření</i> .....	51
4.2	Databáze nemovitých věcí s hostinskými zařízeními v Hradci Králové .....	53
4.2.1	<i>Databáze prodejeů</i> .....	53
4.2.2	<i>Vyhodnocení databáze prodejeů</i> .....	59
4.2.3	<i>Databáze pronájmů</i> .....	60
4.2.4	<i>Vyhodnocení databáze pronájmů</i> .....	70
5	CELKOVÉ HODNOCENÍ DOTAZNÍKU A DATABÁZE .....	73
6	ZÁVĚR.....	75
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	76
8	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	78
9	SEZNAM TABULEK.....	79
10	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....	80
11	SEZNAM PŘÍLOH .....	81

# ÚVOD

Diplomová práce se zabývá analýzou realitního trhu s hostinskými zařízeními ve městě Hradec Králové. Hradec Králové je mé rodné město, kam se stále ráda vracím, proto jsem se rozhodla provést průzkum trhu právě pro tuto lokalitu. Zároveň mě zajímá sledování výše nájemného a cen nemovitých věcí v Hradci Králové, a ráda bych si prohloubila své znalosti ohledně samotného provozu hostinských zařízení. Tato diplomová práce má za úkol zpřehlednit trh s hostinskými zařízeními a vysvětlit pojmy, které se trhu s hostinskými zařízeními týkají.

V teoretické části práce jsou řešeny základní pojmy z oblasti oceňování nemovitých věcí a typologie hostinských zařízení. Dále je zde popsána lokalita města Hradce Králové, která byla pro analýzu trhu vybraná.

Na teoretickou část navazuje praktická část, která obsahuje dotazníkové šetření mezi provozovateli hostinských zařízení a databázi prodejů a pronájmů hostinských zařízení. Dotazníkové šetření probíhalo osobní návštěvou několika typově různých podniků, kde mi jejich provozovatelé zodpovídali otázky z dotazníku. Na základě odpovědí bylo provedeno porovnání a vyhodnocení vlivu jednotlivých kritérií na tržní cenu nebo výši nájemného. Databáze prodejů a pronájmů byla sestavována průběžně od srpna roku 2016 do dubna roku 2017. Pro sestavení databáze byly inzeráty čerpány z webových portálů. Následně bylo provedeno vzájemné porovnání inzerátů pro prodeje i pro pronájmy a jejich závěrečné vyhodnocení.

Hlavním cílem diplomové práce je stanovení a vyhodnocení faktorů, které ovlivňují tržní nájemné a tržní ceny hostinských zařízení.

V závěru práce je provedeno shrnutí dílčích výsledků a celkové vyhodnocení získaných informací z databáze prodejů a pronájmů a z dotazníkového šetření.

# **1 ZÁKLADNÍ POJMY**

## **1.1 NEMOVITÁ VĚC**

Od roku 2014, kdy nabyl účinnosti nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., zanikl pojem nemovitost a byl nahrazen pojmem nemovitá věc, jejíž definice zní: *„(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.“*  
(1, § 498)

## **1.2 SOUČÁST VĚCI**

Pro pojem součást věci uvádí nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., tuto definici: *„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.“* (1, § 507)

## **1.3 PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI**

Pro pojem příslušenství věci uvádí nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., tuto definici:

*„(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*

*(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“* (1, § 510)

*„Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.“ (1, § 511)*

*„Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“ (1, § 512)*

*„Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.“ (1, § 513)*

## **1.4 VLASTNICTVÍ**

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., definuje vlastnické právo takto: *„Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“ (1, § 1011)*

## **1.5 NÁJEM**

Podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., platí pro nájem následující základní ustanovení: *„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“ (1, § 2201)*

Dále dle výše uvedeného zákoníku platí, že: *„(1) Pronajmout lze věc nemovitou i nezužitelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.*

*(2) Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.“ (1, § 2202)*

## **1.6 KOUPĚ**

Podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., platí pro koupi následující základní ustanovení: *„(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.“ (1, § 2079)*

### **1.6.1 Koupě nemovité věci**

*„(1) Při prodeji a koupi nemovité věci vyžaduje kupní smlouva formu podle § 560. Pro ujednání o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení*

*nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce, jakož i pro ujednání o koupi na zkoušku však postačí i jiná forma, nemá-li být takovým ujednáním k nemovité věci zřízeno věcné právo.“ (1, § 2128)*

## **1.7 CENA**

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může, ale nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. (2, s. 54)

Cena je dle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., definována jako: „*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.“ (3, § 1)*

## **1.8 OBVYKLÁ CENA**

Definice obvyklé ceny dle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., zní: „*Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ (3, § 2)*

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů je obvyklá cena definována 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)*

## **1.9 TRŽNÍ CENA**

Ministerstvo financí České republiky vydalo dne 25. 9. 2014 „Komentář k určování obvyklé ceny“, který uvádí, že tržní cena je: *„Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.“* (5, s. 4)

## **1.10 TRŽNÍ NÁJEMNÉ**

Z výše uvedené definice tržní ceny lze odvodit definici pro tržní nájemné. Tržní nájemné je skutečně realizovaná částka při pronájmu, většinou je výše nájemného sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v nájemní smlouvě. (5, s. 4)

## **1.11 HODNOTA**

Bradáč (2, s. 54) definuje ve své publikaci hodnotu takto: *„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“*

## **1.12 TRŽNÍ HODNOTA**

Podle „Komentář k určování obvyklé ceny“ vydaného Ministerstvem financí České republiky (5, s. 4), je tržní hodnota: *„často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).“*

## **1.13 POZEMEK**

Pozemek se podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., rozumí: *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního*

*území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ (6, § 2)*

## **1.14 BUDOVA**

Budovou se podle katastrálního zákona rozumí: *„nadmenní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“ (6, § 2)*

## **1.15 STAVBA**

Pojem stavba je popsán hned v několika legislativních dokumentech, jako první uvádím členění staveb ze zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve kterém je uvedeno:

*„(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)*

V zákonu č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je stavba definován takto: *„(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.“ (7, § 2)*

## **1.16 NEBYTOVÝ PROSTOR**

Dříve byl pojem nebytový prostor definován v § 1 v zákonu č. 116/1990 Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor následovně: *„Za nebytové prostory se pro účely tohoto zákona považují*

*a) místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy,*

*b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.“*

V novém občanském zákoně č. 89/2012 Sb., je uvedeno následující: *„(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 stanoven jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího podnikání obecná ustanovení o nájmu.*

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

## **1.17 PROVOZOVNA**

Pojem provozovna je podle živnostenského zákona č. 455/1991 Sb., definován následovně:

*„(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 spotřebitelům 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.“ (8, § 17)*

## **1.18 ZASTAVĚNÁ PLOCHA**

Příloha č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, uvádí pro zastavěnou plochu stavby tuto definici:

*„(1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se do zastavěné plochy nezapočítávají.*

*(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.*

*(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ (9)*

## **1.19 PODLAHOVÁ PLOCHA**

Podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, se podlahovou plochou stavby rozumí: *„plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.*

*(2) Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:*

*a) arkýřů a zasklených lodžii,*

*b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m<sup>2</sup> a jsou alespoň 2 m vysoké,*

*c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,*

*d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.*

*(3) Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:*

*a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,*

*b) nezasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,20,*

*c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.*

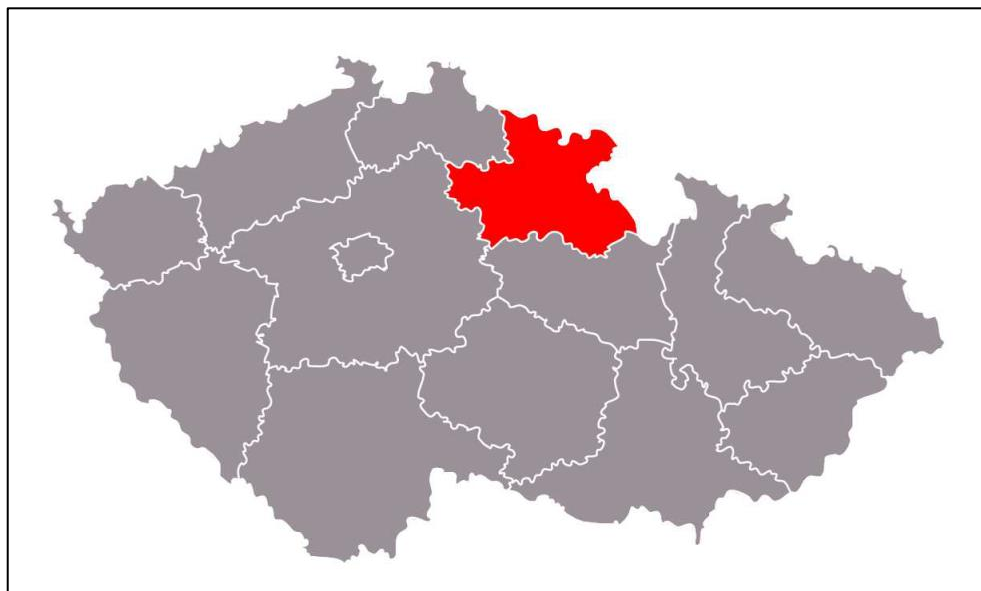
*(4) V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.*

*(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků. “ (9)*

## 2 POPIS ZKOUMANÉ LOKALITY

Pro analýzu trhu s hostinskými zařízeními bylo vybráno město Hradec Králové, které se nachází v Královéhradeckém kraji.

### 2.1 KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ



*Obr. č. 1 – Mapa ČR – Královéhradecký kraj (10)*

Královéhradecký kraj, vyšší územní samosprávný celek, zaujímá převážnou část severovýchodní části Čech. Na severovýchodě se nachází hranice s Polskem, v jižní části Královéhradecký kraj sousedí s Pardubickým krajem, na jihozápadě se Středočeským krajem a na západě s krajem Libereckým.

Krajina je tvořena rozsáhlými rovinami Orlické a Východolabské tabule, které při hranicích s Polskem střídají pohoří. Prvním z nich je nejvyšší pohoří Čech, Krkonoše, a dalším Orlické hory. Na jihozápadě přechází roviny do Polabské nížiny. Královéhradeckým krajem protékají řeky Labe, Tichá a Divoká Orlice, Úpa, Metuje a další. Taková místa jsou ideální pro využívání půdy k zemědělským účelům. Mezi turisticky zajímavá místa Královéhradeckého kraje jistě patří Teplické, Prachovské nebo Adršpašské skály.

Metropolí Královéhradeckého kraje je statutární město Hradec Králové. Území kraje je vymezeno pěti okresy: Hradec Králové, Jičín, Náchod, Rychnov nad Kněžnou a Trutnov.

Malý lexikon obcí 2016 pro Královéhradecký kraj uvádí celkovou rozlohu kraje 4 759 km<sup>2</sup>, celkem 448 obcí a počet obyvatel je 551 421. Hustota zalidnění je 116 obyvatel/km<sup>2</sup>, což je méně, než republikový průměr, který činí 134 obyvatel/km<sup>2</sup>. (11)



Obr. č. 2 – Mapa Královéhradeckého kraje (12)

Královéhradecký kraj lze charakterizovat jako zemědělsko-průmyslový s široce rozvinutým cestovním ruchem. Zemědělství se soustřeďuje do oblasti Polabí, průmysl naopak do velkých měst a jejich blízkého okolí. Za místo s nejvyšší koncentrací cestovního ruchu můžeme pokládat Krkonoše. V zemědělství převažuje rostlinná výroba, a to pěstování obilovin (pšenice, ječmen), řepky, kukuřice a pěstování ovoce (jablka, rybíz, višně). V živočišné výrobě je zastoupen především chov skotu a prasat. Z odvětvového hlediska (podle počtu zaměstnanců) převažuje v průmyslu zpracovatelský průmysl, zejména pak textilní výroba a výroba elektrických a optických přístrojů a zařízení. (13)

## 2.2 MĚSTO HRADEC KRÁLOVÉ

Město Hradec Králové, metropole Královéhradeckého kraje, leží na soutoku řek Labe a Orlice a nachází se asi 100 km východně od Prahy. V Hradci Králové žije celkem 92 891 obyvatel. (11)

Jelikož je Hradec Králové krajským městem, sídlí zde krajský soud. Dále se v tomto městě nachází biskupové Královéhradecké diecéze církve katolické a československé husitské.

Hradec Králové je také univerzitním městem, které reprezentuje Univerzita Hradec Králové a některé fakulty Univerzity Karlovy a Univerzity obrany.

### 2.2.1 Správní členění

Hradec Králové se skládá z 21 místních částí a 21 katastrálních území, která však nejsou totožná. Jedná se o místní části: Hradec Králové, Nový Hradec Králové (k. ú. Nový Hradec Králové, Kluky), Třebeš, Moravské Předměstí (k. ú. Třebeš), Pražské Předměstí, Slezské Předměstí, Roudnička, Březhrad, Plačice, Kukleny, Svobodné Dvory, Platiště nad Labem, Plácky, Věkoše, Pouchov, Rusek, Piletice, Slatina (k. ú. Slatina u Hradce Králové), Svinary, Malšova Lhota, Malšovice (k. ú. Malšovice u Hradce Králové). (14)

### 2.2.2 Historie města

Hradec Králové má bohatou historii, kterou dokládá první dochovaná písemná zmínka z roku 1225, kdy se za vlády Přemysla Otakara I. stal hrad s tržním předhradím svobodným královským městem. Ve 13. století byl postaven nový gotický královský hrad, který často obývali Přemyslovci. (15)

Počátkem 14. století byl Hradec Králové prohlášen věnným městem a sídlem českých královen, což mu přinášelo četná privilegia a bohatství. Jedním z hmotných důkazů tehdejšího bohatství města je chrám sv. Ducha, vybudovaný na Velkém náměstí na počátku 14. století. Svým významem a počtem obyvatel patřil Hradec Králové k druhému nejvýznamnějšímu městu, hned po Praze. (16, s. 110)

Příjmy měšťanů ve 14. století ve velké míře zaručovalo právo várečné (středověké městske právo umožňující vařit pivo). Prokopová (17, s. 13) ve své práci uvádí: „*Od 13. století čepovali pivo měšťané, kteří vlastnili právovárečné domy. V části domu nazývané mázhaus prodávali pivo a víno lidem ze sousedství. Tato místa navštěvovali nejčastěji po práci a nebyl zde k dispozici nocleh ani jídlo.*“

Na konci 16. století byla započata stavba dominanty Hradce Králové, zvonice Bílá věž, která je situována v těsné blízkosti chrámu sv. Ducha. V polovině 17. století, po třicetileté válce, bylo město výrazně poničeno, zbylo tu pouze 707 domů a pouze 200 z nich bylo obydleno. Po další, tentokrát sedmileté válce se Rakousko rozhodlo ochránit severovýchod Čech proti Prusům, a tak nechalo z Hradce Králové vybudovat pevnost. Vzhledem k tomu, že stavbě pevnosti musela ustoupit předměstí nejbližší pevnosti: *Slezské a Pražské Předměstí*, obyvatelstvo bylo vystěhováno do nově založených obcí: *Nového Hradce a Kuklen*. (16 s. 112)

Roku 1851 byl Hradec Králové prohlášen samostatným městem. Dosavadní součásti města vně hradeb získaly samostatnost. V roce 1857 byla do Hradce Králové zavedena železniční doprava. Dalším pokrokem bylo postavení cukrovaru, strojírny, plynárny, záložny a spořitelny. (15)

Na základě ukončení Prusko-Rakouské války se rozhodlo o zrušení pevnosti, která bránila dalšímu rozvoji města, zbourání hradeb a odprodej vojenských pevnostních objektů a pozemků městu. (15)

Roku 1895 byl starostou města zvolen JUDr. František Ulrich, který po 30 let svého funkčního období organizoval budování moderní metropole, na níž se velkou měrou podílel architekt Jan Kotěra, který je autorem například budovy Městského muzea. (15)

Po 1. světové válce nastala pro město nová epocha vývoje. Regulační plán města, zpracovaný arch. Josefem Gočárem, je dodnes obdivován pro radiálně okružní systém silnic. V Hradci Králové také přibývaly nové školy, ústavy a úřady, komunikace a celé nové čtvrti. Ve 30. letech se městu právem přezdívalo salón republiky. (15)

Po konci 2. světové války, v roce 1945, se město opět stalo významným hospodářským a kulturním střediskem. Historické centrum města bylo prohlášeno památkovou rezervací. (15)

### ***Historie hostinských zařízení v Hradci Králové***

Jedním z nejstarších Královehradeckých hostinců je hostinec *U černého koně*, který se nachází na Malém náměstí. Historie tohoto hostince sahá až do roku 1812, kdy zde byl zřízen a povolen zájezdní hostinec *Černý koníček*. (17, s. 15)

Hradecké hostince v 70. letech 19. století navštěvovali i studenti, kteří však mohli navštěvovat pouze slušné hostince. Profesorský sbor tehdy mimoškolní život studentů pilně sledoval. Za nejslavnější hradecké hospody v tehdejším Hradci Králové byly považovány hostinec *U beránka*, *U černého koně*, *U modré hvězdy*, *U Opatrných*, *U Vacků*, *U Vachků*, *U lva*, *U zeleného stromu*, *U české koruny* a *U Becků*. Poslední čtyři vyjmenované hospody patřily k těm studentským. Hosté hostince navštěvovali nejen pro konzumaci piva a jídla, ale chodili si sem číst denní tisk nebo hrát biliár. Například hostinec *U lva* lákal návštěvníky na poslech hudby, hrávalo se zde na harfu a k tomu se zpívaly čtverácké popěvky. I v těchto starých časech platilo, že hostinec byl populární především díky příjemnému a vlídnému hostinskému a obsluze. Stejně tak jako dnes, i tenkrát se vyplatilo, když byl hostinec rodinným

podnikem a další personám byl obsazen levnějšími pracovními silami, dnes bychom řekli brigádníky. (18, s. 131)

Podle schematismu živností Velkého Hradce Králové z roku 1927 se ve městě nacházely tři bary: *Grandhotel, Danzing a Orient* (19, s. 261). Dále zde bylo okolo stovky hostinců (19, s. 269), deset hotelů: *Grandhotel, Paříž, Černý kůň, Adalbertinum, Modrá hvězda, Zelený strom, Slavie, Stodola, Česká koruna, Zákoucký* (19, s. 270), čtyři kavárny, z nichž nejznámější byly *Grandhotel a Paříž* (19, s. 273) a asi patnáct vináren (19, s. 309). Některé hostince z 19. století si svůj provoz zachovaly až do dnešní doby, a patří mezi ně i několik subjektů uvedených v praktické části.

### **2.2.3 Kultura**

#### ***Architektura***

Jednou z nejvýznamnějších dominant východočeské metropole je Bílá věž, která je při příjezdu do města vidět ze všech světových stran. Město se ale pyšní i dalšími gotickými, renesančními a barokními stavbami. Za moderní secesní a funkcionalistickou architekturou města stojí proslulý architekt profesor Jan Kotěra a jeho žák Josef Gočár, jehož pozoruhodná urbanistická koncepce vzbuzuje dodnes obdiv a inspiruje další generace architektů.

#### ***Muzea, galerie a kongresové centrum***

V Hradci Králové se nachází Muzeum východních Čech, které zaujme návštěvníky už samotnou secesní budovou postavenou podle návrhu architekta Jana Kotěry. Na Velkém náměstí je Galerie moderního umění, zaměřená na české výtvarné umění 19. a 20. století. Pro kulturní a společenské akce slouží Kongresové centrum Aldis, kde město také ročně pořádá desítky mezinárodních kongresů a symposií. V Hradci Králové lze navštívit také Vědeckou knihovnu, Hvězdárnu a Planetárium nebo Obří akvárium.

#### ***Divadlo, kino a koncerty***

Na královéhradeckém kulturním dění má velký podíl Klicperovo divadlo, významné regionální činoherní divadlo. Především pro dětská představení je pak ve městě loutkové Divadlo Drak. Také je zde možné navštívit Filharmonii, která uvádí týdně několik koncertů.

Především mladá generace často navštěvuje art kino Centrál nebo letní kino Širák, která se nacházejí v centru města. Ve městě je také jedno multikino, patřící pod řetězec multikin Cinestar, které je součástí nákupního centra Futurum na Moravském Předměstí.

Královéhradecký Festival Park, který leží na místě bývalého vojenského letiště, poskytuje prostor mimo jiné známým letním festivalům Rock for People a Hip Hop Kemp.

### ***Sportoviště***

Hradec Králové nabízí ke sportovnímu vyžití řadu sportovních středisek, jako jsou plavecký bazén, městské lázně, zimní stadion s krytou halou, fotbalové stadiony, koupaliště a další zařízení. V Hradci Králové lze za účelem sportu a rekreace, v prostředí přírody, navštívit několik rybníků a vodních ploch, např. rybníky Biřička, Cikán, Datlík, Roudnička nebo Stříbrný rybník.

### **3 HOSTINSKÁ ZAŘÍZENÍ**

Tato kapitola je zaměřena na rozdělení hostinských zařízení (provozoven) podle druhu do jednotlivých kategorií, do nichž se zařazují dle převažujícího charakteru jejich činnosti. U jednotlivých kategorií se mohou zřizovat sezónní a příležitostná odbytová střediska, která jsou součástí provozovny (terasy, atria, zahrady, předzahrádky, salónky, sály apod.). Všechny hostinské provozovny, s výjimkou kategorií občerstvení nebo kiosků, mají pro hosty mít zřízené oddělené WC, zvláště pro ženy a pro muže. (20)

#### **3.1 KATEGORIZACE HOSTINSKÝCH ZAŘÍZENÍ**

V této kapitole je uvedeno základní rozdělení hostinských zařízení restauračního typu, dle statistické metodiky EU, na restaurace a bary.

##### **1. Restaurace**

Pro tuto kategorii hostinských provozoven je dominantní prodej pokrmů s možností zakoupení nápojů a možnost různých forem společenské zábavy. Jedná se zejména o následující druhy provozoven:

- restaurace,
- samoobslužné restaurace (jidelny),
- rychlé občerstvení, ryby, hranolky,
- železniční jídelní vozy a jiná zařízení pro přepravu cestujících. (20)

##### **2. Bary**

Pro tuto kategorii hostinských provozoven je dominantní prodej nápojů s možností různých forem společenské zábavy, je možno též prodávat výrobky studené kuchyně, cukrářské výrobky, podle místních podmínek teplé pokrmy, zejména minutkového charakteru. Jedná se zejména o následující druhy provozoven:

- bary,
- noční kluby,
- pivnice,
- vinárny,
- kavárny, espressa. (20)

Další členění, dle statistické metodiky na kantýny a cateringové služby, se netýká hostinských zařízení restauračního typu, jedná se o prodej pokrmů a nápojů za upravené ceny zejména v závodních jídelnách, školních jídelnách a menzách apod. a dále o výrobu a přípravu pokrmů v centrálních výrobnách a jejich dodávek na objednávku leteckým společnostem, na bankety, společenské události. (20)

## **3.2 CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍ HOSTINSKÝCH PROVOZOVEN**

### **3.2.1 Restaurace**

**Restaurace** – je hostinské zařízení zajišťující obslužným způsobem stravovací služby se širokým sortimentem pokrmů základního stravování.

**Pohostinství** – je modifikovaným typem restaurace zabezpečující základní i doplňkové stravování.

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

**Motoresty** – jsou restaurace s dostatečnou kapacitou pro parkování motorových vozidel, budované při silnicích nebo při dálnicích, poskytující služby především motoristům.

**Samoobslužná restaurace (kafeterie)** – je druh restaurace se samoobslužnými pulty.

**Bufet** – je hostinské zařízení, které poskytuje občerstvení, případně i stravovací služby samoobslužným způsobem. Bufet je možné zaměřit podle hlavního předmětu prodeje např. mléčný bufet, rybí bufet apod.

