



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA REALITNÍHO TRHU S HOSTINSKÝMI ZAŘÍZENÍMI V OLOMOUCI

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET WITH CATERING FACILITIES IN OLOMOUC

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Michaela Hoduláková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Pavel Klika, Ph.D.

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Studentka: **Ing. Michaela Hoduláková**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Pavel Klika, Ph.D.**
Akademický rok: 2018/19
Ústav: Ústav soudního inženýrství

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

Analýza realitního trhu s hostinskými zařízeními v Olomouci

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

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

Cíle diplomové práce:

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

Seznam doporučené literatury:

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

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

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

Realitní inzerce.

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

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Trh komerčních nemovitostí se neustále mění a určitý vývoj je možné pozorovat i v našem přístupu k němu, přičemž jako každý jiný trh je i tento závislý na existenci nabídky a poptávky.

Diplomová práce „Analýza realitního trhu s hostinskými zařízeními v Olomouci“ se zabývá, jak vypovídá název, analýzou realitního trhu s hostinskými zařízeními ve statutárním a univerzitním městě Olomouc. Řeší zejména průzkum a analýzu trhu se zaměřením na prodeje a pronájmy hostinských zařízení (restaurace, bary, pivnice, kavárny atd.). Dále tato práce, na základě analýzy tohoto segmentu realitního trhu, stanovuje faktory, které tržní ceny a tržní nájemné ovlivňují a jakým způsobem.

Abstract

The commercial real estate market is constantly changing and some developments can be observed in our approach to it. Like every other market, this market is also dependent on the existence of supply and demand.

The diploma thesis "Analysis of the Real Estate Market with Catering Facilities in Olomouc" deals, as the name suggests, with the analysis of the real estate market with catering facilities in the statutory and university city of Olomouc. It solves especially the survey and analysis of the market with a focus on the sale and rental of catering facilities (such as restaurants, bars, pubs, cafes, etc.). Further, based on the analysis of this segment of the real estate market, this thesis determines the factors which influence market prices and market rents and it describes the way of their influence.

Klíčová slova

Realitní trh, hostinské zařízení, faktory, cena, prodej, pronájem, Olomouc

Keywords

Real estate market, catering facilities, factors, price, sale, rental, Olomouc

Bibliografická citace

HODULÁKOVÁ, M. *Analýza realitního trhu s hostinskými zařízeními v Olomouci*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 153 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika, Ph.D.

Prohlášení

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

V Brně dne 10. 10. 2018

.....

Ing. Michaela Hoduláková

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucímu své diplomové práce Ing. Pavlu Klikovi za metodickou, pedagogickou a odbornou pomoc, cenné rady a za čas, který mi věnoval. Dále děkuji své rodině za jejich podporu a důvěru po celou dobu mého studia.

OBSAH

OBSAH.....	9
ÚVOD.....	11
CÍLE PRÁCE	13
1 TEORETICKÁ ČÁST	14
1.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VYBRANÉ LOKALITĚ.....	14
1.1.1 Olomoucký kraj.....	14
1.1.2 Okres Olomouc.....	15
1.1.3 Statutární město Olomouc.....	15
1.2 ZÁKLADNÍ POJMY SOUVISEJÍCÍ S ANALÝZOU REALITNÍHO TRHU S HOSTINSKÝMI ZAŘÍZENÍMI.....	25
1.2.1 Nemovitá / movitá věc	25
1.2.2 Vlastnictví a vlastnické právo	25
1.2.3 Nájem a koupě.....	26
1.2.4 Hodnota a cena	27
1.2.5 Tržní nájemné.....	29
1.2.6 Stavba.....	29
1.2.7 Nebytový prostor	30
1.2.8 Provozovna.....	31
1.2.9 Užitná plocha	32
1.3 KLASIFIKACE HOSTINSKÝCH ZAŘÍZENÍ.....	33
1.3.1 Restaurace.....	34
1.3.2 Bary.....	34
2 PRAKTICKÁ ČÁST	37
2.1 DOTAZNÍKOVÝ PRŮZKUM.....	37
2.1.1 Popis průzkumu a charakteristika zkoumaného vzorku.....	37
2.1.2 Vyhodnocení dotazníkového průzkumu	37
2.2 DATABÁZE PRODEJŮ A PRONÁJMŮ Z DOSTUPNÝCH INZERCÍ.....	50
2.2.1 Prodeje	51
2.2.2 Pronájmy.....	54
2.3 DATABÁZE PRODEJŮ NEMOVITOSTÍ PODLE KN.....	57
3 ZÁVĚR.....	60
4 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	61
5 SEZNAM OBRÁZKŮ.....	67

6 SEZNAM TABULEK.....	69
7 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	70
8 SEZNAM PŘÍLOH.....	71

ÚVOD

Tato diplomová práce se zabývá analýzou realitního trhu s hostinskými zařízeními ve statutárním a univerzitním městě Olomouc.