**Bistro** – je podobné bufetu. Obdobně jsou charakterizována i hostinská zařízení typu fast food, která však podávají pokrmy a nápoje převážně v nevratných obalech.

**Občerstvení, kiosky** – je hostinské zařízení zabezpečující poskytování občerstvení. Zřizuje se obvykle jako sezónní (stánek se zmrzlinou), příležitostné zařízení často bez vlastní odbytové plochy. Občerstvení může být zřízeno jako doplňující část provozovny nebo střediska (prodejní okno), případně jako pochůzkový prodej, (např. pomocí prodejních košů). (20)

### **3.2.2 Bary**

**Denní bar** – je hostinské zařízení, jehož hlavním vybavením je barový pult. Poskytuje obslužným způsobem občerstvovací, případně i stravovací služby. Je možná specializace

podle hlavního předmětu prodeje např.: gril bar, pizzerie, snack bar (výrobky studené kuchyně, minutková jídla), aperitiv bar (výrobky studené kuchyně, různě připravované nápoje), lobby bar (je součástí hotelu a nabízí především různě připravené teplé i studené nápoje).

**Noční bar, noční klub, varieté, dancing** – jsou noční zábavná hostinská zařízení poskytující obslužným způsobem pokrmy a nápoje. Hlavním prvkem vybavení je barový pult a taneční parket. Podle zaměření baru se počítá i se samostatnou plochou pro varietní vystoupení.

**Vinárna** – je obslužné hostinské zařízení, zaměřené především na podávání vína. Dále podává studené, případně i teplé pokrmy.

**Kavárna** – je obslužné hostinské zařízení se zaměřením na prodej teplých nápojů, cukrářských výrobků, studené kuchyně, případně i teplých pokrmů. Svou funkcí a charakterem slouží k delšímu pobytu hosta. Tomu je přizpůsobeno i zařízení a vybavení (křesla, boxy, stylový nábytek). Kavárny mohou být podle svého poslání specializovány (taneční kavárna, koncertní kavárna, kino – kavárna) nebo kombinovány (kavárna – cukrárna).

**Espresso** – je obslužné hostinské zařízení, které zabezpečuje prodej teplých nápojů, zejména kávy, cukrářských výrobků a výrobků studené kuchyně. Dominantu vybavení tvoří přístroj na výrobu kávy typu espresso.

**Hostinec** – je hostinské zařízení, specializované převážně na podávání piva a jídel vhodně doplňujících jeho konzumaci.

**Pivnice** – je obslužné hostinské zařízení, specializované převážně na podávání piva a jídel vhodně doplňujících jeho konzumaci.

**Výčep piva** – je hostinské zařízení, zaměřené na prodej piva a ostatních nápojů, převážně do přinesených nádob. Může být i součástí provozovny jiné kategorie. (20)

### **3.3 TYPOLOGIE PROVOZOVEN**

Mlejnková (21, s. 25) uvádí ve své publikaci teoretické rozlišení stravovacích provozoven podle následujících kritérií:

**Podle právní formy provozovatele:**

- provozované fyzickou osobou,
- provozované právnickou osobou (obchodní společnost, akciová společnost, družstvo, státní podnik).

***Podle vlastnického vztahu:***

- provozovny vlastní,
- provozovny v užívání (v nájmu).

***Podle převažující funkce:***

- provozovny s funkcí základního stravování (např. restaurace, bufety, závodní jídelny, školní jídelny, jídelní vozy, restaurace na lodích aj.),
- provozovny s funkcí doplňkového stravování a občerstvení (např. bistra, občerstvení, stánky, automaty, kantýny aj.),
- provozovny s funkcí společensko-zábavní (např. denní a noční bary, kavárny, vinárny, pivnice, čajovny, diskotéky, kluby, herny aj.),
- catering,
- výrobní.

***Podle vztahu k cestovnímu ruchu:***

- provozovny s většinovým podílem účastníků cestovního ruchu (např. stravovací střediska v hotelech, specializované provozovny, provozovny v centrech cestovního ruchu, provozovny při dopravních cestách a v místech dopravních uzlů aj.),
- provozovny sloužící převážně místnímu obyvatelstvu (místa mimo cestovní ruch a většina provozů účelového stravování).

***Podle lokalizace:***

- provozovny ve městech,
- provozovny venkovské,
- provozovny v rekreačních oblastech,
- provozovny horské,
- provozovny lázeňské a další.

***Podle potenciálního objemu poptávky v dané lokalitě se uvádí následující rozdělení:***

- provozovny v místech kladného nákupního spádu (např. centra měst, pěší a obchodní zóny, dopravní křižovatky, místa kulturních, společenských a sportovních aktivit aj.),
- provozovny mimo spádové oblasti (v malých obcích, v sídlištní zástavbě apod.).

***Podle doby provozu:***

- provozovny celoroční,
- provozovny sezónní (např. provozovny v rekreačních oblastech, zahrádky, stánky u turistických atrakтивit, provozovny v horských oblastech aj.).

***Podle počtu zaměstnanců:***

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

***Podle postavení v celkové síti provozoven:***

- jednotlivé provozovny,
- provozovny jako součást řetězce.

***Podle stavebního charakteru:***

- provozovny stálé – pevné,
- provozovny mobilní (např. stánky, automaty aj.).

***Podle základního zaměření provozu:***

- provozovny vyvažující (např. restaurace, jídelny, bufety, fastfoody, pivnice, školní a zaměstnanecké jídelny aj.),
- provozovny bez vyvažování (např. hostince, kavárny, vinárny, čajovny, cukrárny, bary, občerstvení v automatech, stánkový prodej aj.).

***Podle sortimentu:***

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

***Podle formy prodeje:***

- bez obsluhy (např. automaty, pultový prodej, samoobslužné jídelny aj.)
- s obsluhou.

## 4 ANALÝZA TRHU S HOSTINSKÝMI ZAŘÍZENÍMI V HRADCI KRÁLOVÉ

### 4.1 DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ V HRADCI KRÁLOVÉ

Vzhledem k omezenému počtu zajištěných inzerátů prodeje a pronájmů hostinských zařízení bylo vhodné zvolit ještě další metodu průzkumu trhu, a to metodu konkrétně dotazníkového šetření. Dotazník byl určen pro provozovatele hostinských zařízení různého typu. Respondenti byli vybíráni náhodně, v rámci celé lokality města Hradce Králové. Z důvodu snazšího přístupu k informacím byly dotazníky zvoleny jako anonymní, proto jsou jednotlivé subjekty označeny pouze písmeny a zaznačeny v mapce Hradce Králové (viz obr. 3).

Jednotlivé otázky v dotazníku jsou zvoleny jako otevřené, čímž se nabízel prostor pro získání co nejvíce údajů o provozovně. Oslovila jsem celkem **8 hostinských zařízení**, kde mně jejich provozovatelé odpověděli na celkem **11 otázek**. Cílem dotazníkového šetření je, na základě odpovědí a jejich následného zpracování, určit faktory, které podle majitelů těchto provozoven ovlivňují kupní cenu nebo výši nájemného. Výsledek dotazníku považuji za orientační, protože pro podrobnější analýzu by bylo potřeba zajistit mnohem více respondentů.

#### 4.1.1 Popis dotazovaných hostinských zařízení (respondenti)

##### *Hostinské zařízení A*

Hostinské zařízení, které uvádím pod označením A, je hostinec nacházející se na okraji města v klidné obytné zóně. Jedná se o původní zděný objekt z roku 1884, ke kterému byla v roce 1920 provedena přístavba. Provoz hostince je umístěn v rámci jednoho nadzemního podlaží. Součástí provozovny je kuchyně. Interiér je vybaven novým barem a kamny. Prostor pro hosty je kuřácký. K hostinci patří i zahrádka, která je v letním období zřízena na vlastním pozemku a parkovací plocha. Dostupnost MHD je dobrá, zastávka se nachází přímo u hostince, ale autobusové spoje zde staví pouze dvakrát za hodinu. Otevírací doba je Po-Ne 12:00 – 20:00.

##### *Hostinské zařízení B*

Hostinské zařízení, uvedené pod označením B, je opět hostinec nacházející se na okraji města, při rušné silnici. Jedná se o původní zděný objekt z poč. 19. století. Provoz hostince je umístěn v rámci jednoho nadzemního podlaží, s pivním sklepem. Součástí nemovité věci jsou i dva sály (velký a menší), které dříve sloužily pro pořádání zábav a plesů. Provozovatel

zařízení má tyto sály k dispozici, ale využívá je zcela minimálně. Interiér je vybaven novým výčepním pultem. Součástí tohoto hostinského zařízení je velká kuchyně s rozlehlými skladovacími provozy. Vybavení kuchyně si pořídil současný provozovatel asi před deseti lety. K hostinci patří velká parkovací plocha. Zahrádka je v letních měsících tvořena pouze dvěma stoly s lavicemi, které mají především upoutat na hostince. Dostupnost MHD je dobrá, zastávka se nachází v blízkosti hostince, ale trolejbus zde staví pouze dvakrát za hodinu. Otevírací doba je Po-Pá 10:00 – 22:30.

### ***Hostinské zařízení C***

Hostinské zařízení, označené jako C, je restaurace nacházející se cca 2 km od centra města, v blízkosti přírody a rodinných domů. Jedná se o zděný objekt, který je rozdělený na samostatnou provozní část penzionu a na restauraci. Restaurace je umístěna v rámci jednoho nadzemního podlaží. Interiér je vybaven zděným barem. Součástí provozovny je i kuchyně. K restauraci patří velká parkovací plocha, která je zároveň využívána i hosty penzionu a zahrádka, z části krytá stříškou. Na pozemku majitele penzionu je zřízeno dětské hřiště. Dostupnost MHD je dobrá. Otevírací doba je Po-Čt 16:00 – 23:00, Pá 16:00 – 24:00, So 12:00 – 24:00, Ne 12:00 – 22:00.

### ***Hostinské zařízení D***

Hostinské zařízení, které uvádím pod označením D, je restaurace situovaná v centru města, v postranní ulici. Jedná se o památkově chráněný zděný objekt, který v roce 1993 prošel rozsáhlou rekonstrukcí a od té doby se udržuje jeho technický stav. Provoz restaurace je umístěn v rámci jednoho nadzemního podlaží, další nadzemní podlaží objektu jsou využívána jako penzion. Oba provozy vlastní majitel nemovité věci. Restaurace, jejíž součástí je vlastní kuchyně, nabízí zákazníkům standardní, veganskou i vegetariánskou stravu. Celý interiér byl po rekonstrukci nově vybaven. Součástí restauračních prostor je i galerie obrazů a salónek, který lze přizpůsobit požadavkům zákazníků (např. vybavit projektorem, plátnem apod.) Parkovací možnosti jsou zde omezené, ale podnik se zaměřuje na alternativní klientelu, která automobily většinou nevlastní. Zahrádka je v letních měsících zřízena ve vnitrobloku, na vlastním pozemku. Dostupnost MHD je velmi dobrá, protože podnik leží v centru města. Otevírací doba je Po-So 18:00 – 23:00.

### ***Hostinské zařízení E***

Hostinské zařízení, pod označením E, je restaurace, opět situovaná v centru města, v postranní ulici. Jedná se o zděný objekt, který je veden jako kulturní památka městské památkové rezervace. Historie zděného domu se datuje až k roku 1890 avšak na tomto místě byla provozována hostinská činnost již od roku 1620. Restaurace je umístěna v rámci jednoho nadzemního podlaží a jednoho podzemního podlaží. Součástí restaurace je kuchyně a zděný bar. V interiéru jsou vystaveny historické předměty, fotografie a kovové reklamní cedule, které navozují atmosféru dávných časů. Parkovací možnosti jsou zde omezené, možnost pouze placeného parkování. Restaurace nemá letní zahrádku, ale nabízí možnost posezení v atriu s prosklenou střechou. Jelikož podnik leží v samém centru města, je dostupnost MHD velmi dobrá. Otevírací doba je Po-Čt 10:00 – 24:00, Pá 10:00 – 1:00, So 11:00 – 1:00, Ne 11:00 – 23:00.

### ***Hostinské zařízení F***

Hostinské zařízení, pod označením F, je kavárna a čokoládovna, situovaná v centru města, na nábřeží řeky Labe. Jedná se o starší zděný objekt, jehož technický stav je dobrý. Provoz kavárny a čokoládovny je umístěn v rámci jednoho nadzemního podlaží. Pro tento typ zařízení není potřeba kuchyně, ale je zde zřízena místnost pro přípravu nápojů a servírování dezertů. Parkovací možnosti jsou zde omezené, protože v okolí jsou pouze placené zóny. Zahrádka je v letních měsících zřízena před vstupem do kavárny, na pozemku ve vlastnictví města. Dostupnost MHD je velmi dobrá, protože podnik leží v centru města. Otevírací doba je Po-So 9:00 – 21:00, Ne 12:00 – 19:00.

### ***Hostinské zařízení G***

Hostinské zařízení, pod označením G, je kavárna a fresh-bar, situovaný v centru města, na pěší zóně. Jedná se o starší zděný objekt, jehož technický stav je velmi dobrý. V posledních letech byl obnoven nábytek za barem. Pro přípravu nápojů a servírování drobného občerstvení zde slouží velký prostor za barem. Prostor pro hosty je celý kuřácký. Parkovací možnosti jsou zde omezené, protože v okolí jsou pouze placené zóny. Zahrádka je v letních měsících zřízena směrem do ulice, na pozemku ve vlastnictví města. Dostupnost MHD je velmi dobrá. Otevírací doba je Po-Pá 8:00 – 22:00, So-Ne 14:00 – 21:00.

## **Hostinské zařízení H**

Hostinské zařízení, označené jako H, je bistro, situované v krajní části města, v klidové zóně obklopené přírodou a rodinnými domy. Bistro je umístěno na zahradě rodinného domu, jehož vlastník je současně i vlastníkem provozovny i zahrádky. Jedná se o sezónní provoz, který je čteně navštěvovaný především v letních měsících. Objekt má plochu cca 8 m<sup>2</sup>, součástí vybavení je kuchyňka a výčep. Před stánkem je realizováno kryté sezení. Parkovací možnosti jsou zde omezené. Provozovna počítá spíše s pěšími návštěvníky a cyklisty. Zastávky MHD jsou od bistra vzdáleny cca 15 min. Otevírací doba je Po-Pá 15:00 – 22:00, So-Ne 14:00 – 22:00.

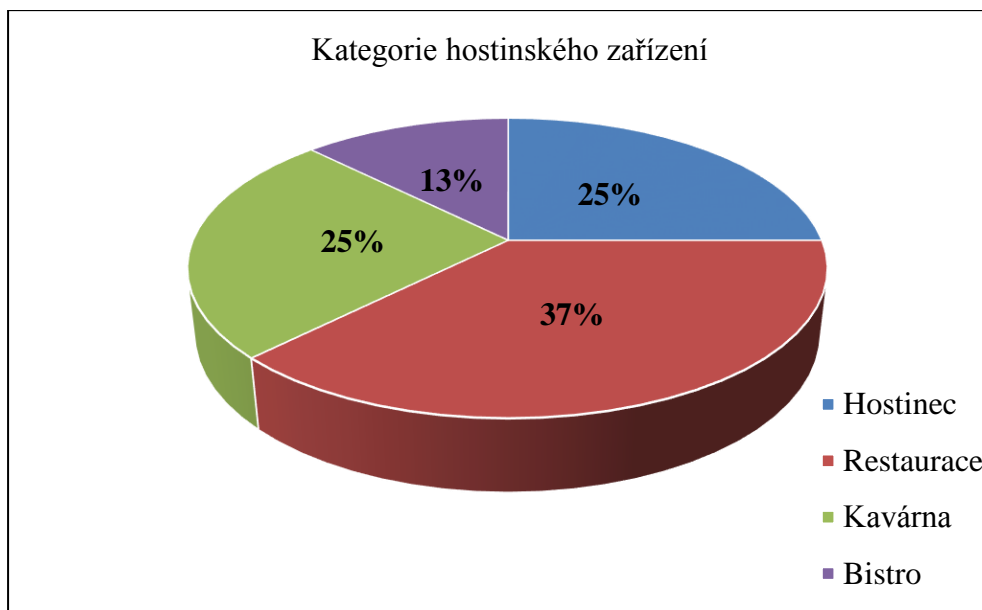


*Obr. č. 3 – Mapa Hradce Králové s vyznačenými subjekty (Zdroj: autor)*

### **4.1.2 Typ hostinského zařízení**

Respondentům byla položena otázka: „*O jaký typ hostinského zařízení se jedná?*“

Na tuto otázku odpověděli všichni celkem jasně a bez váhání. Je pravdou, že většina hostinských zařízení se nespécializuje pouze na jednu činnost, ale vždy je jeden druh činnosti převažující. Následující graf zobrazuje procentuální zastoupení jednotlivých druhů dotazovaných hostinských zařízení, která odpovídají zařídění podle kapitol 3.2.1 a 3.2.2.



Obr. č. 4 – Graf (1) – Kategorie hostinského zařízení (Zdroj: autor)

Součástí této otázky byla i podotázka: „*Jste spokojeni s tímto typem provozu?*“

Odpověď byla vždy jednoznačná, provozovatelé těchto zařízení již za dlouhou dobu své činnosti dobře znají požadavky pro daný typ podniku. Anebo jsou v oboru nováčky, kteří se velmi dlouho rozmýšleli, čím by se rádi zabývali, a tak nejsou na pochybách. Žádný z dotazovaných respondentů by typ provozu neměnil.

Z dotazovaných subjektů jsou dvě zařízení označeny jako **hostince (A, B)**. Pro hostinec je typické, že je většinou umístěný mimo centrum, na okraji města, obvykle u rušné komunikace. Převažující činností i podílem tržeb hostince je nabídka teplých pokrmů, především obědových menu. Pokud má hostinec otevírací dobu pozdě do večera, nabízí v tuto dobu převážně pivo a pochutiny k pivu. Pojem hostinec, se používal převážně v minulosti. Dnes se s výstavbou tzv. hostinců téměř nesetkáváme, ale jsou nahrazovány motoresty nebo restauracemi, které plní obdobnou funkci.

Následující tři respondenti označili své zařízení jako **restauraci**. Všechna zařízení splňují požadavky na moderní zařízení restaurací, které hosty svým prostředím vyzývá k delšímu pobytu. **Subjekt C** nabízí zákazníkům nápoje, teplou i studenou kuchyni a příjemné posezení v klidném prostředí přírody. **Subjekt D** nabízí širokou škálu pokrmů včetně veganské a vegetariánské kuchyně. **Subjekt E** nabízí hostům kromě tankového piva a vynikajícího občerstvení i krásné prostory hostinského zařízení s dlouholetou tradicí, které v minulosti s oblibou navštěvovaly slavné královéhradecké osobnosti.

Další dva respondenti označili své zařízení jako **kavárnu**. **Subjekt F** má v nabídce i čokolády. Toto zařízení je vybaveno i dětským koutkem, je tedy vhodné pro maminky s dětmi. **Subjekt G** nabízí hostům kávu, čerstvé šťávy, víno, míchané nápoje apod.

Poslední dotazovaný subjekt je označený jako **bistro H**, pro nějž je typický prodej nápojů a občerstvení, převážně v nevratných obalech. Vzhledem k umístění provozovny na vycházkové trase, je tento typ zařízení vhodně zvolen. Hosté se zde mohou občerstvit, i si odpočinout. Bistro nabízí několik krytých míst k sezení.

### ***Vliv na kupní cenu nebo výši nájemného***

Typ hostinského zařízení do jisté míry ovlivňuje výši kupní ceny nebo nájemného. Hostinská zařízení, která mají v nabídce teplé pokrmy, potřebují zázemí pro jejich přípravu, které je mnohdy plošně stejně velké jako samotná rozloha restaurace určená pro hosty. Jedná se především o kuchyni a skladovací prostory. S typem hostinského zařízení, jako je hostinec či restaurace, souvisejí i požadavky na mzdy personálu. Mzdové náklady sice přímo nesouvisí s cenou nemovité věci, ale pro provozovatele tvoří kromě nájemného a poplatků za energie další nezanedbatelný finanční výdaj. Tyto výdaje jsou ale kompenzované zvýšením výnosů z tržeb z prodeje jídel. V zařízeních typu kavárna odpadají požadavky na zázemí pro přípravu jídel a jsou zde i menší požadavky na velikost stolů. Je tedy možné zde zvýšit počet hostů na stejnou plochu, jako u restaurace.

### **4.1.3 Umístění provozovny**

Respondentům byla položena otázka: „***Jak hodnotíte umístění Vaší provozovny?***“

Lokalita je velmi důležitým kritériem pro umístění jakéhokoliv typu hostinského zařízení. Jak je již výše uvedeno, hostince se nacházejí převážně v krajních částech měst. Kavárny se naopak umísťují v rušných centrech a využívají své dobré viditelnosti ke zvýšení návštěvnosti. Restaurace může být umístěna jak na okraji, tak i v centru města. Některé restaurace mohou navštěvovat hosté díky jejich dobré viditelnosti z ulice, ale většinou to není pravidlem. U restaurací velmi rozhoduje jejich nabídka pokrmů. Stejně tak tomu je i v případě dvou dotazovaných subjektů, jeden se nachází v centru a druhý na okraji města, ale spojuje je skutečnost, že jsou téměř neviditelné z hlavních ulic. To jim však nebrání v tom, aby zvýšili a udrželi svoji klientelu nabídkou kvalitních pokrmů, nápojů a dalším doprovodným programem. Hosté si většinou předávají doporučení na dobré restaurace a na tomto principu

jsou založeny i mnohé on-line portály. Bistro využívá dobré viditelnosti a dostupnosti z ulice. Díky možnosti posezení venku je vhodnou zastávkou pro cyklisty a pejskaře.

**Hostinec A** má velmi dobré umístění z hlediska návštěvnosti cyklistů. Nachází se na okraji města, v blízkosti lesů a chatářské oblasti. Vysokou návštěvnost má v letních měsících.

**Hostinec B** se nachází u hlavní silnice, která navazuje na dálnici. Hostinec je velmi dobře viditelný a nabízí i dostatek parkovacích míst, přístupných přímo z komunikace. To majitel provozu považuje za velkou výhodu, protože převážnou část jeho klientely tvoří motoristé zastavující se na oběd.

Vlastník **restaurace D** je velmi spokojený s umístěním svého podniku v centru města, ale jak jsem již zmínila, podnik je umístěn v postranní ulici, kde není dobře vidět. Proto se majitel snaží zaujmout hosty nabídkou pokrmů a doprovodným programem. Tím si udržuje stálou klientelu. V propagaci restaurace mu nepochybně pomáhá i provoz penzionu nad restaurací. Jako jediný z respondentů hodnotí negativně rušnost okolí vzhledem k hluku z okolních nočních barů.

**Restaurace E** hodnotí své umístění jako exkluzivní. Podnik je sice v postranní uličce, ale ta navazuje přímo na Velké náměstí. Výhodou je dlouholetá tradice podniku. Jedná se o jedno z nejstarších, možná dokonce nejstarší hostinské zařízení v Hradci Králové.

**Kavárna F** využívá dobré viditelnosti a lukrativního umístění na nábřeží. Zároveň se její klientela rozšiřuje o návštěvníky každoročně konaných městských akcí (např. Slavnosti královny Elišky, Nábřeží paromilů apod.).

Majitel **kavárny G** hodnotí její umístění také velmi pozitivně a využívá návštěvnosti hostů městských akcí stejně jako předchozí podnik. Avšak návštěvníci pěší zóny oproti předchozím letům ubývají. Majitel uvádí, že mnohem frekventovanější, než pěší zóna, je lokalita přímo pod Velkým náměstím – u Grandu, kde je dopravní uzel MHD.

**Bistro H** má vhodné umístění a v letním období má stále plnou obsazenost.

### ***Vliv na kupní cenu nebo výši nájemného***

Lokalita se zásadně promítá do ceny nemovitých věcí nebo výše nájemného. V dotazníku jsou uvedeni respondenti, kteří provozují své podniky v centru města i ti, kteří sídlí na okraji města. Podnik na okraji města, který má poměrně velkou rozlohu, je ve stejné cenové kategorii výše nájemného jako ten, který je mnohem menší (bez kuchyně) a leží v samotném

centru. Každý z respondentů byl se svým umístěním zařízení spokojený. Ti, kteří se nacházejí na periférii města, těží z návštěvnosti motoristů a cyklistů, a k tomu mají přizpůsobenou i nabídku pokrmů a ti, kteří se nacházejí v centru města, využívají návštěvnosti pěších hostů.

#### 4.1.4 Druh klientely

Respondentům byla položena otázka: „*Na jaké klienty je Váš podnik zaměřen?*“

Každý z dotazovaných objektů se zaměřuje na trochu odlišnou klientelu. Předpoklad složení hostů závisí na řadě faktorů, mezi které patří např. umístění provozovny, nabídka pokrmů a nápojů, vybavenost prostoru, dopravní dostupnost, možnost parkování atd.

**Hostinec A** je v letním období zaměřen především na rodiny na výletech a na cyklisty. Mimo letní sezónu jej navštěvují převážně místní obyvatelé.

Hosté **hostince B** jsou převážně motoristé, kteří se zde zastavují na oběd, anebo místní obyvatelé, kteří pracují v blízkosti hostince. Obědy zde tvoří až 90 % tržby. Večer není návštěvnost moc vysoká, pouze dva dny v týdnu je zaznamenána vyšší návštěvnost.

**Restauraci C** navštěvují díky jejímu umístění převážně cyklisté, turisté a rodiny s dětmi.

**Restaurace D** se zaměřuje na alternativní klientelu, tvořenou převážně studenty nebo rodinami. Kromě přípravy pokrmů se restaurace zabývá i konáním turnajů ve stolních a karetních hrách, pořádáním přednášek a školení.

V **restauraci E** se zaměřují především na milovníky piva a jídla vhodně doplňující jeho konzumaci. Dále zde nabízejí obědová menu a další tradiční česká jídla po celý den. Restaurace je velmi oblíbeným místem pro konání např. narozeninových oslav nebo firemních akcí apod.

**Kavárna F** se zaměřuje především na milovníky čokolády a kávy. Velkou část klientely zde tvoří maminky s dětmi.

**Kavárnu G** navštěvují převážně studenti, ale oblíbená je i mezi maminkami s dětmi. Hostům jsou zde nabízeny snídaně, domácí zákusky, káva, víno, čerstvé šťávy a romy.

**Bistro H** navštěvují cyklisté a turisté. Je také vyhledávaným místem pro občerstvení při vycházkách se psy, a to nejen pro jejich pány, ale i pro psy.

## ***Vliv na kupní cenu nebo výši nájemného***

Druh klientely až tak zásadně kupní cenu nebo výši nájemného neovlivňuje. Některé podniky přizpůsobují nabídku pokrmů tak, aby se přizpůsobily moderním životním trendům. Nebo například ve své provozovně nabízejí doprovodný kulturní program, aby tak zvýšily počet hostů. Toto se jistě promítá do výnosů podniku, ale ne přímo do ceny nemovité věci nebo do výše nájemného.

### **4.1.5 Technický stav objektu**

Respondentům byla položena otázka: „***Jaký je technický stav objektu, ve kterém se provozovna nachází?***“

Všechna dotazovaná hostinská zařízení se nacházejí ve starších objektech, kromě bistra H, které je samostatným objektem. Provozovny situované v centru města jsou umístěny převážně v památkově chráněných objektech. Každý z těchto objektů prošel rekonstrukcí, která byla v některých případech velmi rozsáhlá. U některých objektů by byla však rekonstrukce potřeba provést nyní, protože jejich technický stav provozovatele sice neomezuje v jeho hostinské činnosti, ale do jisté míry ho limituje.

**Hostinec A** je tím případem, kdy by byla investice do úprav interiéru vhodná. Jedná se o objekt, jehož nejstarší část byla postavena v roce 1884 a v roce 1920 byla provedena přístavba. Mezi lety 1990 až 2015, kdy nemovitou věc vlastnili předchozí majitelé, nedošlo v objektu k žádným zásadním opravám ani k modernizaci. Současný majitel si uvědomuje nutnou potřebu investovat do technického stavu objektu, ale prozatím ho technický stav neomezuje v hostinské činnosti, proto není rekonstrukce aktuálním tématem.

Podobně jako předchozí hostinec, i **hostinec B** by potřeboval investovat do úprav interiéru. Hostinec se nachází ve starším zděném objektu, který před zhruba 30-ti lety prošel nákladnou přestavbou, a od té doby proběhla v objektu pouze výměna oken, a to asi před 10-ti lety. Majitel provozu není vlastníkem nemovité věci, proto považuje vlastní investici do objektu za nenávratnou. Vlastník hostince zřejmě o investici neuvažuje. Dle mého názoru by přílehlým, v současnosti nevyužívaným, sálům prospěla obnova interiéru k tomu, aby mohly být pro hosty lukrativnější k pořádání společenských akcí. Majitel provozovny zde pořádá společenské akce minimálně, a to z důvodu vysokých nákladů na personál, který je k tomu potřeba. V hlavní místnosti hostince byl proveden nový dřevěný obklad spodní části stěn, byl nakoupen nový nábytek a vybavení kuchyně.

**Restaurace C** je ve velmi dobrém technickém stavu. Původní budova pocházela z roku 1680. V roce 2006 byl celý objekt, včetně penzionu, zrekonstruován. V roce 2012 se začal budovat prostor restaurace, který byl otevřen roku 2014.

**Restaurace D** se nachází v památkově chráněném objektu, který v roce 1993 kompletně zrekonstruován. Od té doby se jeho technický stav udržuje a je velmi dobrý.

Dům, ve kterém se nachází **restaurace E**, je veden jako nemovitá kulturní památka v městské památkové rezervaci. V roce 1967 byly provedeny stavební úpravy, kterými se rozšířila plocha restaurace, a byla zavedena výtahová šachta do pivního sklepa. Současný technický stav objektu je velmi dobrý.

V historických objektech jsou umístěny i **kavárny F a G**. Technický stav objektů je velmi dobrý, nájemci nemají žádné problémy.

Hostinského zařízení **bistro H** je v dobrém stavu. Je majetkem vlastníka pozemku a má velmi malou plochu, tedy není náročné udržovat jeho technický stav vlastními prostředky.

#### ***Vliv na kupní cenu nebo výši nájemného***

Technický stav nemovité věci je hned po lokalitě dalším faktorem zásadně ovlivňujícím výši kupní ceny nebo nájemného. Mezi respondenty nebyl ani jeden, který by měl provozovnu situovanou v novostavbě. Předpokládám ale, že taková nemovitá věc by měla nejvyšší kupní cenu nebo nájemné. Další kategorií hodnotných objektů jsou objekty památkové péče. V těchto objektech se nachází hned několik dotazovaných hostinských zařízení, která prošla rekonstrukcí. Nejnižší hodnotu mají starší objekty, které neprošly zásadnější rekonstrukcí, a zároveň leží zcela mimo centrum města.

#### **4.1.6 Velikost hostinského zařízení**

Respondentům byla položena otázka: „***Jaká je velikost Vašeho hostinského zařízení?***“

Uvedené užité plochy nezahrnují zázemí hostinských zařízení. Kapacity míst jsou uvedeny pouze pro vnitřní sezení, bez zahrádky.

Tab. č. 1 – Užitná plocha a kapacita dotazovaných hostinských zařízení

Hostinské zařízení	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Kapacita míst k sezení
Hostinec A	150	35
Hostinec B	190	50
Restaurace C	200	50
Restaurace D	220	60
Restaurace E	300	180
Kavárna F	120	50
Kavárna G	150	49
Bistro H	8	Pouze zahrádka

(Zdroj: autor)

Se zvyšující se velikostí hostinského zařízení většinou rostou i náklady na mzdy personálu, na údržbu a na provoz. Kapacita zařízení okolo 50 míst se dá považovat za ideální. V případě vybraných subjektů se kapacita míst shoduje bez ohledu na to, zda se jedná o zařízení, které podává teplé pokrmy (hostinec, restaurace) nebo o to, které nabízí převážně nápoje (kavárny). Z tabulky je patrné, že provozy, které vyvažují, potřebují větší užitnou plochu, to souvisí s typologií zařízení provozovny, protože například pro konzumaci pokrmů se uvažuje s většími stoly, které odpovídají normovým požadavkům.

Kapacita a velikost zařízení má také psychologický vliv na hosty. V rozlehlých prostorách se člověk většinou necítí pohodlně, a to má za následek, že se rychle občerství a bezprostředně poté odchází. Pokud je interiér rozdělen na menší celky, vybízí tak hosty k trvalejšímu posezení.

Jeden z majitelů restaurace uvedl, že výnosnost objektu velmi závisí na velikosti objektu. U investic do velkých objektů se předpokládá rentabilita nízká. Mnohem výhodnější je tak investovat do menších objektů, kde se snáze dosáhne vyšší rentability. U hostinských zařízení toto pravidlo platí obzvlášť.

### ***Vliv na kupní cenu nebo výši nájemného***

Do jisté míry velikost podniku ovlivňuje výši kupní ceny či nájemného. Tento faktor úzce souvisí s typem hostinského zařízení. Na rozdíl od restaurací a hostinců, v kavárnách může být vyšší koncentrace míst na stejné užitné ploše. U zařízení s větší plochou bývá jednotková cena i jednotková výše nájemného nižší.

#### 4.1.7 Nájemce nebo vlastník nemovité věci

Respondentům byla položena otázka: „*Jste v nájmu nebo jste vlastníkem nemovité věci?*“

Tab. č. 2 – Přehled vlastníků a nájemců dotazovaných hostinských zařízení

Hostinské zařízení	Vlastník x Nájemce
Hostinec A	Vlastník
Hostinec B	Nájemce
Restaurace C	Nájemce
Restaurace D	Vlastník
Restaurace E	Nájemce
Kavárna F	Nájemce
Kavárna G	Nájemce
Bistro H	Vlastník

(Zdroj: autor)

S touto otázkou jsem spojila i podotázku: „*Jaké jsou náklady na provoz a údržbu?*“

V případě **hostince A** se jedná o komplikovanější vztah. Majitel hostinského provozu je v příbuzenském vztahu s vlastníkem nemovité věci. Neplatí tedy žádné nájemné, ale pouze náklady na energie, které se pohybují okolo 12 tis. Kč/měsíc. Tento provoz jsem vzhledem ke skutečnosti, že majitel provozu neplatí nájem, zařadila do vlastnictví.

Provozovatel **hostince B** je v nájmu, kde samotné nájemné je asi 30 tis. Kč/měsíc a náklady na energie 25 tis. Kč/měsíc. Větší částku, než jsou náklady spojené s objektem, vynaloží provozovatel na mzdy pro zaměstnance. V tomto případě provozovatel neuvažuje o možnosti odkoupení nemovité věci, být v pronájmu mu vyhovuje. Nechce však pochopitelně do objektu, který nevlastní, investovat.

Majitel **restaurace C** uvedl, že je v nájmu vlastníka nemovité věci, kterou z velké části zabírají prostory penzionu. Provozovatel o odkoupení do vlastnictví neuvažuje, podle něj by ani nebylo vhodné, aby objekt měl dva vlastníky. Nájemné včetně nákladů na energie činí cca 60 tis. Kč/měsíc.

**Restauraci D** provozuje vlastník celého objektu, který v dalších nadzemních podlažích nabízí možnost ubytování. Vlastník restaurace o této investici uvažoval několik let,

proto koncept jeho podnikání skvěle funguje. Majitel si je jistý, že by nikdy nechtěl být v nájmu. Náklady na energie se u tohoto provozu pohybují mezi 15 tis. až 20 tis. Kč/měsíc.

**Restaurace E** je v nájmu vlastníka celého objektu. Podlaží situované nad restaurací je užíváno jako bytová jednotka. Majitel restaurace uvedl výši nájemného okolo 60 tis. Kč/měsíc.

**Kavárenské provozy F a G** jsou oba předmětem nájmu. Jejich provozovatelům tento vztah k nemovité věci vyhovuje a nechtěli by být vlastníky. U nájemních vztahů je velmi důležité, jaké podmínky si jednotlivé strany dohodnou ve smlouvě. Zpravidla se smlouvy uzavírají jen na krátkou dobu (1 rok), výhodnější je ale uzavřít smlouvu na dobu delší (např. 10 let). Takto to řeší jedna ze zde zmíněných kaváren. Provozovateli se daří a pro pronajímatele je mnohem příjemnější udržet si v nájmu stabilně jednoho nájemce.

**Bistro H** je ve vlastnictví vlastníka pozemku, na kterém je umístěno. U takovýchto provozů jsou náklady minimální. V podstatě jsou to pouze náklady na elektřinu, která je do stánku zavedena.

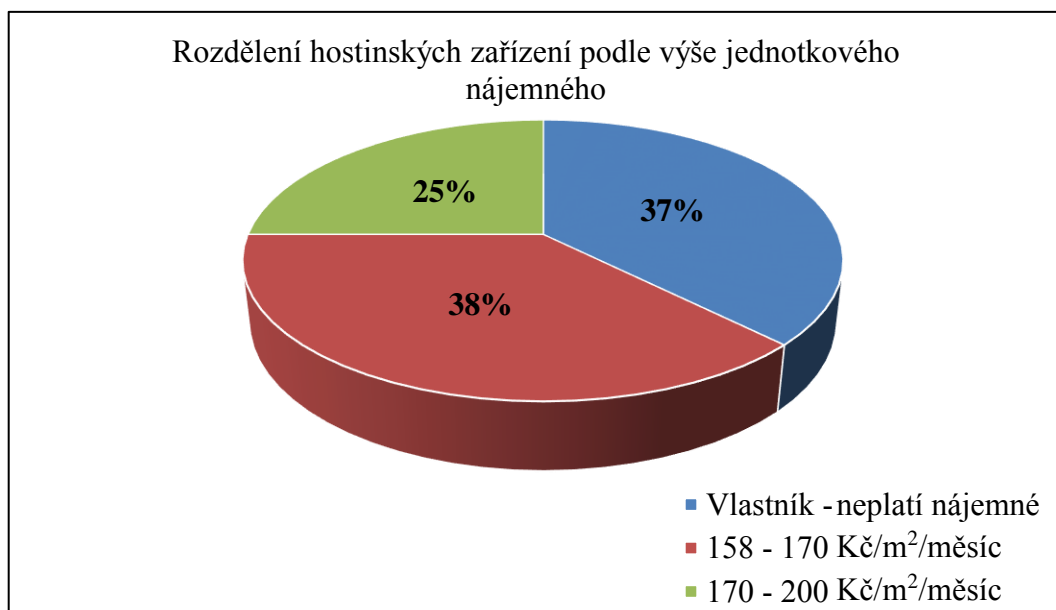
V následující tabulce je uvedeno jednotkové nájemné dotazovaných subjektů, vypočtené jako podíl měsíčního nájemného a užitné plochy. Dále je v tabulce uvedena výše měsíčních poplatků za energie. Modře vyznačené hodnoty znamenají, že provozovatel v dotazníku uvedl výši měsíčních poplatků, tak tomu ale nebylo u všech subjektů. Proto jsem z těchto zjištěných hodnot spočítala průměrnou cenu poplatků na m<sup>2</sup> užitné plochy, která činí 107 Kč/m<sup>2</sup> a u subjektů, kde provozovatel výši poplatků neuvedl, jsem tuto jednotkovou cenu vynásobila užitnou plochou. Vypočítané měsíční poplatky jsou vyznačeny červeně a jsou zaokrouhleny na celé tisíce Kč.

Tab. č. 3 – Přehled jednotkového nájemného a poplatků hostinských zařízení

Hostinské zařízení	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájemné [Kč]	Jednotkové nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]	Měsíční poplatky [Kč]	Poplatky přepočtené na 1 m <sup>2</sup> užitné plochy [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]
Hostinec A	150	-	-	12 000	80
Hostinec B	190	30 000	158	25 000	132
Restaurace C	200	35 000	175	25 000	125
Restaurace D	220	-	-	20 000	91
Restaurace E	300	60 000	200	32 000	107
Kavárna F	120	20 000	167	13 000	107
Kavárna G	150	25 000	167	16 000	107
Bistro H	8	-	-	1 000	107

(Zdroj: autor)

Následující graf zobrazuje rozdělení uvedených výší nájemného do dvou cenových kategorií.



Obr. č. 5 – Graf (2) – Vlastnictví hostinského zařízení (Zdroj: autor)

### Vliv na kupní cenu nebo výši nájemného

Vlastnictví a nájemné nemá smysl porovnávat, protože to jsou zcela odlišné typy vztahu k nemovité věci. Můžeme se ale zaměřit na porovnání jednotlivých subjektů v rámci nájemného. Jak je již zobrazeno ve výše uvedeném grafu, ceny nájmu lze podle zjištěných údajů

o jednotkovém nájemném rozdělit do dvou kategorií. Toto poměrové rozdělení podle jednotkové výše nájemného je stejné, jako rozdělení podle měsíčního nájemného. Tedy kategorie těchto cen odpovídají stejným typům zařízení, z čehož lze usoudit, že v uvedených případech tolik nerozhoduje velikost užitné plochy, ale hlavně lokalita a typ hostinského zařízení.

Do kategorie 158–170 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc spadají kavárny v centru města a hostinec na periferii města. Kavárny se nacházejí v zrekonstruovaných prostorách. Vzhledem k tomu, že se jedná o menší prostory a méně náročný provoz, byly úpravy hrazeny nájemci. V případě hostince se jedná o rozsáhlé prostory, jejichž rekonstrukce by byla velmi nákladná, proto ji nájemce odmítá sám hradit. Prostory splňují požadavky na provoz, ale jsou zastaralé. Majitel nemovité věci provádí jen nutné opravy a údržbu. Za posledních 10 let zde došlo k jedné zásadní úpravě, a to k výměně oken. Majitel provozu je ochoten investovat jen do vybavení nábytkem.

V kategorii 170–200 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc je zařazena restaurace v centru města a restaurace v okrajové části Hradce Králové. Restaurace v centru města se s cenou pohybuje při horní hranici, protože je to objekt situovaný v památkové zóně. Současný majitel převzal vybavené prostory od předcházejícího majitele, ale sám ještě investoval značnou částku do rekonstrukce toalet a dalšího vybavení. Druhá restaurace je umístěna v nově zrekonstruovaném objektu, proto je možné, že je částka za nájem vyšší. Majitel provozu sám nedělal žádné zásadní úpravy.

#### 4.1.8 Doba provozování hostinského zařízení/hostinské činnosti

Respondentům byla položena otázka: „*Jak dlouho toto zařízení funguje a jak dlouho jste Vy majitelem/nájemcem?*“

**Hostinec A** byl za účelem provozování hostinské činnosti postaven na počátku 19. století. Současný majitel je zde v nájmu od roku 2012.

**Hostinec B** byl postaven zhruba před 100 lety, tedy podobně jako u předchozího objektu se jeho založení datuje k počátku 19. století. Současný majitel provozovny je zde v nájmu 20 let.

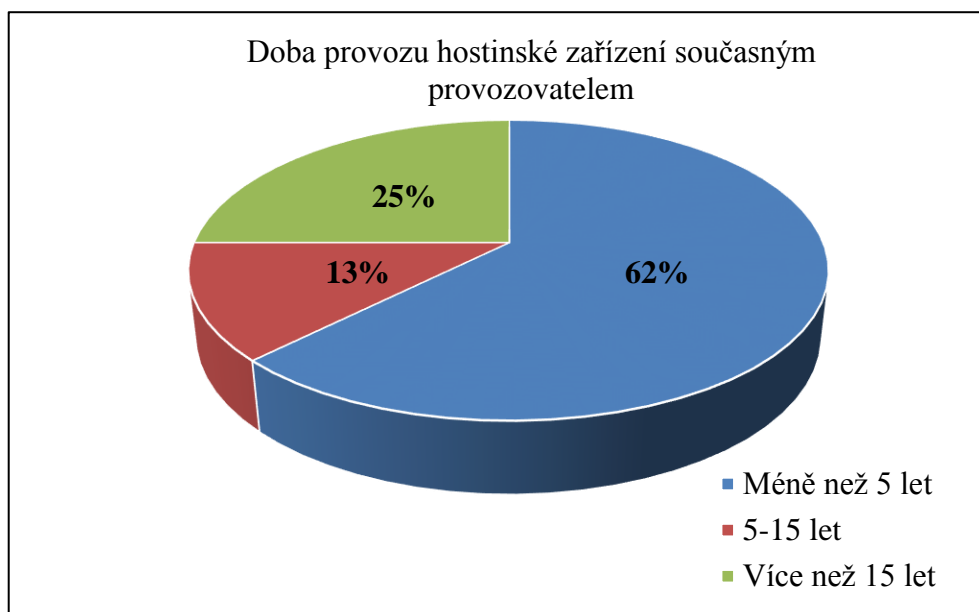
Zmínky o objektu, ve kterém se nachází **restaurace C**, se datují až do 17. století, od té doby byl objekt využíván k různým účelům, a v roce 2006 prošel kompletní rekonstrukcí. Majitel provozovny je zde v nájmu od roku 2012.

**Restaurace D** je situována v historické zástavbě měšťanských domů, na Velkém náměstí. Současný vlastník objektu uvádí, že před jeho nástupem hostinské činnosti, byla v objektu umístěna také restaurace. Současný majitel svoji restauraci provozuje teprve 1,5 roku.

Současný majitel **restauračního provozu E** je v nájmu již 17 let. Předchozí hostinská zařízení, ve zděném objektu, se datují až do roku 1620. Výstavbě zděného objektu předcházela (podle dochovaného obrazu města z roku 1419) dřevěná konstrukce krámů.

Obě kavárny se nacházejí ve starší zástavbě domů, nedaleko historického centra. Shodou okolností, provozům obou kaváren předcházely asi před 15-ti lety provozy heren s automaty. Při zahájení provozu, se kavárny nemohly spoléhat na klientelu, která na stejném místě navštěvovala předchozí podniky, protože kavárny cílí na jiné složení zákazníků než herny. Majitel provozu **kavárny F** si najímá prostory objektu již 4 roky a majitel **kavárny G** je v nájmu již 14 let.

Stánek **bistra H** byl postaven již před 20-ti lety a má po celou dobu stejného majitele a stálou klientelu, která se sem každou sezonu vrací.



Obr. č. 6 – Graf (3) – Doba provozu hostinského zařízení (Zdroj: autor)

Ve výše uvedeném grafu je procentuálně vyjádřena doba provozu hostinského zařízení současným provozovatelem. Tento údaj je rozdělen do tří kategorií, podle doby provozování zařízení, a to do 5 let, 5-15 let a více než 15 let provozu. Nejvíce zastoupena je kategorie do 5 let doby provozu. Může to být způsobeno tím, že nájemci těchto provozoven se poměrně často mění a většina dotazovaných provozovatelů hostinských zařízení je právě v nájmu.

## ***Vliv na kupní cenu nebo výši nájemného***

Zde bych si dovolila uvést, že tradice provozovny má vliv na výši nájemného nebo kupní ceny. Můj názor vyplývá ze skutečnosti, že restaurace v centru města, s téměř čtyřistaletou tradicí, má nejvyšší měsíční nájemné i jednotkové nájemné ze všech dotazovaných subjektů. Tato restaurace má vysokou návštěvnost, tedy i tržby, a to je právě další faktor, který zásadně ovlivňuje výši nájemného. Od jednoho z dotazovaných majitelů jsem se dozvěděla, že pokud pronajímatel vidí, že podnik umístěný v jím pronajatých prostorách prosperuje, má pronajímatel tendenci zvyšovat výši nájemného. V případě této restaurace mi výše nájemného vzhledem k rozloze restaurace připadá přiměřená.