Průzkum komerčního trhu právě této lokality není zvolen čistě náhodou. Hostinské zařízení jsou od nepaměti součástí všech velkých měst a toto stotisícové město, které leží v úrodné oblasti Hané a patří k nejvýznamnějším moravským metropolím, není výjimkou. Co do počtu např. kaváren, se v pomyslném žebříčku drží poměrně vysoko. Kromě kaváren je v Olomouci i velký počet vináren, barů, čajoven, ale také restaurací. S těmito nemovitostmi se i hodně obchoduje.

Pohostinství je místem, kam si lidé chodí popovídat a občerstvit se. Důvodem, proč se chodí například do kaváren, je především obliba lidí trávit volný čas v klidném a příjemném prostředí u čtení novin, hovoru, poslechu autorského čtení či popíjení „dobré“ kávy, která je záležitostí zejména posledních 3 let. Bez návštěv lidí nemá žádné pohostinství smysl.

Město Olomouc má jak výhodnou strategickou polohu, tak i kvalifikovanou pracovní sílu. Na konci 20. století se zde začaly rozvíjet průmyslové zóny, díky kterým ve městě vzrostly pracovní příležitosti. Nově se vytvořila i řada projektů, které přispěly k vyšší atraktivitě města. Z blízkosti centra zmizel například jeden z největších brownfieldů v České republice a se stavbou Šantovky zároveň vznikla příležitost pro vybudování nových a užitečných prostor. Mimo jiné se v Olomouci konají i různé mezinárodní konference a festivaly, jenž každý rok přilákají řadu lidí. Dále toto město nabízí řadu atraktivních míst, jako jsou kláštery a chrámy, muzea (umělecká i technická), zoologická zahrada, aquapark, parky či památky. Nejznámější olomouckou památkou je barokní sloup Nejsvětější Trojice na Horním náměstí, který je od roku 2001 zapsaný mezi památky UNESCO. Město je navíc velmi dobře dopravně řešeno. Lidé mají k dispozici dva druhy veřejné dopravy, jednou je doprava tramvajová, druhou autobusová.

Diplomová práce má za úkol rozšířit znalosti a zpřehlednit trh s hostinskými zařízeními. Tento trh můžeme charakterizovat jako místo, kde se setkává poptávka s nabídkou komerčních nemovitostí a utváří se jejich cena. Pro správné pochopení fungování tohoto trhu je nutné znát rozdělení a samotný provoz hostinských zařízení, výše nájemného a cen nemovitých věcí, související pojmy atd. Je potřeba si uvědomit faktory, které mají na výši tržních cen a tržního nájemného vliv, přičemž faktorů je velké množství (týkají se zejména lokality, územního plánu, stávající ekonomické situace, přítomnosti věcných břemen, ale i stavu nemovitosti). Na základě

správného pochopení trhu, je například možné zvolit vhodnou metodu pro oceňování hostinských zařízení.

CÍLE PRÁCE

Hlavním cílem diplomové práce bude rozšíření znalostí v oboru realitního trhu. Pro přehlednost bude práce rozdělena na část teoretickou a praktickou.

V teoretické části bude nejprve popsána lokalita (Olomouc), která byla pro analýzu trhu vybrána. Poté budou vymezeny a rozebrány hlavní pojmy týkající se tématu diplomové práce (zejména oblasti oceňování nemovitých věcí) a bude přiblížena typologie hostinských zařízení na základě rešerše literatury.

Praktická část bude rozdělena na 3 části. V první se provede dotazníkové šetření mezi provozovateli/majiteli hostinských zařízení několika typově různých podniků v různých lokalitách v Olomouci. Ve druhé se sestaví databáze prodejů a pronájmů hostinských provozoven ve městě Olomouc na základě inzerátů z webových portálů a třetí část bude vycházet z údajů o prodeji komerčních nemovitostí zaměřených na hostinské zařízení získaných z katastru nemovitostí. Po zpracování a vyhodnocení budou stanoveny vlivy jednotlivých kritérií na tržní cenu nebo výši nájemného.

Závěrem diplomové práce bude celkové vyhodnocení informací získaných z databáze prodejů a pronájmů, dotazníkového šetření a katastru nemovitostí.

Práce bude obsahovat jak textové, tak i grafické zpracování výsledků.

1 TEORETICKÁ ČÁST

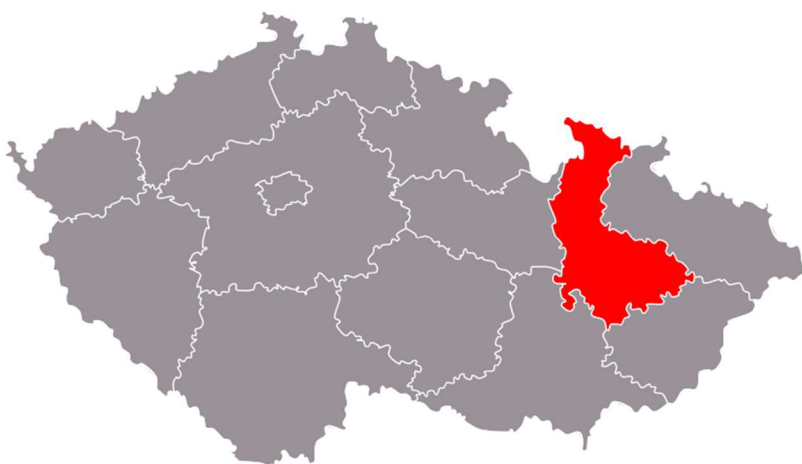
1.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VYBRANÉ LOKALITĚ