### **4.1.9 Kuchyně jako součást hostinského zařízení**

Respondentům byla položena otázka: „*Je součástí Vašeho hostinského zařízení kuchyně?*“

*Tab. č. 4 – Je součástí provozovny i kuchyně?*

<b>Hostinské zařízení</b>	<b>Kuchyně</b>
Hostinec A	ANO
Hostinec B	ANO
Restaurace C	ANO
Restaurace D	ANO
Restaurace E	ANO
Kavárna F	NE
Kavárna G	NE
Bistro H	NE

*(Zdroj: autor)*

Hostinská zařízení (**hostince, restaurace**), jejichž hlavní činností je příprava pokrmů, musí být vybaveny kuchyní.

**Kavárny F a G** kuchyň nepotřebují, protože se zaměřují spíše na přípravu nápojů. Drobné občerstvení nevyrábí přímo v provozovnách, ale objednávají u dodavatelů. Servírování drobného občerstvení a příprava nápojů tak probíhá přímo za barem.

V případě **bistra H** slouží v podstatě celý vnitřní prostor stánku k přípravě pokrmů a nápojů. Nabídka občerstvení je omezena na jídla, jako je např. langoš, párek v rohlíku, teplá sekaná, teplá klobása s chlebem apod.

### ***Vliv na kupní cenu nebo výši nájemného***

Pokud je součástí pronajímaného nebo prodávaného prostoru kuchyně, znamená to i vyšší cenu. S provozem kuchyně souvisí i další prostory, jako například sklady potravin, které také vyžadují nějaký prostor, a s přibývajícím plochou se tak zvyšuje i celkové výše nájemného nebo kupní ceny. Ve výjimečných případech se dá uvažovat i o zřízení nové kuchyně, pokud v objektu zcela chybí. Zde je ale potřeba uvažovat nad nemalou investicí. Kromě velikosti kuchyně je rozhodující i úroveň jejího vybavení. Tento faktor dle mého názoru ovlivňuje výslednou cenu období, jako typ hostinského zařízení nebo jeho velikost.

#### **4.1.10 Možnost letní zahrádky**

Respondentům byla položena otázka: „***Má Vaše hostinské zařízení možnost letní zahrádky?***“

Tato otázka je ještě doplněna podotázkou: „*Je zahrádka součástí provozovny nebo je předmětem nájmu od města?*“

*Tab. č. 5 – Shrnutí informací o možnosti letní zahrádky dotazovaných subjektů*

<b>Hostinské zařízení</b>	<b>Letní zahrádka</b>	<b>Kapacita zahrádky (počet míst k sezení)</b>	<b>Vlastník NV x Nájem od města</b>
Hostinec A	ANO	30	Vlastník nemovité věci
Hostinec B	ANO	20	Vlastník nemovité věci
Restaurace C	ANO	70	Vlastník nemovité věci
Restaurace D	ANO	20	Vlastník nemovité věci
Restaurace E	ANO	12	Nájem od města
Kavárna F	ANO	20	Nájem od města
Kavárna G	ANO	43	Nájem od města
Bistro H	ANO	60	Vlastník nemovité věci

*(Zdroj: autor)*

### ***Vliv na kupní cenu nebo výši nájemného***

Všichni dotazovaní respondenti měli jako součást provozovny i letní zahrádku. Je to jedna z možností, jak přes letní měsíce zvýšit kapacitu míst, ale například v případě kaváren se většina hostů posadí raději na zahrádce než v objektu. Ve výši nájemného, kterou jsem uvedla u některých subjektů, není cena zahrádky zahrnuta. V Hradci Králové platí jednotná cena za pronájem plochy od města, a to 3,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. U některých provozoven

se jedná jen o pár stolů se židlemi, ale jsou i provozovny, které mají na zahrádce téměř stejnou kapacitu míst jako uvnitř objektu. Ve velké výhodě je zde ten, kdo si může otevřít zahrádku na vlastním pozemku nebo na pozemku vlastníka, jehož je nájemcem.

#### 4.1.11 Počáteční vybavení při zahájení činnosti

Respondentům byla položena otázka: „*Jaké bylo počáteční vybavení při zahájení Vaší činnosti?*“

Tato otázka je ještě doplněna o podotázku: „*Jaká byla Vaše počáteční investice?*“

Původní vybavení **hostince A** spočívalo ve výbavě nábytkem a kuchyní. Celková počáteční investice, do vybavení především kuchyňskými spotřebiči, činila 200-300 tis. Kč.

**Hostinec B** byl při převzetí vybaven nábytkem. Majitel provozu pořídil během své činnosti nové židle do hlavní místnosti. Dále kompletně vybavil kuchyň tak, aby odpovídala požadavkům hygieny.

Majitel provozu **restaurace C** investoval do vybavení, na počátku své činnosti, asi 750 tis. Kč.

**Restaurace D** po koupi současným majitelem prošla kompletní změnou interiéru, která byla v hodnotě zhruba 1 mil. Kč.

Do **restaurace E** investoval její provozovatel také částku pohybující se okolo 1 mil. Kč. Jednalo se ale o investici průběžnou za posledních 18 let. Interiér restaurace byl zachován v původním duchu. Kompletní rekonstrukcí prošla kuchyně, bar, a bylo zde zavedeno pivo z tanku.

**Kavárna F** byla při převzetí kompletně vybavena. V počáteční investici bylo zahrnuto odkoupení surovin, které činilo asi 200 tis. Kč.

V případě **kavárny G** nebyla potřeba počáteční investice, protože vybavení zůstalo stejné jako za předchozího majitele provozovny. Za současného majitele zde došlo k částečné rekonstrukci baru, nákupu nových spotřebičů, a k výměně několika židlí.

V případě **bistra H** se jednalo o kompletní vybavení tehdy nově vybudovaného objektu. Vybavení těchto druhů provozů není zpravidla finančně náročné. Kiosek je vybaven vyřazenými spotřebiči z domácnosti, z přílehlého rodinného domu. Jedná se o plynový vařič na propan-butan a dvě chladničky. Pípy na čepování piva byly pořízeny zdarma od pivovaru.

Majitel investoval do vybavení zahrádky, do její konstrukce a do skládacích pivních stolů s lavicemi, částku 50 tis. Kč.

### ***Vliv na kupní cenu nebo výši nájemného***

Téměř v každém hostinském zařízení musel majitel investovat do vybavení. Buďto se jednalo o investici do vybavení nutnou k samotnému provozu nebo bylo požadavkem nového majitele pouze pozměnit a přizpůsobit prostory své představě. Výrazné investice do hostinských zařízení se týkají převážně zařízení, která podávají pokrmy. Často je předmětem změny vybavení kuchyně. Celková částka se tak pohybuje až okolo 1 mil. Kč. Pokud provozovatel považuje změnu vybavení za nutnou, nerozhoduje zde, zda je v nájmu nebo je vlastníkem. Úroveň vybavení hostinského zařízení se jistě promítne na kupní ceně nebo výši nájemného, a to především u zařízení, kde je rozhodující vybavení kuchyně, baru nebo výčepu. Vybavení nábytkem je možné realizovat za nižší náklady, a navíc je téměř vždy součástí provozovny při jejím převzetí od předchozího provozovatele.

### **4.1.12 Dopravní dostupnost a parkování**

Respondentům byla položena otázka: ***„Jaká je dopravní dostupnost k Vaší provozovně?“***

S touto otázkou souvisí i podotázka: *„Jaké jsou možnosti parkování pro Vaše hosty?“*

V případě **hostince A** tvoří největší podíl hostů cyklisté. Hostinec se nachází na okraji města, v blízkosti rekreační oblasti a lesa. Dostupnost MHD je zde dobrá, zastávka se nachází v blízkosti hostince, ale autobus zde staví pouze dvakrát za hodinu. Před hostincem se nachází několik parkovacích míst, která však nesplňují požadavky na kapacitu návštěvníků. Hostinec je dobře viditelný i přístupný z místní komunikace.

**Hostinec B** je umístěn u velmi rušné silnice, která pokračuje napojením na dálnici. Hlavní podíl hostů zde tvoří motoristé, kteří hostinec navštěvují především v době obědů. Kapacita parkovacích míst je zde dostatečná. Zastávka MHD se sice nachází v bezprostřední blízkosti hostince, ale podíl hostů dojíždějících hromadnou dopravou má zanedbatelný vliv na návštěvnost.

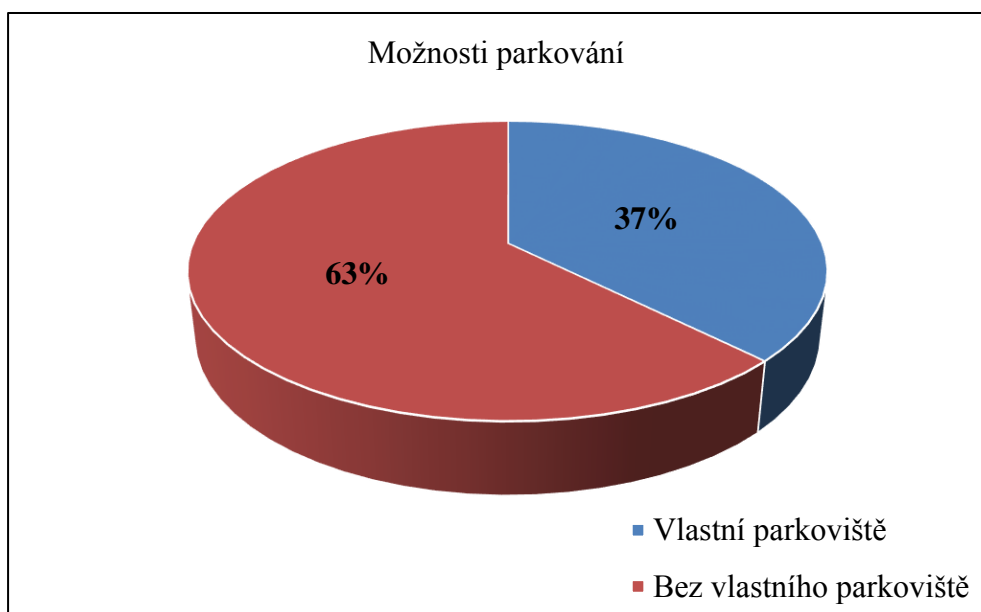
**Restaurace C** se nachází v blízkosti lesa, proto je čteně navštěvovaná cyklisty a turisty. Vzhledem k připojenému pensionu je před objektem dostatek parkovacích míst. Zastávka hromadné dopravy je od restaurace dobře dostupná.

**Restaurace D** se nachází přímo v centru města. Ideální je tedy pro pěší návštěvníky a hosty využívající MHD. Parkovací možnosti jsou zde v památkové zóně velmi omezené. Majitel má od města možnost pronájmu parkovacího místa pro hotelové hosty za 30 tis. Kč/rok. Jinak mají hosté možnost parkovat na nedalekém placeném parkovišti. Restauraci většinou navštěvují alternativní hosté, kteří automobily nevlastní.

Pro **restauraci E** platí stejné podmínky parkování a dostupnosti jako pro restauraci D.

**Kavárny F a G** jsou situované ve stejné lokalitě. Viditelnost a návštěvnost kaváren je velmi dobrá. Parkovací možnosti jsou velmi omezené, hosté mohou využít placených parkovacích zón. Dostupnost MHD je velmi dobrá. Stejně tak jsou obě kavárny dobře dostupné pěšími návštěvníky.

**Bistro H** nenabízí parkovací možnosti. Je ale situované v klidné části města, kam turisté často vyrážejí na kolách, pěšky nebo na vycházky se psy. Zastávka MHD je od bistra vzdálena asi 10 min. pěší chůze.



Obr. č. 7 – Graf (4) – Možnosti parkování (Zdroj: autor)

### ***Vliv na kupní cenu nebo výši nájemného***

Podmínky parkování jsou především v centru města velmi obtížné. Majitelé podniků v centru nejsou schopni zajistit hostům parkoviště. Mohou si případně pronajmout parkovací místo od města, což je ale poměrně nákladné. Většina hostů si tak zaplatí parkování sama, a parkují na veřejných zpoplatněných parkovištích. Zařízení, která mají vlastní parkoviště, jsou hostince a restaurace na okraji města. Je zde těžké stanovit, jak se parkovací plocha odráží

ve výši nájemného nebo v kupní ceně, ale myslím si, že zde opět rozhoduje lokalita. Vzhledem k tomu, že všechny podniky s vlastním parkováním jsou na okraji města, nebude zde možnost parkování mít zásadní vliv na cenu.

#### **4.1.13 Vyhodnocení dotazníkového šetření**

Dotazníkové šetření probíhalo mezi náhodně vybranými respondenty a různými typy provozoven. Pouze tři z dotazovaných respondentů měli objekt s hostinským zařízením ve vlastnictví. Ostatní zařízení byla předmětem nájmu. Každý z dotazovaných majitelů byl spokojený s nájemní smlouvou, nebo s rozhodnutím koupit si vlastní nemovitou věc pro provozování hostinské činnosti. V případě nájmu je vždy riziko, jaké podmínky se dohodnou mezi nájemcem a majitelem nemovité věci, ve smlouvě. Tyto podmínky musí vyhovovat oběma stranám. Je vždy lepší, pokud se smlouva uzavírá na delší dobu, s tím souvisí i dohodnutí lepších podmínek, a podnik má tak jistotu další existence. Stále je však v centru města řada míst, kde se nájemci velmi často střídají, což by mohlo být způsobené vysokým nájemným a neochotou majitele nemovité věci investovat do technického stavu objektu. Může nastat i situace, kdy majitel nemovité věci vidí, že se jeho nájemci daří a má vysoké tržby, a tak začne zvyšovat nájemné.

Jeden z majitelů hostinského zařízení a zároveň vlastník objektu uvedl, že: „*nájem neumožňuje maximální péči o zákazníky*“. Je tedy zastáncem koupě nemovité věci pro účely hostinské činnosti, a zároveň považuje za velikou výhodu provozovat současně s restaurací i ubytování. Dle jeho názoru, to, co vydělává je právě pension. Restaurace je pro něho koníček, který se díky provozování pensionu užívá.

V následující tabulce jsou seřazeny veškeré zjišťované faktory, od těch s nejzásadnějším vlivem na kupní cenu nebo výši nájemného, přes ty, které cenu mohou ovlivnit, až po ty, které na cenu nemají téměř žádný vliv. Jedná se o můj vlastní závěr, který vyplývá ze zkušeností nabytých z dotazníkového šetření.

Tab. č. 6 – Shrnutí faktorů ovlivňujících kupní cenu nebo výši nájemného

Pořadí	Faktor ovlivňující výši nájemného nebo kupní ceny
1.	LOKALITA
2.	TECHNICKÝ STAV
3.	KUCHYNĚ
4.	TYP HOSTINSKÉHO ZAŘÍZENÍ
5.	VELIKOST HOSTINSKÉHO ZAŘÍZENÍ
6.	TRADICE PROVOZOVNY
7.	VYBAVENÍ PROVOZOVNY
8.	PARKOVÁNÍ
9.	LETNÍ ZAHRÁDKA
10.	VLASTNICTVÍ A NÁJEM
11.	DRUH KLIENTELY

(Zdroj: autor)

## 4.2 DATABÁZE NEMOVITÝCH VĚCÍ S HOSTINSKÝMI ZAŘÍZENÍMI V HRADCI KRÁLOVÉ

Pro další zjištění cen nemovitých věcí s hostinskými zařízeními v Hradci Králové bylo potřebné vytvořit vlastní databázi prodejů a pronájmů. Podkladem pro vytvoření databáze byly nabídkové inzeráty, zveřejněné převážně na webovém portálu [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz). Tvorba databáze probíhala od srpna roku 2016 do dubna roku 2017. Nejvíce obtížné bylo získat inzeráty prodejů nemovitých věcí účelově zaměřených na hostinskou činnost, protože tento druh nemovitých věcí se v Hradci Králové převážně pronajímá.

Databáze prodejů a pronájmů jsou uvedeny na konci této diplomové práce, v příloze č. 1 (prodeje) a v příloze č. 2 (pronájmy). V následujícím textu jsou inzeráty shrnuty do tabulek, ve kterých jsou uvedeny základní informace, např. užitná plocha, celková cena a jednotková cena.

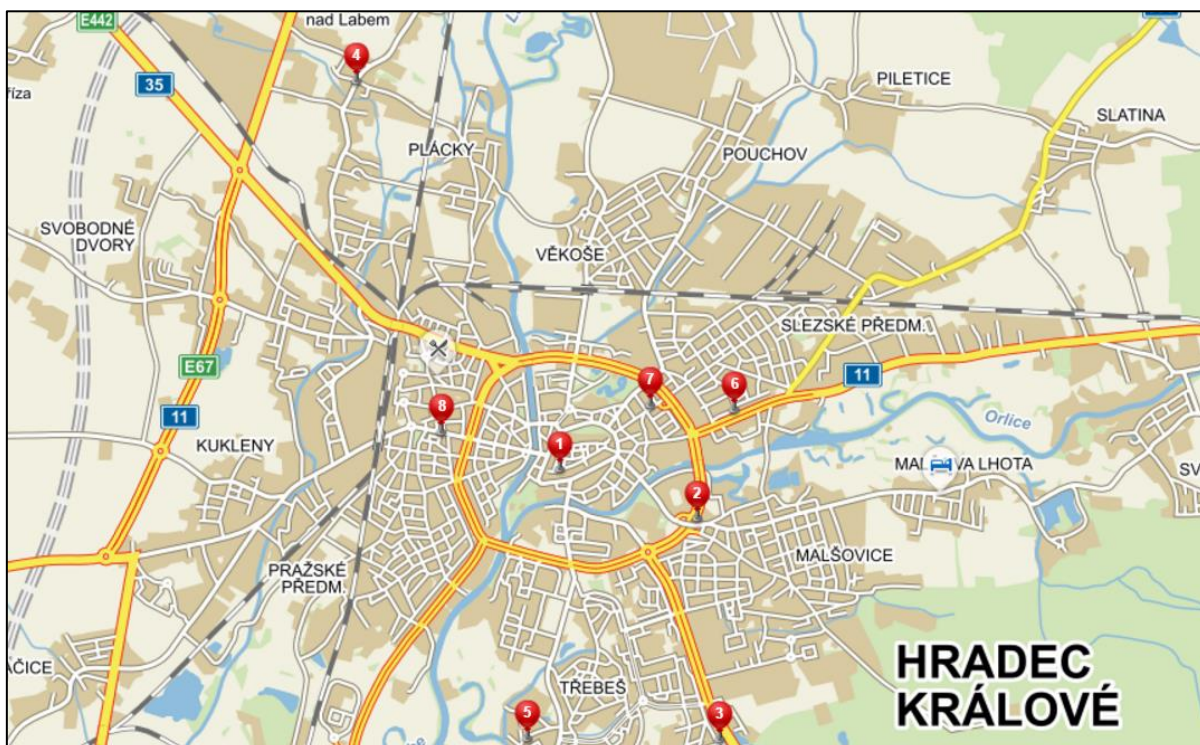
### 4.2.1 Databáze prodejů

Při tvorbě databáze prodejů hostinských zařízení bylo velmi obtížné sehnat pro Hradec Králové dostatek inzerátů, proto mnou sestavená databáze obsahuje pouze **8 objektů**, z toho jen 2 restaurace, 3 ubytovací zařízení se stravovacími provozy a 3 stánky s občerstvením. Vyhodnocení této databáze má pouze informační charakter a vzhledem k malému počtu hodnocených subjektů jej nelze považovat na směrodatné.

Nízký počet prodejů nemovitých věcí s hostinskými zařízeními podle mého názoru úzce souvisí s lokalitou. Hostinská zařízení v centru města se převážně pronajímají, a vzhledem k poměrně vysokým cenám nájemného v centru města, se zde provozovatelé často střídají, a tak je v této kategorii na realitním trhu dostatek nabídek. Oproti tomu na okraji města bývají ceny nemovitých věcí nižší, a více se jich tak nabízí k prodeji. Majitelé těchto zařízení je povětšinou provozují dlouho dobu a svoji činnost ukončí například až odchodem do důchodu. V takovém případě, pokud nemají nástupce z řad rodinných příslušníků, jsou nuceni hostinské zařízení prodat. Toto je také případ jednoho z hodnocených inzerátů prodeje uvedeného v databázi. Důvody dalších prodejů nemovitých věcí mi nejsou známy.

Informace k nemovitým věcem uvedeným v databázi jsem čerpala pouze z inzerce. V některých případech, kde nebyla v inzerátu uvedena cena, jsem zjišťovala cenu nemovité věci přes realitního makléře uvedeného v inzerátu. V databázi uvádím vždy užitnou plochu v m<sup>2</sup>, do které jsou započítány veškeré prostory prodávaného hostinského zařízení, včetně skladů, zázemí pro personál, kuchyně, komunikačních prostorů apod.

Umístění hostinských zařízení, určených dle inzerce k prodeji, je zaznačeno v níže vložené mapce. Čísla na mapce odpovídají číslům inzerátů v databázi prodejí.



Obr. č. 8 – Mapa Hradce Králové s vyznačenými hostinskými zařízeními k prodeji

(Zdroj: autor)

Tab. č. 7 – Porovnání inzerce hostinských zařízení k prodeji

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>
1	Restaurace	550	16 900 000	30 727
2	Restaurace, Music bar Event	400	5 500 000	13 750
3	Penzion AXA***	724	16 000 000	22 099
4	Hotel, Hostinec Na velké	2 200	17 990 000	8 177
5	Pension Holata***	820	20 500 000	25 000
6	Stánek s občerstvením, V. Nejedlého	8	95 000	11 875
7	Stánek s občerstvením, Pospíšilova	6	70 000	11 667
8	Stánek s občerstvením, Gočárova	7	50 000	7 143
<b>Průměr</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>16 305</b>	
<b>Maximum</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>30 727</b>	
<b>Minimum</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>7 143</b>	
<b>Směrodatná výběrová odchylka</b>		<b>s</b>	<b>8 576</b>	

(Zdroj: autor)

### ***Inzerát č. 1***

Inzerát č. 1 má jednotkovou cenu 30 727 Kč/m<sup>2</sup> a zároveň se jedná o nejvyšší jednotkovou cenu ze všech 8 inzerátů. Od průměrné jednotkové ceny se liší o 14 422 Kč/m<sup>2</sup>. Jelikož se tato nemovitá věc nabízí za velmi vysokou částku, je stále vedena v inzerci. Výše prodejní ceny této nemovité věci odpovídá exkluzivnímu umístění v historickém centru města a dobrému technickému stavu objektu. Prostory mohou být využity i k jiným účelům než k hostinské činnosti, avšak pro tento druh podnikání jsou dobře připravené. Součástí nabízené nemovité věci je i zahrada (824 m<sup>2</sup>) s prostornou terasou ve vnitrobloku s výhledem. Parkovací možnosti jsou zde omezené, lze využít pouze veřejné placené parkoviště na Velkém náměstí.

### ***Inzerát č. 2***

U inzerátu č. 2 je uvedena jednotková cena 13 750 Kč/m<sup>2</sup> a zároveň se jedná o cenu nejbližší průměrné jednotkové ceně zjištěné ze všech inzerátů. Oproti průměrné jednotkové ceně je o 2 555 Kč/m<sup>2</sup> nižší. Vnitřní prostory nedávno prošly modernizací, a jsou v současné době využívány jako restaurace a diskotéka. Objekt je umístěn v blízkosti cyklistické stezky a také v blízkosti vysokoškolských kolejí, tedy cyklisté a vysokoškolští studenti jsou stálou klientelou stávajícího podniku. Součástí objektu je i kuchyně a letní zahrádka. Parkovací možnosti jsou zde dobré. Tato nabídka se stále inzeruje.