Pro analýzu realitního trhu s hostinskými zařízeními bylo vybráno statutární město Olomouc. Toto město je situované v Olomouckém kraji. (1)

1.1.1 Olomoucký kraj

Olomoucký kraj je jedním ze 14 krajů ČR (Obr. 1). Podle Malého lexikonu obcí 2017 je v tomto kraji celkový počet obyvatel 633 925, hustota obyvatel na 1 km² je 120 a celková výměra tohoto kraje dosáhla podle Českého statistického úřadu (2) k 31. 12. 2016 přesně 5 271,46 km² (6,7 % z celkové plochy České republiky). Svou rozlohou se řadí k menším regionům. Nachází se ve střední a částečně i v severní části Moravy. Sousedí s Polskem na severu, s Moravskoslezským krajem na východě, se Zlínským a Jihomoravským krajem na jihu a s krajem Pardubickým na západě.

Geograficky je kraj členěn na jižní rovinatou část – Hanou a severní hornatou část s pohořím Jeseníky s nejvyšší horou Praděd (1491 m n. m.). Územím kraje protéká řeka Morava, na jejíž hladině u Kojetína (v okrese Přerov) je nejnižší položený bod kraje (190 m n. m.). (1)



Obr. č. 1 – Olomoucká kraj (poloha v rámci ČR) (3)



Obr. č. 2 – Olomoucký kraj (4)

Ekonomika je v Olomouckém kraji zaměřena zejména na zpracovatelský průmysl, tradiční zemědělství a služby. Většina obyvatel kraje je zásobena vodou z vodovodů pro veřejnou potřebu (91,8 %) a bydlí v domech napojených na veřejnou kanalizaci (82,9 %

obyvatel). Horské a podhorské oblasti mají vynikající kvalitu ovzduší a jsou významným zdrojem pitné vody. Olomoucký kraj je regionem s bohatou historií, s pestrou a malebnou přírodou, se strategicky výhodnou polohou, dopravní dostupností, rozvinutou infrastrukturou, dostatkem kvalifikovaných pracovních sil a s množstvím kulturních, sportovních i rekreačních příležitostí. (2)

Olomoucký kraj se administrativně člení (Obr. 2) na pět územně správních jednotek středního stupně (Jeseník, Prostějov, Přerov, Olomouc a Šumperk). (1)

1.1.2 Okres Olomouc

Olomoucký okres, největší z okresů Olomouckého kraje, se nachází v zeměpisném středu Moravy. Převážná část okresu leží v rovinaté nížině Hornomoravského úvalu, kde většinu území zaujímají úrodná pole. Protéká zde řeka Morava. V nivách této řeky a jejích přítoků se nacházejí rozsáhlejší komplexy lužních lesů. Zemědělská půda zaujímá z celkové rozlohy okresu 53,6 % (přičemž podíl orné půdy na celkové rozloze je 41,9 %) a nezemědělská půda činí 46,4 %.

Na území okresu se nachází druhý největší vojenský újezd v České republice, vojenský újezd Libavá, který se rozléhá na ploše 327,2 km².

Olomoucký okres je tvořen 96 obcemi, z toho 6 městy (Olomouc, Šternberk, Uničov, Litovel, Velká Bystřice a Moravský Beroun) a 3 městysy (Dub nad Moravou, Náměšť na Hané a Velký Újezd). Protože začátkem roku 2003 zanikly okresní úřady, dělí se samosprávné kraje pro účely státní správy na správní obvody obcí s rozšířenou působností (Olomouc, Litovel, Uničov a Šternberk), a ty se dále ještě dělí na správní obvody obcí s pověřeným obecním úřadem (Hlubočky, Litovel, Olomouc, Šternberk, Uničov, Moravský Beroun). K 1. lednu 2005 byly k okresu Olomouc přiřazeny 3 obce z Moravskoslezského kraje (Moravský Beroun, Huzová a Norberčany) a k 1. lednu 2007 byla k okresu Olomouc přiřazena obec Lipinka. (2)

1.1.3 Statutární město Olomouc

Olomouc, krajské město Olomouckého kraje s celkovým počtem obyvatel 233 992 (podle Malého lexikonu obcí 2017), vznikla jako samostatná právnická osoba dne 24. listopadu 1990 dnem voleb do zastupitelstev obcí. Je základním územním samosprávným celkem, jejíž právní postavení vychází ze zákona o obcích. Počet částí obce Olomouc je 26 (Obr. 3), přičemž město

není územně rozčleněno na městské obvody nebo městské části s vlastními orgány samosprávy.

(5)



Obr. č. 3 – Katastrální území města Olomouce (upraveno) (6)

Mezi symboly, které může město mít a užívat, se řadí znak města (Obr. 4), logo města, prapor města a primátorské insignie. (7)



Obr. č. 4 – Znak města Olomouc (7)

Segmentace města podle zástavby

Podle toho, jaká zástavba v určité oblasti města převažuje, je možné rozdělit Olomouc do 5 zón (Obr. 5).