### ***Inzerát č. 3***

V případě inzerátu č. 3 je uvedena jednotková cena 22 099 Kč/m<sup>2</sup> a proti průměrné jednotkové ceně je o 5 794 Kč/m<sup>2</sup> vyšší. Jedná se o nabídku ubytovacího zařízení s kapacitou 36 lůžek a s vlastním salonkem a barem pro cca 25 osob, s možností využití letní zahrádky, kterou je možné realizovat na přilehlém pozemku (216 m<sup>2</sup>) jehož cena není zahrnuta do prodejní ceny této nemovité věci. Objekt byl postavený v roce 2001 a v roce 2008 byl zrekonstruován. Objekt má vlastní parkoviště. Součástí nemovité věci je 90 m<sup>2</sup> půdního prostoru, který nyní není využitý a byt s dispozicí 4+kk nacházející se v suterénu objektu.

### ***Inzerát č. 4***

Inzerát č. 4 má jednotkovou cenu 8 177 Kč/m<sup>2</sup>, která je oproti průměrné jednotkové ceně o 8 128 Kč/m<sup>2</sup> nižší neboli poloviční. Jedná se o nabídku ubytovacího zařízení s celkem 35 garsoniériami, jehož součástí je restaurace. Součástí nemovité věci je pozemek o celkové ploše 3 500 m<sup>2</sup>. Areál tohoto hostinského zařízení byl postaven mezi lety 1890-1905 a poslední

rekonstrukce zde proběhla v roce 1995. V přízemí objektu se nacházejí dva obchodní prostory. Zařízení nabízí pro hosty 14 parkovacích stání na vlastním pozemku.

#### ***Inzerát č. 5***

U inzerátu č. 5 je uvedena jednotková cena 25 000 Kč/m<sup>2</sup> a oproti průměrné jednotkové ceně je o 8 695 Kč/m<sup>2</sup> vyšší. Jedná se o nabídku ubytovacího zařízení s 8 pokoji a jedním bytem dispozice 3+kk o ploše 122 m<sup>2</sup>. K penzionu náleží snídárna/kavárna se zimní zahradou. Součástí zařízení je kuchyně pro přípravu snídaní. K nemovité věci náleží zahrada o ploše 804 m<sup>2</sup>. Objekt má vlastní parkoviště. Součástí nemovité věci je půdní prostor, kde by bylo možné v budoucnu vybudovat další 2 pokoje. K objektu náleží 9 parkovacích stání na vlastním pozemku, z toho 2 stání jsou krytá stříškou.

#### ***Inzerát č. 6***

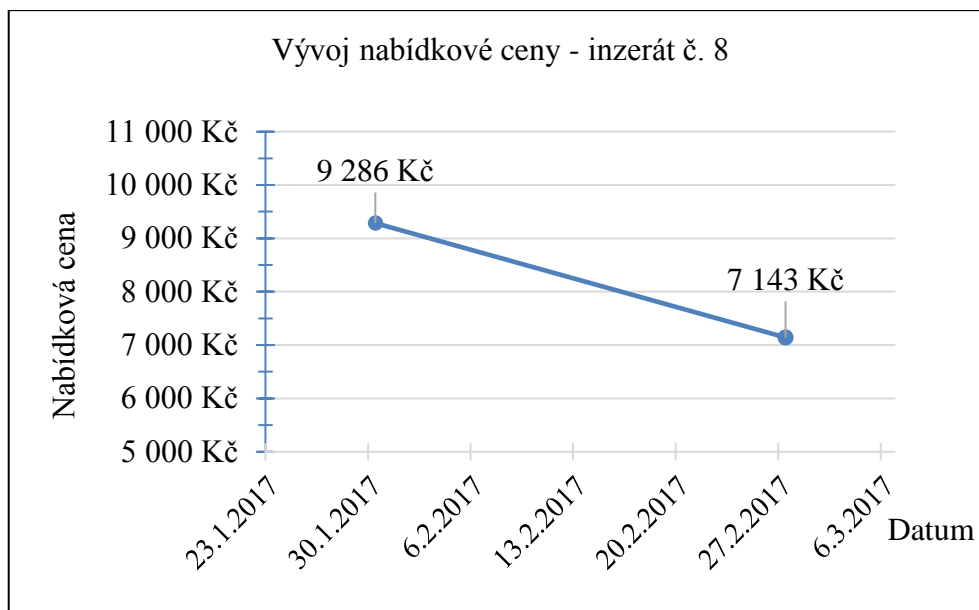
Pro inzerát č. 6 je uvedena jednotková cena 11 875 Kč/m<sup>2</sup> a oproti průměrné jednotkové ceně je o 4 430 Kč/m<sup>2</sup> nižší. Jedná se o nabídku stánku s občerstvením, který se nachází na autobusové zastávce nedaleko centra města. Stánek je kompletně vybavený, se zavedenou elektřinou a vodou. Toaletu je možné využít ve vedlejším objektu. Stánek je považován za movitou věc, která je umístěna na pozemku pronajatém od města za částku 700 Kč/měsíc.

#### ***Inzerát č. 7***

U inzerátu č. 7 je uvedena jednotková cena 11 667 Kč/m<sup>2</sup> a proti průměrné jednotkové ceně je o 4 638 Kč/m<sup>2</sup> nižší. Jedná se o nabídku stánku s občerstvením, stejně jako v případě inzerátu č. 6, který se nachází na autobusové zastávce nedaleko centra města. Stánek má přípojku vody, odpadu a elektřiny. Nabízí se nezařízený. Stánek je umístěn na pozemku pronajatém od města za částku 1 400 Kč/měsíc.

#### ***Inzerát č. 8***

V případě inzerátu č. 8 je uvedena jednotková cena 7 143 Kč/m<sup>2</sup> a proti průměrné jednotkové ceně je o 9 162 Kč/m<sup>2</sup> nižší, a celkově je to nejnižší jednotková cena ze všech uvedených inzerátů. Jedná se o třetí nabídku stánku s občerstvením, který se nachází opět na autobusové zastávce v blízkosti centra města. Ve stánku je instalovaná kuchyňská linka s dřezem. Objekt je napojen na elektřinu, vodu a kanalizaci. Během inzerování této nabídky se prodejní cena snížila. Zároveň jako jediný zástupce z databáze prodeje se již tento stánek s občerstvením neinzeruje, tedy předpokládám, že byl realizován jeho prodej.



Obr. č. 9 – Graf (5) – Vývoj prodejní ceny inzerátu č. 8 (Zdroj: autor)

### Porovnání inzerátu č. 1 a inzerátu č. 2

K porovnání těchto dvou inzerátů jsem se rozhodla proto, že jsou to jediné dvě nabídky z databáze prodeje zastupující restaurace, tedy jsou stejného typu hostinského zařízení.

Tab. č. 8 – Porovnání inzerátu č. 1 a inzerátu č. 2

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>
1	Restaurace	550	16 900 000	30 727
2	Restaurace, Music bar Event	400	5 500 000	13 750

(Zdroj: autor)

Vyšší jednotková cena inzerátu č. 1 (30 727 Kč/m<sup>2</sup>) je dána umístěním restaurace ve výrazně lepší lokality, než je restaurace z inzerátu č. 2 (13 750 Kč/m<sup>2</sup>). Dále prodejní cenu prvního inzerátu výrazně zvyšuje přítomnost zahrady o rozloze 842 m<sup>2</sup> a umístění provozovny v historickém objektu. Důvodem nižší ceny druhého inzerátu je větší vzdálenost od centra města a může jím být i nepříznivé umístění objektu poblíž rušného městského okruhu.

### Porovnání inzerátu č. 3 a inzerátu č. 5

K porovnání těchto dvou inzerátů jsem přistoupila opět z důvodu stejného typu hostinského zařízení, které je součástí ubytovacího zařízení.

Tab. č. 9 – Porovnání inzerátu č. 3 a inzerátu č. 5

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>
3	Penzion AXA***	724	16 000 000	22 099
5	Pension Holata***	820	20 500 000	25 000

(Zdroj: autor)

Jedná se o velmi podobné penziony (užitnou plochou i jednotkovou cenou), které jsou stejně vzdáleny od centra města a nacházejí se v podobných lokalitách. Kromě ubytování nabízejí tyto zařízení možnost stravování pro hosty penzionu, a to především snídaně. Pro tyto účely je v objektu uvedeném v inzerátu č. 3 umístěn salonek s barem (dříve zde byla restaurace) a v inzerátu č. 5 je zmíněna snídárna/kavárna. Obě provozovny jsou podobně velké. Jelikož jsou tyto provozovny součástí penzionů, nelze je samostatně odprodat, a tak jsem jejich cenu určila z ceny celého objektu. Provozovat tato menší hostinská zařízení i pro veřejnost (nejen pro hosty penzionu) se většinou vyplatí, protože provozní náklady jsou vykryty výnosy z provozu ubytovacího zařízení. Vyšší prodejní cena inzerátu č. 5 je pravděpodobně ovlivněna přítomností zahrady o ploše 804 m<sup>2</sup>.

#### Porovnání inzerátu č. 6, inzerátu č. 7 a inzerátu č. 8

K porovnání těchto tří inzerátů jsem se rozhodla proto, že všechny jsou zástupci stánků s občerstvením, tedy stejného typu hostinského zařízení.

Tab. č. 10 – Porovnání inzerátu č. 6, inzerátu č. 7 a inzerátu č. 8

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>
6	Stánek s občerstvením, V. Nejedlého	8	95 000	11 875
7	Stánek s občerstvením, Pospíšilova	6	70 000	11 667
8	Stánek s občerstvením, Gočárova	7	50 000	7 143

(Zdroj: autor)

Tato kategorie hostinských zařízení není, co se objektu a vybavení provozovny týká, příliš variabilní. Většinou jsou stánky s občerstvením situovány v movitých buňkách, které jsou buď samostatně stojící nebo jsou například součástí zastávky hromadné dopravy, jak je tomu i v případě těchto tří inzerátů. Právě proto, že jsou součástí zastávky, je jejich užitná plocha obdobně velká (6-8 m<sup>2</sup>). Vyšší cena inzerátu č. 6 může být ovlivněna zajištěním sociálního zařízení ve vedlejší budově, což výrazně zvyšuje komfort provozovatele. V dalších dvou

inzerátech není způsob zajištění sociálního zařízení uveden. Zároveň je tento objekt plně vybavený. U inzerátu č. 7 je uvedena vyšší cena nájemného za pozemek pod buňkou, který patří městu. Tato cena činí 1 400 Kč/měsíc a je dvojnásobná oproti ceně uvedené v inzerátu č. 6, která byla 700 Kč/měsíc. Stánek s občerstvením z inzerátu č. 7 je situovaný blíže k centru města, proto může být cena nájemného za pozemek vyšší. U posledního inzerátu nebyla cena nájemného za pozemek uvedena. Oproti nemovité věci, která je ve většině případů součástí pozemku, je v případě koupě stánku s občerstvením potřeba kalkulovat i s těmito měsíčními náklady na pronájem pozemku.

#### **4.2.2 Vyhodnocení databáze prodejů**

Jak jsem již zmínila na začátku kapitoly, pro Hradec Králové bylo obtížné sestavit databázi prodejů nemovitých věcí s hostinskými zařízeními, proto mnou sestavená databáze obsahuje pouze 8 inzerátů. Restaurace jsem za dobu sestavování databáze našla pouze 2, proto nelze tuto databázi považovat za směrodatnou. Přesto jsem se na základě kategorizace hostinských provozoven (viz kapitola 3.2) rozhodla zařadit do databáze prodejů i stánky s občerstvením, které jsem našla celkem 3, což opět pro vyhodnocení závěru není směrodatné. Dále jsem do databáze prodejů zařadila 3 ubytovací zařízení, jejichž součástí jsou menší hostinská zařízení typu kavárna nebo denní bar (snídárna). Jelikož je prodejní cena těchto nemovitých věcí výrazně ovlivněna jejich hlavní funkcí, ubytovací zařízení, nelze ani tyto údaje považovat za směrodatné pro stanovení závěru.

Vzhledem k tomu, že inzeráty prodejů obsahují 3 typy hostinských zařízení, porovnávala jsem mezi sebou vždy zařízení v rámci jednoho typu. Jediný inzerát, který jsem do porovnání nezařadila byl inzerát č. 4. Jeho jednotková cena je velmi nízká (8 177 Kč/ m<sup>2</sup>), což je dle mého názoru způsobeno hlavně lokalitou a velikostí objektu. Objekt se nachází v okrajové části Hradce Králové a jedná se o rozsáhlý komplex s ubytovacím zařízením, dvěma obchody a restaurací. Díky své velké rozloze 2 200 m<sup>2</sup> byl neporovnatelný s ostatními uvedenými penziony. V případě této nemovité věci vidím úskalí v horší dopravní dostupnosti, a také právě ve velikosti užité plochy, pro jejíž údržbu bude majitel potřebovat více personálu. Budoucí majitel tohoto objektu může některé prostory pronajmout například jako obchody, a to mu přinese výnos z nemovité věci a částečně může vykryt náklady na mzdy personálu.

V případě porovnání výše uvedených restaurací je rozhodujícím faktorem lokalita. Dále prodejní cenu prvního inzerátu výrazně zvyšuje přítomnost zahrady a umístění provozovny v historickém objektu. Důvodem nižší ceny druhého inzerátu je větší vzdálenost

od centra města a může jím být i nepříznivé umístění v rušném prostředí. Stejně jako u restaurací, i u penzionů je v ceně objektu zohledněna zahrada.

U stánků s občerstvením hraje největší roli vybavení buňky. Stánky jsou většinou situovány v movitých buňkách, které jsou buď samostatně stojící nebo jsou například součástí zastávky hromadné dopravy. Jednotkové ceny buněk jsou výrazně nižší oproti jednotkovým cenám restaurací a penzionů se stravovacími provozů. Oproti nemovité věci, která je ve většině případů součástí pozemku, je v případě koupě stánku s občerstvením potřeba počítat i s měsíčními náklady na pronájem pozemku. Podle výše uvedených inzerátů se ceny nájemného městských pozemků směrem od centra snižují.

Pro úplnost diplomové práce jsem provedla výpočet průměrné jednotkové ceny – 16 305 Kč/m<sup>2</sup>, nejvyšší jednotkové ceny – 30 727 Kč/m<sup>2</sup>, nejnižší jednotkové ceny – 7 143 Kč/m<sup>2</sup> a směrodatné výběrové odchylky – 8 576 Kč/m<sup>2</sup>.

### **4.2.3 Databáze pronájmů**

Při tvorbě databáze pronájmů jsem měla dostatek inzerátů. Jak jsem již uvedla na začátku této kapitoly, v Hradci Králové se hostinská zařízení spíše pronajímají, než prodávají, což je patrné i z níže vložené mapky, kde je vidět vysoká koncentrace nabídek pronájmů především v centru města. V mnou sestavené databázi je uvedeno celkem 20 inzerátů pronájmů, což považuji za směrodatné pro vyhodnocení ceny pronájmů v Hradci Králové. Zároveň nepovažuji za efektivní v této kapitole rozepisovat informace k jednotlivým inzerátům a přistoupím rovnou k porovnání jednotlivých nabídek. Porovnávány budou vždy subjekty, které spojuje některý z faktorů ovlivňujících výši nájemného např. umístění, typ hostinského zařízení, technický stav objektu, zahrádka apod.

Výše nájemného jsou uvedeny včetně DPH, bez provize realitní kanceláři a bez poplatků za služby a energie. Užitečnou plochu hostinských zařízení jsem vyčetla vždy z inzerátu a blíže ji neověřovala. Realitní makléři často v inzerátech zaměňují pojmy užitná, podlahová nebo zastavěná plocha, proto při této práci uvažuji s celkovou plochou zařízení, ve které je zahrnutý celý prostor hostinského zařízení, včetně skladovacích prostor, zázemí zařízení, kuchyně, komunikačních prostor i hygienických místností. Do této plochy nejsou zahrnuty letní zahrádky.

Čísla inzerátů odpovídají číslům zaznačeným v mapce i v tabulce.



Obr. č. 10 – Mapa Hradce Králové s vyznačenými hostinskými zařízeními k pronájmu  
(Zdroj: autor)

Tab. č. 11 – Porovnání inzerce hostinských zařízení k prodeji

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
1	Restaurace Dolce Vita	260	30 000	115
2	Bar Paradise	160	20 000	125
3	Restaurace Dobromysl	427	30 000	70
4	Kavárna Rosso Nero	70	25 000	357
5	Kavárna a bar New York café	220	30 000	136
6	Music club	200	16 700	84
7	Kavárna Hypermarket Albert	174	6 050	35
8	Kavárna	115	9 733	85
9	Kavárna CAT	350	30 250	86
10	Kavárna Vintage flowers caffe	106	20 000	189
11	Vinárna	100	12 000	120
12	Pizzerie pasteria Etna	237	20 000	84
13	Kavárna	110	30 250	275
14	Bar/klub Metro	140	15 000	107
15	Bar v objektu nové radnice	100	27 000	270
16	Bar a kavárna	90	25 000	278
17	Restaurace s kavárnou	406	20 000	49
18	Rychlé občerstvení	80	34 000	425
19	Vinárna nebo kavárna	90	9 900	110
20	Bar/klub	158	20 000	127
<b>Průměr</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	<b>156</b>	
<b>Minimum</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	<b>35</b>	
<b>Maximum</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	<b>425</b>	
<b>Směrodatná výběrová odchylka</b>		<b>s</b>	<b>107</b>	

(Zdroj: autor)

Jelikož je databáze zastoupena různými nabídkami s velmi odlišným jednotkovým nájemným, rozhodla jsem je rozdělit do několika souborů. Prvním hlediskem posuzování inzerce je lokalita. Inzeráty jsou na základě tohoto kritéria rozděleny do dvou skupin, přičemž jako první skupinu, označuji nabídky vzdálenější od historického centra (viz tab. 12) a jako druhou skupinu, nabídky v historickém centru (viz tab. 13). Pomyslnou hranici mezi těmito skupinami tvoří Gočárův městský okruh (viz mapa na obr. 10). Pod výpisem inzerátu je vždy uvedený výpočet průměrné jednotkové ceny, nejvyšší a nejnižší jednotkové ceny.

Tab. č. 12 – Porovnání inzerátů hostinských zařízení umístěných v krajní části Hradce Králové (za Gočárovým okruhem)

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
3	Restaurace Dobromysl	427	30 000	70
7	Kavárna Hypermarket Albert	174	6 050	35
8	Kavárna	115	9 733	85
13	Kavárna	110	30 250	275
18	Rychlé občerstvení	80	34 000	425
<b>Průměr</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	<b>163</b>	
<b>Minimum</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	<b>35</b>	
<b>Maximum</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	<b>425</b>	

(Zdroj: autor)

Tab. č. 13 – Porovnání inzerátů umístěných v historickém centru Hradce Králové

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
1	Restaurace Dolce Vita	260	30 000	115
2	Bar Paradise	160	20 000	125
4	Kavárna Rosso Nero	70	25 000	357
5	Kavárna a bar New York café	220	30 000	136
6	Music club	200	16 700	84
9	Kavárna CAT	350	30 250	86
10	Kavárna Vintage flowers caffè	106	20 000	189
11	Vinárna	100	12 000	120
12	Pizzerie pasteria Etna	237	20 000	84
14	Bar/klub Metro	140	15 000	107
15	Bar v objektu nové radnice	100	27 000	270
16	Bar a kavárna	90	25 000	278
17	Restaurace s kavárnou	406	20 000	49
19	Vinárna nebo kavárna	90	9 900	110
20	Bar/klub	158	20 000	127
<b>Průměr</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	<b>149</b>	
<b>Minimum</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	<b>49</b>	
<b>Maximum</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	<b>357</b>	

(Zdroj: autor)

### Vyhodnocení první skupiny inzerátů – v krajní části Hradce Králové

První skupina inzerátů je pro účely porovnání dále rozdělena podle typu hostinského zařízení (inzerát č. 8 a inzerát č. 13 – kavárny) a podle hlavní funkce objektu (obchodní centrum), ve kterém jsou hostinská zařízení situována (inzerát č. 7 a inzerát č. 18). Restaurace z inzerátu č. 3 bude porovnána s restaurací z inzerátu č. 17 situovanou v historickém centru.

#### **Porovnání inzerátu č. 8 a inzerátu č. 13**

K porovnání těchto dvou inzerátů jsem se rozhodla proto, že se v obou případech jedná o kavárnu vzdálenou cca 1,5 km od středu centra města.

Tab. č. 14 – Porovnání inzerátu č. 8 a inzerátu č. 13

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
8	Kavárna	115	9 733	85
13	Kavárna	110	30 250	275

(Zdroj: autor)

Vyšší jednotkové nájemné inzerátu č. 13 je pravděpodobně způsobeno umístěním kavárny na rušné ulici spojující hlavní nádraží s centrem města. Kavárna z inzerátu č. 8 se nachází v méně obchodně zajímavé lokalitě, na druhé straně města. Jinak jsou tyto inzeráty velmi podobné, oba prostory mají téměř stejnou užitnou plochu, nabízejí se nevybavené a s možností vybudování kuchyně. Výše nájemného pro nabídku č. 8 je dle informací z inzerátu pro první půlrok nájmu snižená. To je výhodou pro nového provozovatele, který bude mít kromě výdajů na nájemné i výdaje na zařízení provozovny. Inzerát č. 8 má podprůměrnou výši jednotkového nájemného a inzerát č. 13 má nadprůměrnou výši jednotkového nájemného.

#### **Porovnání inzerátu č. 7 a inzerátu č. 18**

Pro porovnání těchto dvou inzerátů jsem se rozhodla proto, že obě hostinská zařízení jsou umístěna v obchodních centrech.

Tab. č. 15 – Porovnání inzerátu č. 7 a inzerátu č. 18

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
7	Kavárna Hypermarket Albert	174	6 050	35
18	Rychlé občerstvení	80	34 000	425

(Zdroj: autor)

V inzerátu č. 7 je nabízen prostor pro kavárnu, který se nachází v obchodním centru situovaném na periferii města. Jedná se o starší objekt, což společně s méně atraktivní lokalitou výrazně snižuje výši nájemného až na nejnižší cenu z celé databáze pronájmů. Do užité plochy těchto inzerovaných prostor je zahrnuta plocha 65 m<sup>2</sup> pro stolování. Prostor pro přípravu nápojů a občerstvení je vymezen pouze barovým pultem se stahovacími žaluziemi a prostor pro stolování je vymezen pouze dřevěnou ohrádkou. Jednotkové nájemné inzerátu č. 18 je způsobena umístěním kavárny v nedávno vybudovaném obchodním centru přímo v centru města. Vzhledem k tomu, že se jedná o nejvyšší jednotkové nájemné ze všech uvedených pronájmů, ověřovala jsem pravdivost tohoto inzerátu a zjistila jsem, že v rámci tohoto objektu se nabízí další obchodní prostory k pronájmu, u kterých se výše nájemného pohybovala mezi cca 590 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc až 900 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Z toho vyplývá, že prostory hostinských zařízení jsou v tomto objektu pronajímány za nižší ceny než ostatní obchodní prostory. To je pravděpodobně způsobeno velkými prostory potřebnými pro přípravu jídla. V případě tohoto inzerátu zabírá kuchyně 45 m<sup>2</sup> a prostory pro prodej 35 m<sup>2</sup>. Toto hostinské zařízení nenabízí místa k sezení, a tak zde může být vedeno pouze rychlé občerstvení. Oproti nabídce č. 7 jsou tyto prostory vymezeny stěnami a směrem ke komunikační ploše je otevřený prostor opatřený rolovací mříží.

### **Vyhodnocení druhé skupiny inzerátů – v historickém centru Hradce Králové**

Skupina inzerátů umístěných v historickém centru Hradce Králové je opět podrobněji rozdělena podle typu hostinského zařízení. Do bližší specifikace inzerátu dále patří technický stav posuzovaného objektu, dále zda se jedná o nadzemní nebo podzemní prostory a zda se prostory nabízejí vybavené nebo bez vybavení.

### ***Porovnání inzerátu č. 1 a inzerátu č. 12***

Porovnání těchto dvou inzerátů provádím proto, že se jedná o hostinská zařízení stejného typu a téměř stejné užité plochy.

*Tab. č. 16 – Porovnání inzerátu č. 1 a inzerátu č. 12*

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
1	Restaurace Dolce Vita	260	30 000	115
12	Pizzerie pasteria Etna	237	20 000	84

*(Zdroj: autor)*

Vyšší jednotkové nájemné inzerátu č. 1 je pravděpodobně ovlivněno umístěním restaurace na pěší zóně a její dobrou viditelností. Výhodou této restaurace je také dlouholetá tradice a stálá klientela. Oproti tomu restaurace uvedená v inzerátu č. 18 je situována ve vnitrobloku a není tedy dobře viditelná z ulice. Tyto dva inzeráty jsou jinak po stránce vybavení velmi podobné, oba prostory mají téměř stejnou užitnou plochu, nabízejí se vybavené, mají kuchyň a jejich součástí je letní zahrádka. V případě inzerátu č. 1 je inzerovaná kapacita míst k sezení až 4násobná oproti inzerátu č. 12, což může být způsobeno lepšími dispozičními možnostmi restaurace. Oba inzerované prostory jsou nabízeny za podprůměrné jednotkové nájemné.

#### **Porovnání inzerátu č. 2 a inzerátu č. 5**

Porovnání těchto dvou inzerátů provádím proto, že se jedná o hostinská zařízení stejného typu a jsou od sebe vzdáleny asi 100 m.

*Tab. č. 17 – Porovnání inzerátu č. 2 a inzerátu č. 5*

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
2	Bar Paradise	160	20 000	125
5	Kavárna a bar New York café	220	30 000	136

*(Zdroj: autor)*

Obě inzerované nabídky jsou umístěny na Velkém náměstí, v podloubí a mají možnost zřízení letní zahrádky. Bar inzerovaný v nabídce č. 2 je již dlouho zavedený podnik v objektu, který je v dobrém technickém stavu. Bar z inzerátu č. 5 je situován v podzemním podlaží, a to by mělo mít negativní vliv na výši nájemného, avšak toto mínus je kompenzováno tím, že celý prostor byl v roce 2012 zrekonstruován. Výše jednotkového nájemného obou inzerátů je podprůměrná.

#### **Porovnání inzerátu č. 4 a inzerátu č. 10**

K porovnání těchto dvou inzerátů jsem se rozhodla proto, že se jedná o hostinská zařízení stejného typu a zároveň jsou obě kavárny umístěny západním směrem od středu centra města, směrem k hlavnímu nádraží.

Tab. č. 18 – Porovnání inzerátu č. 4 a inzerátu č. 10

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
4	Kavárna Rosso Nero	70	25 000	357
10	Kavárna Vintage flowers caffe	106	20 000	189

(Zdroj: autor)

Kavárna, inzerovaná v nabídce č. 4, se nachází u rušné silnice a nemá možnost zřízení letní zahrádky. Kavárna inzerovaná v nabídce č. 10 má ze všech inzerátů v databázi nejmenší užitnou plochu a s tím souvisí i vyšší nájemné. Jinak je tato kavárna moderně zařízená a její umístění na pěší zóně považuji za velké plus, protože právě díky tomuto umístění má kavárna možnost letní zahrádky. Výše jednotkového nájemného obou nabídek je nadprůměrná.

#### **Porovnání inzerátu č. 6 a inzerátu č. 9**

K porovnání těchto dvou inzerátů jsem se rozhodla proto, že se jedná o hostinská zařízení, která se nacházejí východně od středu centra ve vzdálenosti zhruba 600 m.

Tab. č. 19 – Porovnání inzerátu č. 6 a inzerátu č. 9

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
6	Music club	200	16 700	84
9	Kavárna CAT	350	30 250	86

(Zdroj: autor)

Kavárna, inzerovaná v nabídce č. 6, se nachází ve sníženém přízemí budovy. Prostory byly původně využívány jako hudební klub, ale je možné je využít i k jiným účelům. Nízká výše nájemného může být ovlivněna horším technickým stavem objektu. Prostory jsou prakticky nevybavené a je nutné je adaptovat budoucímu účelu využití. Kavárna inzerovaná v nabídce č. 9 má poměrně velkou užitnou plochu a s tím souvisí i nižší nájemné. Kavárna nabízí možnost vybudování letní zahrádky ve vnitrobloku. Stejně jako nabídka č. 6 nabízí i jiný účel využití prostor, než byl ten dosavadní, ale také nabízí možnost odkoupení kompletního vybavení. Výše jednotkového nájemného obou nabídek je podprůměrná.

#### **Porovnání inzerátu č. 11, inzerátu č. 14 a inzerátu č. 19**

Tyto tři inzeráty jsem se rozhodla porovnat proto, že se jedná o hostinská zařízení umístěná v suterénních prostorách objektů.

Tab. č. 20 – Porovnání inzerátu č. 11, inzerátu č. 14 a inzerátu č. 19

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
11	Vinárna	100	12 000	120
14	Bar/klub Metro	140	15 000	107
19	Vinárna nebo kavárna	90	9 900	110

(Zdroj: autor)

Vinárna inzerovaná v nabídce č. 11 se nachází na pěší zóně, což je lukrativní lokalita, ale tato provozovna není viditelná z ulice a nachází se v suterénu. Prostory byly původně využívány jako vinárna, ale nabídka se již neinzeruje, a nový provozovatel zde založil prodejnu burgerů. Zařízení disponuje vlastní kuchyní a technický stav objektu je velmi dobrý. Bar inzerovaný v nabídce č. 14 se nachází na velmi frekventovaném místě, pod Velkým náměstím. Prostory disponují i kuchyní, která ale v současné době není využívána a v případě jejího budoucího využití by byla nutná její modernizace. V inzerátu se nabízí i možnost odkoupení kompletního vybavení a možnost využití uzavřeného dvora například pro grilování. Vinárna inzerovaná v nabídce č. 19 se nachází v jedné z bočních uliček poblíž Velkého náměstí. Všechny nabídky inzerují prostory, jejichž účel není pevně předurčen. Tyto tři nabídky mají menší užitnou plochu a obdobnou výši jednotkového nájemného, která je podprůměrná.

#### Porovnání inzerátu č. 15 a inzerátu č. 16

Tyto dva inzeráty jsem se rozhodla porovnat proto, že se jedná o hostinská zařízení stejného typu, která jsou situována na Velkém náměstí a mají téměř stejnou užitnou plochu.

Tab. č. 21 – Porovnání inzerátu č. 15 a inzerátu č. 16

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
15	Bar v objektu nové radnice	100	27 000	270
16	Bar a kavárna	90	25 000	278

(Zdroj: autor)

Obě inzerované nabídky jsou situovány v historickém objektu a mají možnost zřízení letní zahrádky. V obou inzerátech je uvedena kapacita 50 míst k sezení. Jednotkové nájemné obou inzerátů je téměř stejné a je o cca 120 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc vyšší než průměrné nájemné.

### **Porovnání inzerátu č. 15 a inzerátu č. 20**

Tyto dva inzeráty jsem se rozhodla porovnat proto, že se jedná o hostinská zařízení stejného typu, která jsou situována na Velkém náměstí. Ale oproti předchozímu porovnání obdobných zařízení, je zde výrazně odlišná výše nájemného, což následně zdůvodním.

*Tab. č. 22 – Porovnání inzerátu č. 15 a inzerátu č. 20*

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
15	Bar v objektu nové radnice	100	27 000	270
20	Bar/klub	158	20 000	127

*(Zdroj: autor)*

Bar inzerovaný v nabídce č. 15 je již dlouho zavedený prosperující podnik. Nadprůměrná výše nájemného je zde ovlivněna velikostí hostinského zařízení, které má plochu pouze 100 m<sup>2</sup>. Bar inzerovaný v nabídce č. 20 má oproti předchozímu zařízení větší užitnou plochu a také prošel kompletní rekonstrukcí. Velikost prostor zásadně ovlivňuje výši nájemného. Inzerát č. 15 je nabízen za nadprůměrné jednotkové nájemné a inzerát č. 20 je nabízen za podprůměrné jednotkové nájemné.

### **Porovnání inzerátu č. 3 a inzerátu č. 17**

Tyto dva inzeráty jsem se rozhodla porovnat proto, že se jedná o hostinská zařízení stejného typu a mají obdobnou užitnou plochu.

*Tab. č. 23 – Porovnání inzerátu č. 3 a inzerátu č. 17*

Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
3	Restaurace Dobromysl	427	30 000	70
17	Restaurace s kavárnou	406	20 000	49

*(Zdroj: autor)*

Obě inzerované nabídky mají velikou užitnou plochu, a to zásadně ovlivňuje výši jejich nájemného. Inzerát č. 3 nabízí restauraci umístěnou mimo historické centrum, na velmi rušné Gočárově třídě. Restaurace uvedená v inzerátu č. 17 je situována v klidné zóně, na Eliščině nábřeží. Jedná se o nově zrekonstruované prostory, které se nabízejí včetně vybavení v prvorepublikovém stylu. Součástí této restaurace jsou i dvě zahrádky. Zahrádka s kapacitou 35 míst je umístěna směrem do ulice a zahrádka s kapacitou 40 míst a dětským hřištěm

je situována ve vnitrobloku. Oba prostory mají téměř stejnou užitnou plochu, disponují velkými sklepními prostory a nabízejí se vybavené. A právě tyto faktory způsobují výrazné snížení jednotkové ceny. Pokud jsou počáteční výdaje na vybavení vysoké, například 1 450 000 Kč, jak je tomu v případě inzerátu č. 17, je počáteční výše nájemného zpravidla nižší. Obě inzerované restaurace jsou nabízeny za podprůměrné jednotkové nájemné.

#### 4.2.4 Vyhodnocení databáze pronájmů

Tab. č. 24 – Rozdíl jednotkové ceny porovnávaných inzerátů od průměrné ceny

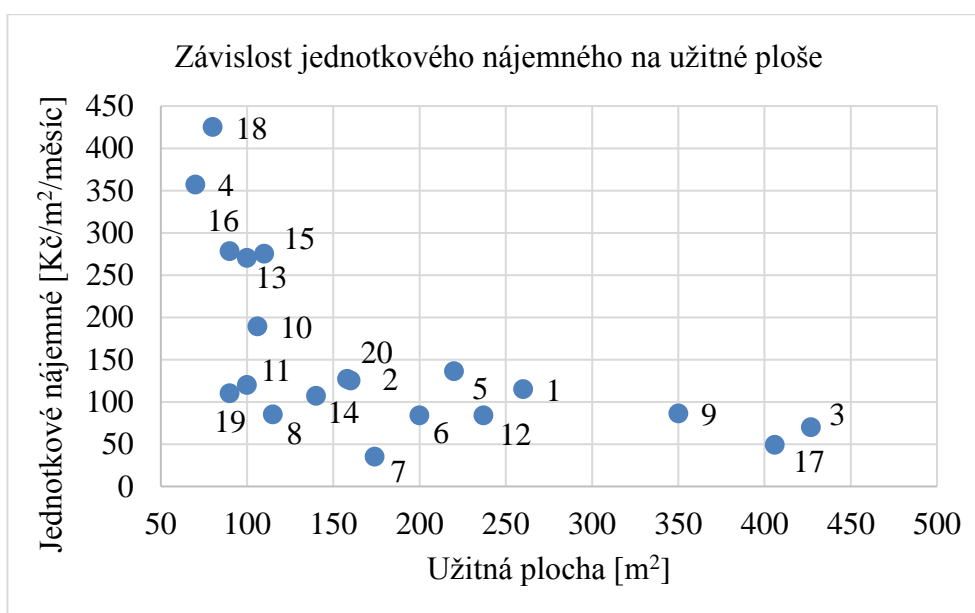
Číslo inzerátu	Popis inzerátu	Užitná plocha	Měsíční nájemné	Jednotkové nájemné	Rozdíl od průměrné výše nájemného
		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	Kč/ m <sup>2</sup> /měsíc
1	Restaurace Dolce Vita	260	30 000	115	-41
2	Bar Paradise	160	20 000	125	-31
3	Restaurace Dobromysl	427	30 000	70	-86
4	Kavárna Rosso Nero	70	25 000	357	201
5	Kavárna a bar New York	220	30 000	136	-20
6	Music club	200	16 700	84	-72
7	Kavárna Hypermarket	174	6 050	35	-121
8	Kavárna	115	9 733	85	-71
9	Kavárna CAT	350	30 250	86	-70
10	Kavárna Vintage flowers	106	20 000	189	33
11	Vinárna	100	12 000	120	-36
12	Pizzerie pasteria Etna	237	20 000	84	-72
13	Kavárna	110	30 250	275	119
14	Bar/klub Metro	140	15 000	107	-49
15	Bar v objektu nové radnice	100	27 000	270	114
16	Bar a kavárna	90	25 000	278	122
17	Restaurace s kavárnou	406	20 000	49	-107
18	Rychlé občerstvení	80	34 000	425	269
19	Vinárna nebo kavárna	90	9 900	110	-46
20	Bar/klub	158	20 000	127	-29
<b>Průměr</b>			<b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	<b>156</b>	

(Zdroj: autor)

V tabulce č. 24 jsou všechny inzeráty rozděleny barevně podle toho, jak se liší od průměrné jednotkové výše nájemného, kterou jsem spočítala na 156 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Červeně jsou vyznačeny inzeráty, které průměrnou výši nájemného výrazně převyšují, tj. o více než 114 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Zeleně jsou vyznačeny nabídky, které se nejvíce přibližují průměrné

jednotkové výši nájemného. Modře jsou vyznačeny inzeráty, jejichž jednotkové nájemné je výrazně nižší než průměrná, a to o více než 70 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Pronájmy nemovitých věcí určených pro provoz hostinských zařízení se nejvíce nabízejí v centru města. Mezi inzeráty je uvedena pouze jedna nabídka (inzerát č. 7), která se nachází na periférii města. Tato nabídka má zároveň nejnižší jednotkové nájemné. Největší množství hostinských zařízení, nabízených k pronájmu, je koncentrováno v centru města. Nejexkluzivnější lokalitou pro pronájmy nemovitých věcí je historické centrum, které z velké části zabírá Velké náměstí. V případě Hradce Králové se nedá říci, že by výše nájemného klesala se vzdáleností od centra. Několik inzerátů se týkalo zařízení, která se nacházela směrem na východ od centra, tedy směrem k Slezskému Předměstí. U těchto hostinských zařízení bylo stanoveno nižší jednotkové nájemné. Oproti tomu hostinská zařízení vzdálená od centra směrem na západ, k hlavnímu nádraží, jsou nabízena za nadprůměrné jednotkové nájemné. Obecně lze tedy říci, že nejlukrativnější nabídky se zároveň nejvyšším nájemným se neházejí v lokalitě vymezené Velkým náměstím a hlavním nádražím.



Obr. č. 11 – Graf (6) – Závislost jednotkového nájemného na užitné ploše (Zdroj: autor)

Dalším faktorem ovlivňujícím výši nájemného je velikost užitné plochy hostinského zařízení. Při hodnocení se prokázalo, že zařízení s větší užitnou plochou (nad 200 m<sup>2</sup>) se pronajímají za výrazně nižší nájemné a prostory s menší užitnou plochou (pod 120 m<sup>2</sup>) jsou nabízeny za vyšší nájemné. Tato závislost je znázorněna v grafu na obr. 11. Výjimkami, které toto pravidlo nepotvrzují, jsou hostinská zařízení, umístěná v suterénu objektů, konkrétně jsou to nabídky z inzerátů č. 11, 19. Dále se tato nepřímá úměra nevztahuje

na hostinská zařízení, umístěná mimo historické centrum (viz inzerát č. 7), a na hostinská zařízení, umístěná směrem na východ od centra (viz inzerát č. 6 a č. 8), jejichž jednotková výše nájemného je podprůměrná na základě faktoru lokality. Nadprůměrnou jednotkovou výši nájemného, i při větší užitné ploše, vykazují ta hostinská zařízení, jejichž prostory byly kompletně zrekonstruovány.

Výše uvedené faktory nejsou jediné, které mají na výši nájemného vliv. Jistě je pro výši nájemného, stejně tak jako u prodejí, rozhodující technický stav nemovité věci. V databázi však nebyl žádný objekt v tak výrazně špatném stavu, aby bylo možné na základě tohoto faktoru určit míru vlivu na výši nájemného. Jeden z objektů by se však dal považovat z hlediska technického stavu objektu za nadstandardní, a tím mám na mysli obchodní centrum v centru města, v němž je umístěno „Rychlé občerstvení“ viz inzerát č. 18. Pro výstavbu obchodních domů bývají používány moderní technologie a materiály, dále bývají tyto budovy vybaveny řízeným větráním, požárně bezpečnostním zařízením, a řadou dalších moderních technologií. Proto je považují, na rozdíl od historických objektů, za lépe hodnocené. U historických objektů zase rozhodují jiná kritéria, která samozřejmě ceny nemovité věci i výši nájemného mohou ovlivňovat.

Ve výši nájemného se nepromítají faktory, jako například přítomnost kuchyně, možnost zřízení letní zahrádky, nebo možnost parkování u hostinského zařízení. Jednoznačně nejlepší parkovací možnosti jsou u obchodních center uvedených v inzerátech č. 18 a 7, ale opět to závisí především na lokalitě, protože tyto dvě nabídky mají díky lokalitě zcela jinou cenu.

Za důležité považují také zmínit, že pokud se majitel nemovité věci rozhodne pronajmout ji za podmínky odkoupení kompletního vybavení, které například v inzerátu č. 17 znamená nemalou částku 1 450 000 Kč, nastaví pro začátek nájmu nižší nájemné, aby tím kompenzoval novému provozovateli vysokou počáteční investici. Tato výše nájemného může platit po dobu několika měsíců. Poté, pokud majitel uvidí, že se provozovateli daří, výši nájemného začne zvyšovat. Tuto skutečnost mi potvrdil i jeden z dotazovaných respondentů.

## 5 CELKOVÉ HODNOCENÍ DOTAZNÍKU A DATABÁZE

Předmětem této kapitoly je porovnání výsledků hodnocení dotazníkového šetření, databáze prodeje a databáze pronájmů.

Již na začátku hodnocení databáze prodeje hostinských zařízení jsem uvedla, že bylo obtížné sestavit tuto databázi, protože hostinská zařízení v Hradci Králové se spíše pronajímají, než prodávají. Jelikož jsem jako zástupce prodeje našla pouze 2 inzerované restaurace, rozhodla jsem se přistoupit k porovnání i jiných zařízení, a to 3 ubytovacích zařízení a 3 stánků s občerstvením. Proto považuji vyhodnocení této databáze za informativní a nemohu z něj vyvodit směrodatné faktory ovlivňující kupní cenu.

Nedostatek zástupců hostinských zařízení v databázi prodeje jsem se rozhodla řešit rozšířením vstupních informací, a to formou dotazníkového šetření mezi provozovateli hostinských zařízení. Na základě dotazníkového šetření jsem stanovila faktory ovlivňující výši nájemného. Respondenti byli náhodně vybráni, byli mezi nimi jak vlastníci těchto nemovitých věcí, tak i nájemci těchto prostor. Výsledky dotazníkového šetření považuji pro výsledné hodnocení faktorů ovlivňujících cenu nájemného nebo prodeje za velmi užitečné.

Za opravdu směrodatnou považuji databázi pronájmů, ve které jsem hodnotila dostatek subjektů pro stanovení faktorů ovlivňujících výši nájemného.

Jednotlivé faktory jsou seřazeny v následující tabulce a ohodnoceny hvězdičkami podle jejich vlivu na tržní cenu nebo výši nájemného. Uvedeno je zvlášť hodnocení dotazníkového šetření, inzerce prodeje a inzerce pronájmů.

Tab. č. 25 – Ohodnocení faktorů ovlivňujících výši nájemného nebo tržní ceny

Pořadí	Faktor ovlivňující výši nájemného nebo tržní ceny	Dotazníkové šetření	Databáze prodejů	Databáze pronájmů
1.	LOKALITA	*****	*****	*****
2.	TECHNICKÝ STAV	****	***	***
3.	KUCHYNĚ	****	**	*
4.	TYP HOSTINSKÉHO ZAŘÍZENÍ	***	****	*
5.	UŽITNÁ PLOCHA	**	***	****
6.	TRADICE PROVOZOVNY	**	*	*
7.	VYBAVENÍ PROVOZOVNY	**	***	**
8.	PARKOVÁNÍ	*	*	*
9.	LETNÍ ZAHRÁDKA	*	***	*

(Zdroj: autor)

Za hlavní faktory ovlivňující tržní cenu nebo výši nájemného považují lokalitu, technický stav nemovité věci a velikost užitné plochy hostinského zařízení.

## 6 ZÁVĚR

Tato diplomová práce byla zpracována pro účely tržního oceňování nemovitých věcí s hlavní funkcí hostinských zařízení. Předmětem práce bylo zjistit, jaké faktory mají vliv na tržní cenu, případně na výši nájemného. Práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou.

Teoretická část práce je věnována vymezení základních pojmů z oblasti oceňování nemovitých věcí a z oblasti stavebnictví. Druhá kapitola obsahuje popis Královehradeckého kraje, a je zaměřena především na popis města Hradce Králové. Je zde popsáno správní členění města, historie a kultura. Jelikož jsou hlavním tématem práce hostinská zařízení, je třetí kapitola věnována kategorizaci hostinských zařízení a jejich charakteristikám.

Pro zjištění cen ovlivňujících faktorů se jako nejspolehlivější nabízelo sestavení databáze prodeje a pronájmů. Úskalí však bylo v tom, že nemovitých věcí, které jsou účelově určeny k provozu hostinských zařízení, je v Hradci Králové na prodej nedostatek. Na základě tohoto zjištění jsem se musela rozhodnout ještě pro další metodu, pomocí které bych si udělala přehled o relevantnosti aspektů, které mají na tržní cenu nebo výši nájemného vliv. Rozhodla jsem se tedy vytvořit dotazník, který jsem předložila celkem osmi náhodně vybraným provozovatelům hostinských zařízení. Zvažovala jsem také, zda by bylo vhodné předložit tento dotazník i návštěvníkům těchto zařízení, ale nakonec jsem tak nečinila, protože jsem měla obavy, že by zákazníci hodnotili převážně ty aspekty, které se přímo netýkají nemovitých věcí, jako je jídlo, obsluha, vybavení interiéru, kuřácké/nekuřácké prostory apod. Je ale pravda, že tyto aspekty mohou zásadně ovlivňovat návštěvnost těchto podniků, tím jim zvyšovat tržby a učinit je tak z hlediska výnosovosti prosperujícími. Ale i když je zde jistá souvislost, jako například, že majitelé nemovitých věcí s hostinskými zařízeními mají tendenci zvyšovat prosperujícím podnikatelům nájemné, nepovažovala jsem pro tuto práci za předmětné provádět průzkum spokojenosti zákazníků.

Přínos této diplomové práce je dle mého názoru v tom, že jsem na základě databáze a dotazníkového šetření zhodnotila faktory ovlivňující výši nájemného nebo tržní ceny hostinských zařízení, a mohla tak určit metodu vhodnou pro oceňování hostinských zařízení. Za nejvhodnější tedy považuji porovnávací metodu, která zohledňuje mnou zjištěné vlivy na cenu v koeficientech odlišnosti. Koeficienty bych podle důležitosti seřadila následovně, od nejzásadnějšího až po ten s nejmenším vlivem na cenu: lokalita, technický stav, velikost užitné plochy, kuchyně, vybavení, letní zahrádka, tradice provozovny, parkování.