- Zóna A: Městské centrum – je tvořeno především historickým jádrem. Hlavní komunikační, administrativní a komerční funkce v této části městského prostoru zaujímá

Horní a Dolní náměstí. Dále je zde velké množství sakrálních staveb (sídlo arcibiskupství, 6 kostelů, kláštery). V historickém jádru žije kolem 5 % populace města.

- Zóna B: Vnitřní město – je reprezentované kompaktní zástavbou z období industrializace (19. a počátku 20. století).
- Zóna C: Vilové čtvrti – vznikly v průběhu 20. století a jejich znakem je převaha rodinných domů a vil. Vily se nachází v tzv. úřednické čtvrti v západní části města. Na tuto část navazuje další vilová lokalita (Hejčín) v severozápadním sektoru. Rozsáhlý obytný soubor Hodolany na východním okraji kompaktního města, který na rozdíl od předchozích lokalit charakterizují nízkopodlažní rodinné domy, leží v zóně přechodu mezi vnitřním městem a periferním městským okrajem.
- Zóna D: Sídliště – představují rozsáhlé obytné soubory socialistické výstavby, které byly v Olomouci budovány na konci 50. let 20. století. Zformovalo se zde pár lokalit v několika sektorech. Jižní sektor města (Povel a Nové Sady), severní sektor města (Lazce), jihovýchodní sektor (Holice-Nový Svět) a západní sektor (Neředín), který je nejrozsáhlejší sídlištní prostor a zároveň nejstarší sídlištní panelová výstavba ve městě. Mezi těmito sídlišti je v jihozápadním sektoru lokalizován areál panelových nájemních domů sídliště Nová Ulice.
- Zóna E: Periferní zóna – je většinou tvořena venkovskými sídly postupně začleněnými do administrativního celku Olomouc. Této zóně dominuje původní zemědělská výroba, kterou na jihovýchodním a východním městském okraji významně doplňují průmyslové plochy. Významné je rovněž zastoupení lesů a pozemků určených k plnění funkce lesa. Do urbanistického vývoje jinak venkovského charakteru této městské zóny zasáhla v 80. letech 20. století mimo jiné i panelová výstavba (Holice). (8)



Obr. č. 5 – Struktura a typy využití území města Olomouce (8)

Historie města

Archeologické nálezy dokládají nejstarší osídlení na území dnešního města Olomouce již od dob prehistorických. První stopy osídlení spadají do starší doby kamenné (paleolitu). Podle novějších nálezů je v tomto městě doložena historická přítomnost keltských i germánských kmenů, pochodového římského tábora z druhé poloviny 2. století a osídlení Velkomoravské říše.

Při osídlování a rozvoji území hrály důležitou roli také obchodní cesty. Výhodná poloha při jižní větvi euroasijské magistrály, stejně jako napojení na významné dunajské překladiště a východní Evropu, uspíšilo od poloviny 10. století růst hospodářského a politického významu města. Olomouc se stala první moravskou rezidencí českých panovníků po připojení Moravy k přemyslovskému státu (kolem roku 1017). První moravský kníže Břetislav (syn českého knížete Oldřicha) se v Olomouci usadil od roku 1030. Roku 1063 bylo v Olomouci knížetem Vratislavem obnoveno biskupství a o 15 let později byl založen nejslavnější olomoucký klášter Hradisko. Na počátku 13. století nastal prudký rozvoj hospodářství a kultury a v polovině 13. století bylo město obeháno hradbami a prohlášeno za oficiálně založené.

Po vraždě posledního českého krále z rodu Přemyslovců nastoupili Lucemburkové, za jejichž vlády se stala Olomouc největším centrem obchodu na Moravě.

Velká pohroma potkala město roku 1492, kdy více než třetina města shořela do základů. Po požáru se začalo s obnovou i výstavbou nových budov (např. radnice s orlojem či městský farní kostel sv. Mořice). (9) (10) (11)

Až do třicetileté války si královské město Olomouc udržovalo postavení hlavního města Moravy. Trvale o ně ale soupeřilo s Brnem. V roce 1642 padla Olomouc po krátkém obléhání do rukou Švédů. Následná osmiletá švédská okupace Olomouc těžce zasáhla. Zemské úřady, které byly z Olomouce evakuovány, se již nevrátily a statut hlavního města Moravy následně získalo Brno. (10) (11)

Barokní obnova města, zahájená v druhé polovině 17. století, dala Olomouci novou tvář. Napříč řádění morů a požárů byla postavena řada výstavních paláců, klášterů a kostelů, ale i dodnes obdivovaný soubor městských kašen s antickými motivy a dva morové sloupy.