## 7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*.
- (2) BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (3) Zákon č. 526/1990 Sb., *o cenách, ve znění pozdějších předpisů*.
- (4) Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů*.
- (5) *Ministerstvo financí České republiky: Komentář k určování obvyklé ceny* [online], [cit. 2017-05-05]. Dostupné z: [www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349](http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349)
- (6) Zákon č. 256/2013., *o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů*.
- (7) Zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*.
- (8) Zákon č. 455/1991 Sb., *o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů*.
- (9) Vyhláška č. 441/2013 Sb., *k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů*.
- (10) *Metodický portál inspirace a zkušenosti učitelů* [online], 2017. [cit. 2017-03-25]. Dostupné z: [http://wiki.rvp.cz/Kabinet/Mapy/Mapa\\_ČR/Mapy\\_krajů\\_ČR/Královéhradecký\\_kraj](http://wiki.rvp.cz/Kabinet/Mapy/Mapa_ČR/Mapy_krajů_ČR/Královéhradecký_kraj)
- (11) *Malý lexikon obcí České republiky* [online], 2017. [cit. 2017-03-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2016>
- (12) *Královéhradecký kraj* [online], 2017. [cit. 2017-03-25]. Dostupné z: <http://mapy.kr-kralovehradecky.cz/prumzony/cz/zakladni-charakteristika.htm>
- (13) *Businessinfo* [online], 2017. [cit. 2017-03-25]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/charakteristika-kralovehradeckeho-kraje-2056.htm>

- (14) *Wikipedie* [online], 2017. [cit. 2017-03-25]. Dostupné z:  
[https://cs.wikipedia.org/wiki/Hradec\\_Králové](https://cs.wikipedia.org/wiki/Hradec_Králové)
- (15) *Hradec Králové* [online], 2017. [cit. 2017-05-03]. Dostupné z:  
<http://historie.hrdeckralove.cz/>
- (16) CHYTILOVÁ, L. *Hradec Králové*. Hradec Králové: Knihařství Ledeč n. Sázavou, 1983.
- (17) PROKOPOVÁ, K. *Hostinská zařízení na přelomu 19. a 20. století v Hradci Králové: Sondy do jejich sociálního významu a hmotné kultury*. 2011. Brno. 92 s. Magisterská diplomová práce. Masarykova univerzita, Filozofická fakulta. Vedoucí práce PhDr. Roman Doušek, Ph.D.
- (18) ŘEZNÍČEK, V. *Královéhradecké vzpomínky*. Hradec Králové: vlastním nákladem, 1904.
- (19) *Adresář a schematismus Velkého Hradce Králové: Hradec Králové, Pražské předměstí, Kukleny, Nový Hradec Králové, Malšovice, Plotiště n./L., Pouchov, Slezské Předměstí, Svobodné Dvory, Třebeš*. Hradec Králové: vlastním nákladem, 1927.
- (20) *Portál cestovního ruchu* [online], 2017. [cit. 2017-03-25]. Dostupné z:  
<http://www.cestovni-ruch.cz/kategorizace/doporuceni.htm>
- (21) MLEJNKOVÁ, L. *Stravovací služby*. Praha: Idea servis, 2016. ISBN 978-80-85970-88 -3.

## 8 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Mapa ČR – Královéhradecký kraj (10) .....	19
Obr. č. 2 – Mapa Královéhradeckého kraje (12).....	20
Obr. č. 3 – Mapa Hradce Králové s vyznačenými subjekty (Zdroj: autor).....	33
Obr. č. 4 – Graf (1) – Kategorie hostinského zařízení (Zdroj: autor) .....	34
Obr. č. 5 – Graf (2) – Vlastnictví hostinského zařízení (Zdroj: autor).....	43
Obr. č. 6 – Graf (3) – Doba provozu hostinského zařízení (Zdroj: autor) .....	45
Obr. č. 7 – Graf (4) – Možnosti parkování (Zdroj: autor).....	50
Obr. č. 8 – Mapa Hradce Králové s vyznačenými hostinskými zařízeními k prodeji ..... (Zdroj: autor).....	54
Obr. č. 9 – Graf (5) – Vývoj prodejní ceny inzerátu č. 8 (Zdroj: autor) .....	57
Obr. č. 10 – Mapa Hradce Králové s vyznačenými hostinskými zařízeními k pronájmu (Zdroj: autor).....	61
Obr. č. 11 – Graf (6) – Závislost jednotkového nájemného na užitné ploše (Zdroj: autor) .....	71

## 9 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Užitná plocha a kapacita dotazovaných hostinských zařízení.....	40
Tab. č. 2 – Přehled vlastníků a nájemců dotazovaných hostinských zařízení .....	41
Tab. č. 3 – Přehled jednotkového nájemného a poplatků hostinských zařízení .....	43
Tab. č. 4 – Je součástí provozovny i kuchyně?.....	46
Tab. č. 5 – Shrnutí informací o možnosti letní zahrádky dotazovaných subjektů.....	47
Tab. č. 6 – Shrnutí faktorů ovlivňujících kupní cenu nebo výši nájemného .....	52
Tab. č. 7 – Porovnání inzercí hostinských zařízení k prodeji .....	54
Tab. č. 8 – Porovnání inzerátu č. 1 a inzerátu č. 2.....	57
Tab. č. 9 – Porovnání inzerátu č. 3 a inzerátu č. 5.....	58
Tab. č. 10 – Porovnání inzerátu č. 6, inzerátu č. 7 a inzerátu č. 8 .....	58
Tab. č. 11 – Porovnání inzercí hostinských zařízení k prodeji .....	62
Tab. č. 12 – Porovnání inzerátů hostinských zařízení umístěných v krajní části Hradce Králové (za Gočárovým okruhem) .....	63
Tab. č. 13 – Porovnání inzerátů umístěných v historickém centru Hradce Králové ....	63
Tab. č. 14 – Porovnání inzerátu č. 8 a inzerátu č. 13.....	64
Tab. č. 15 – Porovnání inzerátu č. 7 a inzerátu č. 18.....	64
Tab. č. 16 – Porovnání inzerátu č. 1 a inzerátu č. 12.....	65
Tab. č. 17 – Porovnání inzerátu č. 2 a inzerátu č. 5.....	66
Tab. č. 18 – Porovnání inzerátu č. 4 a inzerátu č. 10.....	67
Tab. č. 19 – Porovnání inzerátu č. 6 a inzerátu č. 9.....	67
Tab. č. 20 – Porovnání inzerátu č. 11, inzerátu č. 14 a inzerátu č. 19 .....	68
Tab. č. 21 – Porovnání inzerátu č. 15 a inzerátu č. 16.....	68
Tab. č. 22 – Porovnání inzerátu č. 15 a inzerátu č. 20.....	69
Tab. č. 23 – Porovnání inzerátu č. 3 a inzerátu č. 17.....	69
Tab. č. 24 – Rozdíl jednotkové ceny porovnávaných inzerátů od průměrné ceny .....	70
Tab. č. 25 – Ohodnocení faktorů ovlivňujících výši nájemného nebo tržní ceny .....	74

## 10 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

%	procento
§	paragraf
apod.	a podobně
č.	číslo
ČR	Česká republika
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
Kč	koruny české
km	kilometr
m <sup>2</sup>	metr čtvereční
např.	například
obr.	obrázek
Sb.	sbírka
s.	strana
tab.	tabulka
tj.	to jest
k.ú.	katastrální území
Po	pondělí
Čt	čtvrtek
Pá	pátek
So	sobota
Ne	neděle

## **11 SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1 Databáze prodejí

Příloha č. 2 Databáze pronájmů

## PŘÍLOHA Č. 1 Databáze prodejí

<b>1</b>	<b>Prodej obchodního prostoru 550 m<sup>2</sup></b>	
	Velké náměstí, Hradec Králové	
	<b>Restaurace</b>	
	Prodej lukrativních komerčních prostor v historickém centru města na Starém náměstí. Je zde restaurace se zahrádkou, venkovním posezením a kuchyní. Lze i dále v tomto odvětví pokračovat. Nemovitost svou ideální a strategicky výhodnou polohou na Starém náměstí nabízí široké spektrum využití, možno jako sídlo firmy, kanceláře, nájemní bydlení, podnikání, provozování restaurace s velmi prostornou terasou a zahradou, kde je kouzelný výhled. Sklepní prostory zrekonstruované v roce 2010. Plocha zahrady je 842 m <sup>2</sup> . Částečně vybaveno.	
	   	<b>30 727 Kč/m<sup>2</sup></b>
	Celková cena:	16 900 000 Kč
	Užitná plocha:	550 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> :	30 727 Kč/m <sup>2</sup>
	Stavba:	cihlová
	Stav objektu:	velmi dobrý
	ID zakázky:	558904
	Zveřejnění:	14.3.2017
	Zdroj:	www.sreality.cz
	Poznámky:	

<b>2</b>	<b>Prodej komerční nemovitosti 400 m<sup>2</sup></b>		
	Úprkova 471/3, Malšovice, 500 09 Hradec Králové		
	<b>Restaurace, Music bar Event</b>		
	<p>Nabízíme k prodeji zavedenou restauraci s jasně definovanou cílovou skupinou. Součástí restaurace, která v nedávné době prošla rekonstrukcí interiérů, je venkovní zahrádka, výčep, diskotéka, zázení pro personál, kuchyň a sklad. Kapacita hlavní části - výčepu - je 50-60 míst. Strategické umístění poblíž silničního okruhu, v těsné blízkosti stezky pro cyklisty a chodníku sbíhajícího se ze tří stran, stejně tak sousedství vysokoškolských kolejí dodává restauraci dostatek hostů po většinu roku.</p>		
			<b>13 750 Kč/m<sup>2</sup></b>
	Celková cena:	5 500 000	Kč
	Užitná plocha:	400	m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> :	13 750	Kč/m <sup>2</sup>
	Stavba:	cihlová	
	Stav objektu:	velmi dobrý	
	ID zakázky:	N47658	
	Zveřejnění:	12.3.2017	
	Zdroj:	www.sreality.cz	
	Poznámky:	+ provize RK	

<b>3</b>	<b>Prodej ubytovacího zařízení 724 m<sup>2</sup></b>	
	Fričova, Hradec Králové - Nový Hradec Králové	
	<b>Penzion AXA***</b>	
	<p>Třípodlažní objekt o zastavěné ploše 312 m<sup>2</sup> postavený v roce 2001. Tloušťka cihlových zdí 50 cm, zateplení polystyrenem, vnitřní i vnější štuk, silikátová fasáda. Nízké měsíční náklady na provoz nemovitosti.</p> <p>Dispoziční řešení rodinného penzionu nabízí k ubytování 14 komfortně zařízených pokojů s vlastním sociálním zařízením o celkové kapacitě 36 lůžek. Všechny pokoje jsou vybaveny dřevěným nábytkem, jenž byl zhotoven přímo na míru. Pro pohodlné parkování je před objektem k dispozici vyhrazené parkoviště.</p> <p>V přízemí se nachází prostorný salonek s barem, jenž dokáže aktuálně pojmout 25 osob. Dříve zde bylo provozováno restaurační zařízení, které v letních měsících naplno využívalo venkovní zahrádku, díky přilehlému 216 m<sup>2</sup> velkému pozemku. V případě zájmu lze tento pozemek odkoupit.</p> <p>Veliký potenciál nemovitosti představuje rovněž 90 m<sup>2</sup> půdních prostor, které jsou v současné době nevyužívané (rozvody vody, plynu, elektřiny, již připraveny). V budoucnu lze změnit též způsob využití suterénu, který slouží z větší části jako byt majitelů o dispozici 4+1.</p> <p>Vhledem k již zmíněné atraktivní poloze objektu lze uvažovat rovněž o změně komerčního účelu budovy, například na reprezentativní sídlo společnosti, dům pro seniory, azylový dům pro matky s dětmi, soukromá školka, atd.</p> <p>Rekonstrukce z roku 2008.</p>	
		
	Celková cena:	16 000 000 Kč
	Užitná plocha:	724 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> :	22 099 Kč/m <sup>2</sup>
	Stavba:	cihlová
	Stav objektu:	velmi dobrý
	ID zakázky:	211-N01503
	Zveřejnění:	26.9.2016
	Zdroj:	www.sreality.cz
	Poznámky:	

**22 099**  
**Kč/m<sup>2</sup>**

**4 Prodej ubytovacího zařízení 2 200 m<sup>2</sup>**

P. Jilemnického, Hradec Králové - Plotiště nad Labem

**Hotel, Hostinec Na velké**

Nabízíme k prodeji výnosnou komerční nemovitost. Důvodem prodeje je odchod majitele do důchodu. Objekt se skládá z restaurantu a ubytovacích prostor, které jsou dlouhodobě 100% obsazeny. Celková plocha objektu je 2 200 m<sup>2</sup>, ke kterému náleží 3 500 m<sup>2</sup> pozemku. Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy je méně než 9.000 Kč. Areál pochází z let 1890-1905 a pyšní se tlustými cihlovými zdmi. V současné době má 35 garsoniér. Každá garsoniéra je vybavena vlastním sociálním zařízením. Restaurace tvoří samostatnou část s barovým a obslužným prostorem. Přízemí také tvoří 2 obchody. Výnos nemovitosti je 220.000 Kč měsíčně. Po odečtení nákladů (topení, vodné, elektřina, plyn, daň z nemovitosti) je hrubý zisk přes 10% z ceny nemovitosti!

Pod objektem jsou nevyužitá, volná sklepy se stabilní teplotou, kam lze zajet i nákladním vozem. Potenciál k pronájmu nebo podnikatelskému využití - sklady, minipivovar, apod. Autobusová zastávka MHD je 50 m od objektu.

Bezproblémové parkování, 14 parkovacích míst na vlastním pozemku. V okolí objektu je parkování zdarma. Rekonstrukce z roku 1995.

**8 177  
Kč/m<sup>2</sup>**

Celková cena:	17 990 000	Kč
Užitná plocha:	2200	m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	8 177	Kč/m <sup>2</sup>
Stavba:	cihlová	
Stav objektu:	dobrý	
ID zakázky:	00586	
Zveřejnění:	21.9.2016	
Zdroj:	www.sreality.cz	
Poznámky:	včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	

<b>5</b>	<b>Prodej ubytovacího zařízení 820 m<sup>2</sup></b>	
	K Labi, Hradec Králové - Třebeš	
	<b>Pension Holata***</b>	
	<p>Prodej stále fungujícího a dobře zavedeného penzionu v klidné lokalitě nedaleko centra Hradce Králové. Penzion disponuje osmi pokoji, každý pokoj s vlastním sociálním zařízením a jedním bytem 3+kk o velikosti 122 m<sup>2</sup> s vlastním vchodem. K penzionu náleží snídárna (kavárna) se zimní zahradou a malá recepce. V zázemí penzionu je kuchyň pro přípravu snídaní, sklad prádla, místnost na praní prádla. Do podkroví domu lze vystavět další dva pokoje. U penzionu je devět parkovacích míst z toho dvě jsou krytá a zahrada se vzrostlou vegetací. Krásná udržovaná zahrada v okolí domu. Plocha zahrady je 804 m<sup>2</sup>. Zajímavá investice s dobrou návratností.</p>	
		
		<b>25 000 Kč/m<sup>2</sup></b>
	Celková cena:	20 500 000 Kč
	Užitná plocha:	820 m <sup>2</sup>
	Cena za m <sup>2</sup> :	25 000 Kč/m <sup>2</sup>
	Stavba:	cihlová
	Stav objektu:	velmi dobrý
	ID zakázky:	81651
	Zveřejnění:	18.1.2017
	Zdroj:	www.sreality.cz
	Poznámky:	

**6 Prodej obchodního prostoru 8 m<sup>2</sup>**

Víta Nejedlého, Hradec Králové

**Stánek s občerstvením**

Nabízíme k prodeji stánek rychlého občerstvení na autobusové zastávce před obchodním centrem Albert (bývalý Interspar). Stánek je kompletně vybaven a hygienou schválen k provozování. Zavedena elektřina a voda. Sociální zařízení pro personál je ve vedlejší budově (viz foto). Stánek je na pronajatém pozemku města, nájemné činí 700 Kč/měsíc. Cena je včetně vybavení.

**11 875  
Kč/m<sup>2</sup>**

Celková cena:	95 000	Kč
Užitná plocha:	8	m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	11 875	Kč/m <sup>2</sup>
Stavba:	montovaná	
Stav objektu:	dobrý	
ID zakázky:	2775109980	
Zveřejnění:	6.2.2017	
Zdroj:	www.sreality.cz	
Poznámky:	včetně provize, včetně právního servisu	

<b>7</b>	<b>Prodej obchodního prostoru 6 m<sup>2</sup></b>																												
	Pospíšilova, Hradec Králové																												
	<b>Stánek s občerstvením</b>																												
	Nabízíme k prodeji stánek o rozloze 6m <sup>2</sup> v Hradci Králové, Slezské předměstí na ulici Pospíšilova. Stánek má přípojku vodovodu, odpad a elektřinu. Stánek je součástí autobusové zastávky MHD Pospíšilova, situovaný u Střední průmyslové školy stavební. Stojí na pronajatém pozemku 1400 Kč měsíčně.																												
	   	<b>11 667 Kč/m<sup>2</sup></b>																											
	<table border="1"> <tr> <td>Celková cena:</td> <td>70 000</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>Užitná plocha:</td> <td>6</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Cena za m<sup>2</sup>:</td> <td>11 667</td> <td>Kč/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Stavba:</td> <td>montovaná</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stav objektu:</td> <td>velmi dobrý</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ID zakázky:</td> <td>562030</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zveřejnění:</td> <td>16.1.2017</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zdroj:</td> <td colspan="2">www.sreality.cz</td> </tr> <tr> <td>Poznámky:</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>	Celková cena:	70 000	Kč	Užitná plocha:	6	m <sup>2</sup>	Cena za m <sup>2</sup> :	11 667	Kč/m <sup>2</sup>	Stavba:	montovaná		Stav objektu:	velmi dobrý		ID zakázky:	562030		Zveřejnění:	16.1.2017		Zdroj:	www.sreality.cz		Poznámky:			
Celková cena:	70 000	Kč																											
Užitná plocha:	6	m <sup>2</sup>																											
Cena za m <sup>2</sup> :	11 667	Kč/m <sup>2</sup>																											
Stavba:	montovaná																												
Stav objektu:	velmi dobrý																												
ID zakázky:	562030																												
Zveřejnění:	16.1.2017																												
Zdroj:	www.sreality.cz																												
Poznámky:																													

**8 Prodej komerční nemovitosti 7 m<sup>2</sup>**

Gočárova třída, Hradec Králové - Pražské Předměstí

**Stánek s občerstvením**

Nabízíme k prodeji prodejní stánek o ploše 6,5 m<sup>2</sup> na frekventovaném místě v centru města, ul. Gočárova v blízkosti nového obchodního centra. Objekt je napojen na IS (vodu, elektřinu a kanalizaci). Ve stánku je instalovaná kuchyňská linka s dřezem. Nízké provozní náklady. Objekt byl naposledy využíván jako rychlé občerstvení, možnost využití i k jiným účelům i jako reklamní plocha.

**7 143  
Kč/m<sup>2</sup>**

Celková cena:	50 000	Kč
Užitná plocha:	7	m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	7 143	Kč/m <sup>2</sup>
Stavba:	montovaná	
Stav objektu:	dobrý	
ID zakázky:	N3116	
Zveřejnění:	27.2.2017	
Zdroj:	www.sreality.cz	

Poznámky:

## PŘÍLOHA Č. 2 Databáze pronájmů

<b>1</b>	<b>Pronájem restaurace 260 m<sup>2</sup></b>	
	Čelakovského, Hradec Králové	
	<b>Restaurace Dolce Vita</b>	
	<p>Prodej zavedené exkluzivní restaurace s dlouholetou historií a stálou klientelou, která se zaměřuje na moderní gastronomii přímo v samotném centru Hradce Králové. Vyhlášená restaurace je dispozičně dělena na kavárnu o kapacitě 40 míst, samotnou restauraci o kapacitě 45 míst, salónek o kapacitě 50 míst pro pořádání firemních i společenských akcí, k těmto účelům můžete využít PC/d/SAT/sound - LCD obrazovky, letní zahrádku ve dvoře s dětským hřištěm o kapacitě 150 míst, zahrádku před restaurací o kapacitě 30 míst. Celkem tedy nabízí cca 295 míst k posezení. Interiér je velmi kvalitní až nadstandardní, před 2 roky proběhla kompletní rekonstrukce interiérů i technického zázemí restaurace. Kuchyň je plně vybavena v souladu s normami. Restaurace je zabezpečena kamerovým a bezpečnostním systémem. Zajímavá investice s rychlou návratností.</p>	
	   	
	<b>115</b> Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	
	Celkové nájemné:	30 000 Kč/měsíc
	Užitná plocha:	260 m <sup>2</sup>
	Nájemné za m <sup>2</sup> :	115 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
	Stavba:	cihlová
	Stav objektu:	velmi dobrý
	ID zakázky:	79615
	Zveřejnění:	25.1.2017
	Zdroj:	www.sreality.cz
	Poznámky:	

<b>2</b>	<b>Pronájem baru 160 m<sup>2</sup></b>	
	Velké náměstí, Hradec Králové	
	<b>Paradise bar</b>	
	Nabízíme přenechání nájemní smlouvy s prodejem s.r.o. k zavedenému baru (Paradise Bar). Bar se nachází na Velkém náměstí v historickém centru Hradce Králové. Zavedený bar s vynikajícím umístěním na frekventovaném místě Velkého náměstí v podloubí. Přenechání baru je včetně kompletního zařízení. Celková kapacita pronajímaných prostor je cca 120 míst ( 60 - zahrádka, 60 - bar) celková výměra prostor včetně zázemí je 160m <sup>2</sup> . Dispozice: 3 místnosti, WC dámské a pánské, sklad 16 m <sup>2</sup> , kancelář, šatna, zahrádka. Měsíční nájemné činí 20.000,-Kč/měsíc + zálohy na služby.Topení pomocí plyn.kotle/ústřední. Odstupné za přenechání nájemní smlouvy a prodeje s.r.o. včetně zařízení restaurace je na domluvě. Podmínkou je odkup zásob dle inventury.	
	 	
	 	
	Celkové nájemné:	20 000 Kč/měsíc
	Užitná plocha:	160 m <sup>2</sup>
	Nájemné za m <sup>2</sup> :	125 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
	Stavba:	cihlová
	Stav objektu:	velmi dobrý
	ID zakázky:	1027531100
	Zveřejnění:	9.1.2017
	Zdroj:	www.sreality.cz
	Poznámky:	

**125**  
**Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**

### 3 Pronájem restaurace 427 m<sup>2</sup>

Gočárova třída, Hradec Králové - Pražské Předměstí

#### Restaurace Dobromysl

Nabízíme k pronájmu kompletně zařízenou restauraci v centru Hradce Králové. Celková velikost nebytového prostoru je 427 m<sup>2</sup>, z toho přízemí je 277 m<sup>2</sup> a podzemní podlaží - sklad je 150 m<sup>2</sup>.





Vytápění je dálkové, ohřev vody je řešen několika boilerly. Celková kapacita míst v restauraci je 65 míst.





Vybavení restaurace je možné odkoupit a nebo na splátky, záleží na dohodě.