Za přelomové století z hlediska železniční dopravy je možné pokládat 19. století, kdy byl v Olomouci zprovozněn úsek Olomouc – Přerov. V tomto století byla také zrušena olomoucká pevnost a obyvatelé města začali likvidovat hradby, které do té doby bránily dalšímu rozvoji města. (12)

Ve 20. století došlo z důvodu válečného dění ke zničení spousty stavebních i kulturních pamětihodností. Po druhé světové válce byla odsunuta naprostá většina obyvatel Olomouce německé národnosti. (12)

Komunistický převrat v roce 1948 měl za následek úpadek významu Olomouce a zanedbávání péče o historické dědictví. Teprve až po sametové revoluci docházelo k postupné rekonstrukci historického centra a památek, stavbě míst pro rekreaci, nových sportovišť, hotelů, dopravní a turistické infrastruktury. (13)

Historie Olomouckých hostinských zařízení

Výskyt soudobých krčem na našem území zachycují dnešní kronikáři až v 11. století, přičemž se krčem a krčmářů týkaly i některé zákony knížete Břetislava (vydané 1039) zmiňované kronikářem Kosmasem. Existence krčem je v nich, jak legalizována, tak i označována za místo nečisté, kde dochází ke krádežím, smilstvu, podvodům i k vraždám.

Původně měli všichni občané města právo výroby a výčepu piva. Postupně se však tato prastará výsada omezovala pouze na ty měšťany, kteří vlastnili domy a platili příslušné daně. Zřejmě ve 14. století byl stanoven určitý počet pravovárečných domů, kde se mohlo vařit a prodávat pivo, a tzv. vinných domů, v nichž se mohlo čepovat víno. Pokud tedy měšťan

nevlastnil ani jeden z těchto domů a nemohl tak svou živnost nadále svobodně vykonávat, nechal se přijmout do zaměstnání pravovárečnicka (majitele domu), nebo si mohl prostory k výčepu piva či vína pronajmout. U nás můžeme od počátku rozlišovat jednak krčmy (hospody), v nichž se čepovalo pivo a víno a jejich návštěvníci se měli možnost pouze občerstvit (pozdější pivnice, vinárny, resp. kavárny) a zájezdní hostince, v nichž našli pocestní i nocleh (pozdější hotely). Speciálním typem hospod byly hospody cechovní tzv. herberky. (14) (15) (16)



Obr. č. 6 – Kresba olomouckého hostince „U posledního groše“, který byl zdemolován roku 1898
(17)



Obr. č. 7 – Pohled na hotel Austria (později hotel Palác)
(18)

Slovo hospoda mělo v 15. a 16. století jiný význam než dnes, protože název „hospoda“ vlastně představoval pána, majetníka. Postupně se však termín hospoda objevil zejména u hospod umístěných za městskými hradbami a u zájezdních hostinců ve městě. Krčmy či hospody byly označovány také jako pivny, pivnice, pivírny, piterny, pivárny, pivní domy, šenky, šenkovny, hostěnice, nálevny či výčepy. Lišily se svou velikostí, rozsahem nabídky občerstvení i různým vybavením, takže se záhy vytvořily různé typy pohostinských zařízení.

Hospody měli již od nejstaršího období několik funkcí, mezi nimiž převažovala funkce společenská, shromažďovací, sdělovací, ale také obchodní (neexistovaly advokátní a notářské kanceláře, tak téměř každá důležitá smlouva byla před zápisem do úřední městské knihy sepsána a stvrzena přípitkem). Je možné říct, že se hospody staly hned po četných olomouckých chrámech Páně nejžádanějšími, nejpotřebnějšími a nejnavštěvovanějšími místy setkání měšťanů i cizích obchodníků a návštěvníků města vůbec. (14)

Pro výčepy byly většinou vyhrazeny přízemní prostory domů. Jednalo se většinou o jednu či dvě místnosti s kuchyní a se skladem ve dvoře, ale někdy i o samotný mázhaus. (14)



*Obr. č. 8 – Plzeňská pivnice
v Olomouci (1890) (19)*



*Obr. č. 9 – Plzeňská pivnice v Olomouci –
interiér (19)*

Samostatnou roli v dějinách pohostinství měly kavárny. Jejich vznik v Olomouci spadá do dvacátých let 18. století, přičemž je možné předpokládat, že v okolí města žádné jiné kavárny nebyly. Kromě kávy se v nich podávala také čokoláda, punč, likéry, čaj i vína, vinná pěna (šodó), někdy i kvalitní pivo, jídla studené kuchyně, v nichž převažovaly různé druhy uzenin, cukroví, perníky preclíky atd. Vůbec první kavárnu v Olomouci zřídil na povolení v roce 1712 měšťan Pavel Zach. (14) (16)



*Obr. č. 10 – Kavárna Hirsch v Olomouci (1899)
(20)*



*Obr. č. 11 – Kavárna Rupprecht
v Olomouci (1941) (21)*

Kromě výčepů piva a vína, zájezdních hostinců a kaváren byly ve městě i stravovny či vývařovny (pozdější bufety), které sloužily ke stravování nejchudších obyvatelů města. Tyto zařízení bývaly nejčastěji umístěny v přenosných boudách a stáncích. (14)

Občanská vybavenost

Olomouc je město s veškerou občanskou vybaveností, ať už se jedná o školská zařízení (např. Univerzita Palackého v Olomouci či neuniverzitní soukromá Moravská vysoká škola), knihovny, úřady, bankovní instituce, pošty, lékařské ordinace, nemocnice, lékárny nebo např. domy s pečovatelskou službou. (22)