70  
Kč/m<sup>2</sup>/měsíc

Celkové nájemné:	30 000	Kč/měsíc
Užitná plocha:	427	m <sup>2</sup>
Nájemné za m <sup>2</sup> :	70	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
Stavba:	cihlová	
Stav objektu:	velmi dobrý	
ID zakázky:	2656477532	
Zveřejnění:	15.6.2016	
Zdroj:	www.sreality.cz	
Poznámky:		

<b>4</b>	<b>Pronájem kavárny 70 m<sup>2</sup></b>		
Švehlova, Hradec Králové			
<b>Kavárna Rosso Nero</b>			
<p>Přenechání pronájmu nekuřácké kavárny v centru Hradce Králové. Jedná se o přenechání pronájmu, za odstupné, zavedené kavárny se stálou klientelou. Restaurace byla nově vybudována před dvěma lety a přenechává se včetně kompletního vybavení a zařízení potřebného k provozování moderní kavárny. Kapacita: 25 míst nekuřácká kavárna, 25 míst zahrádka. Celková plocha bez zahrádky 70m<sup>2</sup>. Kavárna je v provozu, a jedná se tak o komerčně zajímavou nabídku v zajímavé lokalitě. Nájemní smlouva do roku 2020 s možností prodloužení.</p>			
<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">     </div>			<p><b>357</b> Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</p>
Celkové nájemné:	25 000	Kč/měsíc	
Užitná plocha:	70	m <sup>2</sup>	
Nájemné za m <sup>2</sup> :	357	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	
Stavba:	cihlová		
Stav objektu:	velmi dobrý		
ID zakázky:	26		
Zveřejnění:	16.1.2017		
Zdroj:	www.sreality.cz		
Poznámky:			

<b>5</b>	<b>Pronájem restaurace 220 m<sup>2</sup></b>	
	Velké náměstí, Hradec Králové	
	<b>New York café a bar</b>	
	<p>Nabízíme k pronájmu zavedený a plně vybavený podnik na Velkém náměstí, v samotném centru Hradce Králové. Jedná se o funkční, kompletně zrekonstruované prostory, sloužící jako bar - kavárna - restaurace o užitné ploše cca 220 m<sup>2</sup> + venkovní vybavená zahrádka o výměře cca 80 m<sup>2</sup>. Vnitřní prostory díky velice zdařilé rekonstrukci z roku 2012 a ctí řadu původních historických prvků a v kombinaci s moderním designem působí velice příjemným a atraktivním dojmem. Kapacita při plné obsazenosti je 200 míst. Měsíční nájemné dohodou.</p>	
	   	
	<b>136</b> Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	
	Celkové nájemné:	30 000 Kč/měsíc
	Užitná plocha:	220 m <sup>2</sup>
	Nájemné za m <sup>2</sup> :	136 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
	Stavba:	cihlová
	Stav objektu:	velmi dobrý
	ID zakázky:	2130092380
	Zveřejnění:	16.12.2016
	Zdroj:	www.sreality.cz
	Poznámky:	

<b>6 Pronájem nebytového prostoru 200 m<sup>2</sup></b>		
Československé armády, Hradec Králové		
<b>Music club</b>		
<p>Pronájem nezařízeného nebytového prostoru využívaného dříve jako music club. Prostory je možné také využít pro jiné účely, např. k provozu restaurace, jídelny, pivnice, baru, kulturního a sportovního zařízení, aj. Celková výměra nabízených prostor je cca 200 m<sup>2</sup> a nachází se ve sníženém přízemí, v samém centru Hradce Králové - třída Československé armády. Dispozice: velký otevřený prostor s barem, parket, pódium, sklad sousedící s barem, kancelář, WC dámské i pánské, WC pro invalidy, WC pro personál, úklidová místnost i únikový východ. V ceně pronájmu je jedno parkovací místo ve dvoře. Prostor je nutné adaptovat k zamýšlenému účelu.</p>		
   		<b>84</b> <b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Celkové nájemné:	16 700 Kč/měsíc	
Užitná plocha:	200 m <sup>2</sup>	
Nájemné za m <sup>2</sup> :	84 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	
Stavba:	cihlová	
Stav objektu:	před rekonstrukcí	
ID zakázky:	3886	
Zveřejnění:	20.1.2016	
Zdroj:	www.sreality.cz	
Poznámky:		

## 7 Pronájem kavárny 174 m<sup>2</sup>

Kutnohorská, Hradec Králové - Plačice

### Kavárna Hypermarket Albert

Nabízíme k pronájmu kavárnu v hypermarketu Albert v Hradci Králové, Kutnohorská ulice 226. Hypermarket se nachází v obchodní zóně města a je vybaven bezbariérovým vstupem. Stav objektu je dobrý. V obchodním centru se nachází 21 obchodních jednotek. Mezi nájemce patří například: Teta Drogerie, dětský zábavní park Tongo, Vigoss Jeans, lékárna, tabák, vinotéka, květinářství, kadeřnictví, apod. Vedle Hypermarketu se též nachází čerpací stanice pohonných hmot Albert.

Nabízená obchodní jednotka má celkovou výměru 174 m<sup>2</sup>. Z toho cca 109 m<sup>2</sup> tvoří vlastní kavárna a cca 65 m<sup>2</sup> tvoří plocha pro zákazníky. Jednotka má nepravidelný tvar a je umístěna ve Food Court hypermarketu. Prostor je volný ihned, prohlídky jsou možné po telefonické domluvě.



35  
Kč/m<sup>2</sup>/měsíc

Celkové nájemné:	6 050	Kč/měsíc
Užitná plocha:	174	m <sup>2</sup>
Nájemné za m <sup>2</sup> :	35	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
Stavba:	smíšená	
Stav objektu:	dobrý	
ID zakázky:	410841436	
Zveřejnění:	24.9.2016	
Zdroj:	www.sreality.cz	
Poznámky:	Poplatky 12.006,- Kč/měsíc bez DPH	

<b>8</b>	<b>Pronájem kavárny 115 m<sup>2</sup></b>	
Pospíšilova, Hradec Králové		
<b>Kavárna</b>		
<p>Nabízíme k pronájmu nově zrekonstruovanou kavárnu s možností hudební reprodukce na Slezském Předměstí v Hradci Králové. Objekt se nachází na Pospíšilově třídě o celková podlahové ploše 115 m<sup>2</sup>. V prostorách probíhá v tuto chvíli kompletní rekonstrukce – jsou dokončeny vnitřní rozvody, vnitřní omítky, štuky, dokončují se podlahy a bude instalovat vybavení sociálních zařízení. Samozřejmostí je možné připojení k internetu. Snížené nájemné pro první půlrok činí 9.733,- Kč/m<sup>2</sup> + energie. Veškeré prostory k podnikání budou k termínu převzetí plně funkční, řádně zkolaudované a připraveny k pronajmutí.</p>		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div>		<p><b>85</b> Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</p>
Celkové nájemné:	9 733	Kč/měsíc
Užitná plocha:	115	m <sup>2</sup>
Nájemné za m <sup>2</sup> :	85	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
Stavba:	cihlová	
Stav objektu:	po rekonstrukci	
ID zakázky:	777238	
Zveřejnění:	24.1.2017	
Zdroj:	www.sreality.cz	
Poznámky:		

<b>9</b>	<b>Pronájem kavárny 350 m<sup>2</sup></b>		
Československé armády, Hradec Králové			
<b>Kavárna CAT</b>			
<p>Z rodinných důvodů přenecháme kavárnu v centru Hradce Králové. Dvě prostorná patra , zahrádka ve vnitrobloku, salónek, divadelní podium, vybavená kuchyň připravená na pečení a spousta dalšího, zaslouží řádně využít. Máte-li nápad na jiný projekt než je kavárna, dejte nám vědět i tak. Prostor cca 350 m<sup>2</sup> ve dvou patrech (kavárna, studovna/ pracovna/ kulturní prostor, salónek, kuchyň, skladové prostory, kancelář, oddělené sociální zařízení). Zahrádka ve vnitrobloku cca 50 m<sup>2</sup>. Kolaudováno jako kavárna s hudební produkcí do 100 osob, včetně cukrářské výroby. Připraveno k provozu bez větších investic. Možnost pronájmu čistého prostoru, nebo převzetí funkčního a velice perspektivního konceptu včetně podpory do začátku (knowhow, dodavatelé, sociální sítě, provozní zaškolení, receptury, pomoc s veškerou legislativou, personál).</p>			
<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">     </div>			<b>86</b> <b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
Celkové nájemné:	30 250	Kč/měsíc	
Užitná plocha:	350	m <sup>2</sup>	
Nájemné za m <sup>2</sup> :	86	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	
Stavba:	cihlová		
Stav objektu:	velmi dobrý		
ID zakázky:	KavarnaCAT-S		
Zveřejnění:	1.8.2016		
Zdroj:	www.sreality.cz		
Poznámky:			

<b>10</b>	<b>Pronájem kavárny 106 m<sup>2</sup></b>		
	Gočárova třída, Hradec Králové - Pražské Předměstí		
	<b>Kavárna Vintage flowers caffe</b>		
	<p>Nabízíme k pronájmu zavedenou kavárnu Vintage flowers caffe V Hradci Králové na Gočárově třídě. Při vstupu do této malebné kavárny na Vás dýchne pohoda a atmosféra časů dob minulých. Velmi zajímavé uspořádání se spoustou květin, vůně kávy i čajů, zákazníkům zaručí poklidnou atmosféru strávenou u svého oblíbeného šálku kávy nebo čaje. Díky své útulnosti, atmosféře a jedinečnosti se budou zákazníci vracet, proto se kavárna nabízí jako vhodný objekt pro podnikání.</p>		
			<b>189</b> <b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
	Celkové nájemné:	20 000	Kč/měsíc
	Užitná plocha:	106	m <sup>2</sup>
	Nájemné za m <sup>2</sup> :	189	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
	Stavba:	cihlová	
	Stav objektu:	velmi dobrý	
	ID zakázky:	406	
	Zveřejnění:	21.9.2016	
	Zdroj:	www.sreality.cz	
	Poznámky:		

**11 Pronájem nebytového prostoru 100 m<sup>2</sup>**

Masarykovo náměstí, Hradec Králové

**Vinárna**

Nebytové prostory v centru Hradce Králové na Masarykově náměstí (pěší zóna) o celkové ploše cca 100 m<sup>2</sup>. Prostory se nachází v 1. PP zděného bytového domu, vstup je zajištěn přímo z Masarykova náměstí. Prostory byly doposud užívány jako vinárna, je však možné i jiné využití. Prostory tvoří vstupní schodiště + chodba, na kterou navazují dva propojené prostory, z toho menší sloužil jako bar. Na barový prostor navazuje kuchyň se skladovacím prostorem. K dispozici jsou dámské a pánské toalety přístupné z chodby a technická místnost se sociálním zařízením pro zaměstnance a skladovacím prostorem. Prostory jsou po celkové rekonstrukci: vstupní vestibul, podlahy, rozvody elektřiny, kompletně zrekonstruované toalety, nový plynový kotel, nově vymalováno. Prostory mají vlastní přípojku elektřiny, plynu (plynový kotel na ohřev vody a topení) a vody.

**120  
Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**

Celkové nájemné:	12 000	Kč/měsíc
Užitná plocha:	100	m <sup>2</sup>
Nájemné za m <sup>2</sup> :	120	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
Stavba:	cihlová	
Stav objektu:	velmi dobrý	
ID zakázky:	1143	
Zveřejnění:	29.7.2016	
Zdroj:	www.sreality.cz	
Poznámky:		

<b>12</b>	<b>Pronájem restaurace 237 m<sup>2</sup></b>	
	Švehlova, Hradec Králové	
	<b>Pizzerie pasteria Etna</b>	
	Přenechání pronájmu italské, nekuřácké restaurace, pizzerie v centru Hradce Králové. Jedná se o přenechání pronájmu za odstupné zavedené italské restaurace se stálou klientelou. Restaurace byla nově vybudována před sedmi lety a přenechává se včetně kompletního vybavení a zařízení potřebného k provozování moderní restaurace. Kapacita: 70 míst nekuřácká restaurace, 25 míst zahrádka. Celková plocha bez zahrádky 237m <sup>2</sup> . Restaurace je v provozu a jedná se tak o komerčně zajímavou nabídku v zajímavé lokalitě. Nájemní smlouva do roku 2020 s možností prodloužení. V případě zájmu jsme připraveni odpovědět na veškeré dotazy.	
	 	<b>84</b> <b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
	 	
	Celkové nájemné:	20 000 Kč/měsíc
	Užitná plocha:	237 m <sup>2</sup>
	Nájemné za m <sup>2</sup> :	84 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
	Stavba:	cihlová
	Stav objektu:	velmi dobrý
	ID zakázky:	250384732
	Zveřejnění:	29.6.2016
	Zdroj:	www.sreality.cz
	Poznámky:	

**13 Pronájem restaurace 110 m<sup>2</sup>**

S. K. Neumanna, Hradec Králové - Pražské Předměstí

**Kavárna**

Pronájem prostoru, který doposud sloužil jako kavárna, na strategickém místě v centru Hradce Králové, cca 100 m od hlavního vlakového nádraží. Prostor je dále možné využít pro zřízení restaurace, rychlého občerstvení, pizzerie, aj. celková výměra vnitřních prostor činí cca 110 m<sup>2</sup>. Dispozice: sál s barem a krbem, prostor určený k vybudování plnohodnotné kuchyně, příruční kuchyňka, sklad a 2x WC.

Kapacita vnitřních prostor cca 30 osob + venkovní letní zahrádka. Možnost pořádání větších společenských akcí. Objekt je pronajímán nevybavený. V případě zájmu je možné některé stávající vybavení odkoupit (není podmínkou). Prostory lze také využít k jiné podnikatelské činnosti, např. jako obchod pro prodej zboží nebo služeb.



275  
Kč/m<sup>2</sup>/měsíc

Celkové nájemné:	30 250	Kč/měsíc
Užitná plocha:	110	m <sup>2</sup>
Nájemné za m <sup>2</sup> :	275	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
Stavba:	cihlová	
Stav objektu:	dobrý	
ID zakázky:	3691	
Zveřejnění:	17.10.2016	
Zdroj:	www.sreality.cz	
Poznámky:		

<b>14</b>	<b>Pronájem baru 140 m<sup>2</sup></b>																												
	V Kopečku, Hradec Králové																												
	<b>Klub Metro</b>																												
	Nabízíme pronájem plně zařízeného klubu nacházející se v centru Hradce Králové v ul. V Kopečku. Prostory pronájmu: tři hostinské místnosti vzájemně propojené (127 m <sup>2</sup> ), výčep, kuchyň, malá kancelář, sklad, 2x WC s umývárkami pro návštěvníky pivnice, 1x WC s umyvadlem pro personál a chodba. Klub je vybaven: stoly, židle, šipky, stolní fotbal, jubox, TV. Vybavení současný nájemce přenechá za úplatu. Za barem je kuchyň, která v současné době není využívána na vaření jídla (možnost obnovit, nutná modernizace kuchyně dle norem EU). Je možné využít uzavřeného dvora na akce s grilováním. Klub se nachází na zajímavém místě, kolem kterého projde hodně lidí. Měsíční nájem činí 15.000,- Kč (k jednání) + zálohy a služby. Tyto prostory se mohou využít jako klub, pivnice nebo pro eskape hry.																												
	 																												
	 																												
	<table border="1"> <tr> <td>Celkové nájemné:</td> <td>15 000</td> <td>Kč/měsíc</td> </tr> <tr> <td>Užitná plocha:</td> <td>140</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Nájemné za m<sup>2</sup>:</td> <td>107</td> <td>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</td> </tr> <tr> <td>Stavba:</td> <td>cihlová</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stav objektu:</td> <td>velmi dobrý</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ID zakázky:</td> <td>533045</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zveřejnění:</td> <td>26.1.2017</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zdroj:</td> <td colspan="2">www.sreality.cz</td> </tr> <tr> <td>Poznámky:</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>	Celkové nájemné:	15 000	Kč/měsíc	Užitná plocha:	140	m <sup>2</sup>	Nájemné za m <sup>2</sup> :	107	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	Stavba:	cihlová		Stav objektu:	velmi dobrý		ID zakázky:	533045		Zveřejnění:	26.1.2017		Zdroj:	www.sreality.cz		Poznámky:			<p><b>107</b> Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</p>
Celkové nájemné:	15 000	Kč/měsíc																											
Užitná plocha:	140	m <sup>2</sup>																											
Nájemné za m <sup>2</sup> :	107	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc																											
Stavba:	cihlová																												
Stav objektu:	velmi dobrý																												
ID zakázky:	533045																												
Zveřejnění:	26.1.2017																												
Zdroj:	www.sreality.cz																												
Poznámky:																													

**15 Pronájem baru 100 m<sup>2</sup>**

Velké náměstí, Hradec Králové


**Bar v objektu nové radnice**

Nabízíme k prodeji zavedený, prosperující bar v historickém centru Hradce Králové se stálou klientelou. Jedná se o převzetí pronajatých prostor a prodej veškerého vybavení a zásob. Bar funguje již sedm let. Kapacita 50 - 60 míst k sezení.



270  
Kč/m<sup>2</sup>/měsíc

Celkové nájemné:	27 000	Kč/měsíc
Užitná plocha:	100	m <sup>2</sup>
Nájemné za m <sup>2</sup> :	270	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
Stavba:	cihlová	
Stav objektu:	velmi dobrý	
ID zakázky:	HK16So124	
Zveřejnění:	11.8.2016	
Zdroj:	www.sreality.cz	
Poznámky:	bez energií (8 000,- Kč/měsíc)	

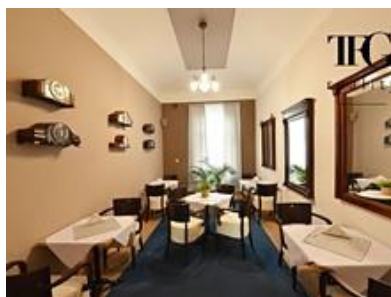
<b>16</b>	<b>Pronájem baru 90 m<sup>2</sup></b>	
	Velké náměstí, Hradec Králové	
	<b>Bar a kavárna</b>	
	Nabízím odprodej (za vybavení) kavárny a baru na Velkém náměstí. Odstupné činí 190.000 Kč. Prostor je v pronájmu. Kapacita 50 míst k sezení uvnitř. Kapacita 30 míst k sezení v letí zahrádce. Prostory ne nachází v přízemí objektu a jsou bezbariérové.	
		
	<b>278</b> <b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	
	Celkové nájemné:	25 000 Kč/měsíc
	Užitná plocha:	90 m <sup>2</sup>
	Nájemné za m <sup>2</sup> :	278 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
	Stavba:	cihlová
	Stav objektu:	po rekonstrukci
	ID zakázky:	2432495964
	Zveřejnění:	15.8.2016
	Zdroj:	www.sreality.cz
	Poznámky:	bez energií (elektřina: 6 000,- Kč/měsíc; plyn: 1 600 Kč/měsíc)

**17 Pronájem restaurace 406 m<sup>2</sup>**

Eliščino nábřeží, Hradec Králové

**Restaurace s kavárnou**



Jedná se o postoupení nájemní smlouvy, prodej kompletního vybavení a zboží. Restaurace je na velmi zajímavém místě na Eliščině nábřeží v centru Hradce Králové. Jde o nově otevřenou nekuřáckou restauraci s kavárnou, prostorem pro děti a dobrým parkováním na veřejném parkovišti. Interiér restaurace prošel obrovskými změnami po stránce stavební i zařízením velice kvalitním stylovým nábytkem. Dispozice: přenádherné sály s barem, 2x boční salonky (celkem cca 60 míst u stolu a 6 u baru), plnohodnotná moderní kuchyně, sklad zeleniny, alkoholu a obchodního zboží, kancelář, prostory pro zaměstnance, včetně sociálního zázemí. Ve sklepech 4x menší sklad a nákladní výtah, vše čisté a po rekonstrukci. Celková výměra vnitřních prostor činí cca 406 m<sup>2</sup> + sklepní prostory. Kapacita obsluhovaného prostoru cca 60 míst k sezení uvnitř + 35 míst venku na přední venkovní zahrádce + cca 40 míst na zahrádce o velikosti cca 160 m<sup>2</sup> v zadním traktu, kterou mohou využívat i děti k hraní.




49  
Kč/m<sup>2</sup>/měsíc

Celkové nájemné:	20 000	Kč/měsíc
Užitná plocha:	406	m <sup>2</sup>
Nájemné za m <sup>2</sup> :	49	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
Stavba:	cihlová	
Stav objektu:	velmi dobrý	
ID zakázky:	N47953	
Zveřejnění:	11.8.2016	
Zdroj:	www.sreality.cz	
Poznámky:	odkoupení vybavení za 3 000 000 Kč	

<b>18</b>	<b>Pronájem obchodního prostoru 80 m<sup>2</sup></b>	
	Dukelská třída, Hradec Králové - Pražské Předměstí	
	<b>Rychlé občerstvení</b>	
	<p>Přenecháme pronájem zavedených obchodních prostor v přízemí nákupního centra ATRIUM v Hradci Králové. Prostory byly upraveny a zkolaudovány na provoz rychlého občerstvení (pizza, kebab, hamburger). Provozovnu majitel přenechává s kompletním vybavením. Je možné převzít s minimálním zdržením, prakticky za provozu. Za přestavbu a vybavení požaduje provozovatel odstupné. Provozovna má samostatný vstup přes krytou zásobovací rampu.</p>	
		
		<b>425</b> <b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
	Celkové nájemné:	34 000 Kč/měsíc
	Užitná plocha:	80 m <sup>2</sup>
	Nájemné za m <sup>2</sup> :	425 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
	Stavba:	skeletová
	Stav objektu:	dobrý
	ID zakázky:	82628
	Zveřejnění:	31.3.2017
	Zdroj:	www.sreality.cz
	Poznámky:	

<b>19</b>	<b>Pronájem obchodního prostoru 90 m<sup>2</sup></b>	
	Tomkova, Hradec Králové	
	<b>Vinárna nebo kavárna</b>	
	Nabízíme pronájem nově zrekonstruovaných nebytových prostor ve sklepních prostorách domu v historickém jádru města Hradce Králové. Prostory jsou vhodné zejména k provozování vinotéky nebo kavárny. Celková výměra nebytových prostor je cca 90 m <sup>2</sup> .	
		
		
	Celkové nájemné:	9 900 Kč/měsíc
	Užitná plocha:	90 m <sup>2</sup>
	Nájemné za m <sup>2</sup> :	110 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
	Stavba:	cihlová
	Stav objektu:	velmi dobrý
	ID zakázky:	N73456
	Zveřejnění:	10.3.2017
	Zdroj:	www.sreality.cz
	Poznámky:	

**90**  
**Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**

<b>20</b>	<b>Pronájem obchodního prostoru 158 m<sup>2</sup></b>		
	Velké náměstí, Hradec Králové		
	<b>Bar/klub</b>		
	<p>Nabízíme Vám zavedený bar Tattoo Cafe Bar v historickém centru Hradce Králové mezi Velkým a Malým náměstím. Prostory, se nyní využívají jako bar/klub. Celková výměra prostor je 158 m<sup>2</sup>. Prostory jsou umístěny v 1. nadzemním podlaží zděné budovy. Prostory jsou vytápěny plynovým kotlem. K dispozici je zde bar, zázemí, sociální zařízení, sklady a přípravný. Klub prošel kompletní rekonstrukcí zhruba před 1 rokem. Cena nájmu je 20.000,-Kč/měsíc + energie. Odstupné za vybavení aj. na osobním jednání.</p>		
			<b>127</b> <b>Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b>
	Celkové nájemné:	20 000 Kč/měsíc	
	Užitná plocha:	158 m <sup>2</sup>	
	Nájemné za m <sup>2</sup> :	127 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	
	Stavba:	cihlová	
	Stav objektu:	po rekonstrukci	
	ID zakázky:	1929298268	
	Zveřejnění:	7.3.2017	
	Zdroj:	www.sreality.cz	
	Poznámky:		