Sport

Metropole Olomouc, která získala prestižní titul Evropské město sportu 2017, se řadí k významným sportovním centrům České republiky. Sportovní vyžití je v Olomouci k dispozici na čerstvém vzduchu, v olomouckých parcích i ve specializovaných areálech a sportovních zařízeních. Nachází se zde lanové centrum, lezecká stěna, golfové hřiště, tenisový areál, hřiště na minigolf, bowling, různé druhy stadionů (fotbalový, zimní, plavecký, atletický, baseballový), sportovní haly, aqua centrum, areál pro jízdu na koních, fitness a řada dalších sportovišť. Stále populárnější jsou adrenalinové sporty. Jezdci na in – line bruslích i cyklisté mohou využívat cyklostezky ve městě i okolí. (23) (24)

Doprava

Doprava osob a nákladů je v současné době realizována zejména dopravou silniční a železniční. Z hlediska vnitrozemské polohy je město důležitým dopravním uzlem.

Pro zlepšení vnějšího dopravního spojení Olomouce s dalšími městy se budují dálnice D11 a D35, železniční trať města Olomouce prošla modernizací a díky bohaté nabídce expresních rychlovlaků má Olomouc komfortní spojení s Prahou a Ostravou, což je významná konkurenční výhoda pro návštěvníky a investory.



Obr. č. 12 – Dopravní obslužnost města Olomouce (25)

Ostatní druhy dopravy (letecká, cyklistická, vodní a pěší) slouží především pro účely turistické, rekreační nebo sportovní.

Veřejná hromadná doprava je zajištěna formou Integrovaného dopravního systému Olomouckého kraje (vlaky, autobusy, tramvaje). V roce 2017 se stala Olomouc největším tuzemským městem, které má stoprocentní vozový park nízkopodlažních autobusů. (26)

Průmysl

Tradice průmyslové výroby sahá do 19. století. Nejvíce jsou zastoupeny tradiční obory potravinářského a strojírenského průmyslu, dále je zde zastoupen průmysl chemický, elektrotechnický, zpracování umělých hmot, stavebnictví, ale také polygrafie. (27)

Kultura

Město nabízí řadu kulturních možností. Nejvýznamnějším historickým objektem města je Přemyslovský palác. V centru města na Horním náměstí je radnice se 76 metrů vysokou věží a orlojem, jehož dnešní podoba pochází z let 1947-1955 dle návrhu Karla Svobody. Dále jsou na tomto náměstí barokní kašny, novodobá kašna z 20. století a sloup Nejsvětější Trojice vybudovaný v rozmezí let 1716-1754, který byl pro svou unikátnost zapsán do seznamu světové dědictví UNESCO. Na Dolním náměstí je Mariánský sloup. (28) (2) (9) (23)



Obr. č. 13 – Horní náměstí (zdroj: autor)

Dominantou města je trojlodní katedrála sv. Václava, jejíž hlavní věž se 100,65 metry je nejvyšší na Moravě. V sousedství se nachází kaple sv. Anny s budovou kapitulního děkanství. Další dominantou města a národní kulturní památkou je chrám sv. Mořice, kde byly v roce 1745 nainstalovány největší varhany ve střední Evropě. Významnou raně barokní stavbou na Moravě je Arcibiskupský palác. K dalším významným budovám patří největší bývalý premonstrátský klášter v Evropě, Hradisko, který se od roku 1802 stal sídlem vojenské nemocnice, a secesní vila Primavesi, která je výjimečným příkladem spojení vídeňské a anglické secese. Unikátním prostorem je přírodní areál Výstaviště Flora Olomouc se čtyřmi výstavními pavilony, botanickou zahradou a rozáriem v historických městských parcích. V přilehlých lesích se rozkládá olomoucká Zoologická zahrada, která se nachází na Svatém Kopečku. (28) (2) (9) (23)

Olomouc je sídlem divadel, muzeí, kin a celé řady galerií. Po celý rok je město vyhledávaným místem mezinárodních konferencí a festivalů. (23) (24)

1.2 ZÁKLADNÍ POJMY SOUVISEJÍCÍ S ANALÝZOU REALITNÍHO TRHU S HOSTINSKÝMI ZAŘÍZENÍMI

Jak již bylo řečeno v úvodu, pro správné pochopení fungování trhu s hostinskými zařízeními je nutné znát pojmy, které se tohoto trhu týkají. Jelikož je pojmů celá řada, budou uvedeny jen některé. Spousta jich ovšem vychází z nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), který vešel v platnost od 22. března 2012 (den jeho vyhlášení ve Sbírce zákonů) a nabyl účinnosti od 1. ledna 2014. Nový občanský zákoník (dále v textu i NOZ) zavedl nové pojmy a obměnil jednotlivé formulace týkající se oceňování majetku. (29)

1.2.1 Nemovitá / movitá věc

S novým občanským zákoníkem nastala změna v dosavadní kategorizaci věcí na movité a nemovité. Podle dřívějšího občanského zákoníku (§ 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb.) platilo, že nemovitými věcmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Dříve používaný pojem nemovitost, s kterým je stále možné se v běžné praxi setkat, zanikl a byl v novém občanském zákoníku nahrazen pojmem nemovitá věc. Pojem nemovitá věc je v novém občanském zákoníku formulovaná jako:

„(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.“ (29)(§ 498)

Nový občanský zákoník dále uvádí:

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“ (29)(§ 498)

1.2.2 Vlastnictví a vlastnické právo

Vlastnické právo je ukotvené v rámci předpisu č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů čl. 11 odst. 1, kde je napsané, že každý má právo na to, aby mohl vlastnit majetek. NOZ výslovně vyjadřuje princip, že absolutní majetková práva, tedy včetně vlastnického práva, působí erga omnes (vůči všem), krom výjimek stanovených zákonem. NOZ rozlišuje pojmy vlastnické právo a vlastnictví. Vlastnictví vymezuje jako předmět vlastnického práva, tedy jako souhrn majetkových kusů, k nimž určitá osoba vlastnické právo má. (30)

Vlastnické právo patří mezi důležité pojmy v souvislosti s obchodováním na realitním trhu. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., definuje vlastnické právo následovně:

„Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“ (29)
(§ 1011)

Vlastnictví se obecně dá rozdělit na:

- Osobní vlastnictví – je takový druh vlastnictví, kde nemovitost je majetkem vlastníka, který s ní může libovolně nakládat, pokud mu to zákon nezakazuje. Je zapsán jako vlastník v katastru nemovitostí. Osobním vlastnictvím se vlastník zavazuje k plnění povinností spojených s údržbou a správou nemovitosti, na kterou se musí vynaložit náklady, na kterých se vlastník podílí. Vlastník je povinen každoročně zaplatit daň z nemovitosti finančnímu úřadu.
- Obecní (veřejné) vlastnictví – kde vlastníkem majetku je obec nebo město. Pokud je obec vlastníkem majetku, je oprávněna s tímto majetkem nakládat, avšak až po schválení tohoto záměru zastupitelstvem.
- Družstevní vlastnictví – vlastníkem družstevního majetku je právnická osoba - družstvo. Při tzv. koupi družstevního bytu se převádějí za úplaty členská práva a povinnosti, nový majitel je tedy člen družstva. (30)

K nabytí vlastnického práva dochází způsobem derivativním nebo originárním, v závislosti na tom, zda nabyvatel vlastnického práva odvozuje své právo od předchozího vlastníka či nikoliv. (30)

V případě originárního nabytí vzniká vlastnické právo k věci poprvé (není nabýváno od předchozího vlastníka). Derivativní nabytí vlastnického práva předpokládá odvození právního postavení nabyvatele věci od svého předchůdce. Mezi tento způsob nabytí se řadí převod a přechod vlastnického práva, přičemž přechodem vlastnického práva je myšleno přenesení vlastnického práva na jiný subjekt, aniž by byl učiněn právní úkon původního oprávněného (např. dědění). Převod vlastnického práva se neobejde bez existence právního úkonu (nejčastějším právním titulem je smlouva kupní, darovací či směnná). (30)

1.2.3 Nájem a koupě

Realizací zákonného práva nakládat s věcí může dojít k převodu či přechodu vlastnického práva. (30)

V případě převodu vlastnického práva kupní smlouvou je v novém občanském zákoníku možné najít následující ustanovení týkající se koupě:

„(1) Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu. (29)(§ 2079)

(2) Neplyne-li ze smlouvy nebo zvyklostí něco jiného, jsou prodávající a kupující zavázáni splnit své povinnosti současně.“ (29)(§ 2079)

Dále je ve výše uvedeném zákoníku pojednáno i o koupi 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.“ (29)(§ 2128)

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. zmiňuje (kromě smlouvy kupní) například i smlouvu nájemní:

„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“ (29) (§ 2201)

Dále 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.“ (29)(§ 2202)

1.2.4 Hodnota a cena

Hodnota se liší od ceny tím, že není skutečně zaplacenou, požadovanou či nabízenou částkou, ale jedná se o odhad, který vyjadřuje užitek (popř. prospěch) vlastníka zboží. Jinými slovy vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, přičemž na jedné straně stojí kupující a na druhé prodávající. Hodnota je ekonomickou kategorií. Existuje řada rozdílných druhů hodnot, např. věcná, střední, tržní, výnosová atd. Při oceňování je proto velmi důležité správně definovat, jaká hodnota bude zjišťována. (31)

Vlastnictví se obecně dá rozdělit na:

- Tržní hodnota

„Komentář k určování obvyklé ceny“, který dne 25. 9. 2014 vydalo Ministerstvo financí České republiky, uvádí, že tržní hodnota je:

„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).“ (32)

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Není proto nutné, aby cena měla nějaký vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. I přesto, že částka je nebo není zveřejněna, zůstává historickým faktem. (31) (str. 54)

Definice ceny dle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., zní:

„Cena je peněžní částka

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

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ (33) (§ 1)

- Cena obvyklá

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) uvádí že:

„(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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (34)(§ 2)

V současné době se ovšem pojem obvyklé ceny nevyskytuje pouze ve výše uvedeném zákoně o oceňování majetku, ale můžeme ho nalézt i v některých dalších předpisech. Například v zákonu o cenách č. 526/1990 Sb., který definuje obvyklou cenu jako:

„cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána 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.“ (33) (§ 2)

- Cena tržní

„Komentář k určování obvyklé ceny“ 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.“ (32) (str. 4)

1.2.5 Tržní nájemné

Definice pro tržní nájemné je obdobná k definici pro tržní cenu. Tržní nájemné je vymezeno jako skutečně realizovaná částka při pronájmu, většinou je výše nájemného sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v nájemní smlouvě. (32) (str. 4)

1.2.6 Stavba

Pojem stavba je popsán v několika legislativních dokumentech. V zákonu č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále v textu také stavební zákon) se stavbou rozumí:

„(3) 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.“ (35) (§ 2)

Pro účely oceňování se stavby člení podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku na:

- stavby pozemní, kterými jsou *budovy (jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory), jednotky, venkovní úpravy,*
- 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,*
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška. “ (34) (§ 3)

1.2.7 Nebytový prostor

Za nebytové prostory, které jsou často zmiňovány v inzercích, byly v § 1 ve zvláštním zákonu č. 116/1990 Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor považovány:

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 půdy,

b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. “ (36) (§1)

Potom, co přišla do oblasti nájmu nebytových prostor nová úprava nájemního práva, přestal se pojem nebytových prostor dále nepoužívat. Nový občanský zákoník výrazně změnil právní úpravu všech nájmu a derogoval zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu nebytových prostor. Namísto uvedeného zákona obsahuje zvláštní úpravu přímo NOZ. Tento druh nájmu označuje jako „nájem prostoru sloužícího podnikání“. Vedle této úpravy § 2302 až 2315 NOZ se na úpravu nájemního vztahu prostor sloužících podnikání užije také obecná úprava nájmu dle § 2201 až 2234 NOZ. Základní ustanovení zvláštního ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání podle NOZ č. 89/2012 Sb. zní:

„(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.“ (29) (§ 2302)

1.2.8 Provozovna

Pojem provozovna je vymezen v živnostenském zákoně č. 455/1991 Sb., kde je uvedeno:

„(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. “ (37) (§ 17)

1.2.9 Užitná plocha

Nařízení komise (ES) č.1503/2006 definuje užitnou plochu budovy jako takovou plochu, která se měří uvnitř vnějších stěn a nezahrnuje přitom konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupky, sloupy, šachty, komíny), funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory) a průchozí prostory (např. výtahy, schodišťové šachty, eskalátory). (38)

1.3 KLASIFIKACE HOSTINSKÝCH ZAŘÍZENÍ

Tato kapitola popisuje především základní rozdělení hostinských zařízení restauračního typu a blíže je rozebírá. Základní rozdělení hostinských zařízení vychází ze statistické metodiky EÚ. Protože jednotná klasifikace hostinských zařízení v současné době neexistuje, řídí se tato klasifikace pouhým doporučením. (39) (40)

Hostinská zařízení (provozovny) restauračního typu jsou následující:

- restaurace,
- bary.

Podle statistické metodiky je možné provést také rozdělení na kantýny a cateringové služby. Toto členění se ovšem netýká hostinských zařízení restauračního typu, protože se jedná o prodej pokrmů a nápojů za upravené ceny zejména v závodních a školních jídelnách, menzách apod. nebo se jedná o výrobu a přípravu pokrmů v centrálních výrobnách a jejich dodávek na objednávku leteckým společnostem, na bankety či společenské události. (41)

Rozčlenění hostinských zařízení na restaurace a bary je provedeno dle převažujícího charakteru jejich činnosti. Restaurace jsou význačně dominantním prodejem pokrmů s možností zakoupení nápojů a možností různých forem společenské zábavy. Jedná se například o následující druhy provozoven:

- restaurace,
- rychlé občerstvení – ryby – hranolky,
- samoobslužné restaurace – jídelny,
- železniční jídelní vozy a jiná zařízení pro přepravu cestujících.

Bary mají (oproti restauracím) dominantní prodej nápojů s možností různých forem společenské zábavy. Je v nich možné též prodávat výrobky studené kuchyně, cukrářské výrobky, podle místních podmínek teplé pokrmy, zejména minutkového charakteru. Jedná se zejména o tyto druhy provozoven:

- noční kluby,
- bary,
- vinárny,
- pivnice,
- kavárny – espressa.

U jednotlivých kategorií se mohou zřizovat sezónní a příležitostná odbytová střediska, která jsou součástí provozovny (terasy, zahrady, atria, předzahrádky, salónky, sály apod.). Dále

pro všechny hostinské provozovny (s výjimkou kategorií občerstvení nebo kiosek) platí, že pro hosty mají zřízené oddělené WC, a to zvlášť pro ženy a pro muže.

Jednotlivé kategorie hostinských provozoven je dále možné přiblížit a charakterizovat. (41)

1.3.1 Restaurace

Restaurace – je podnik, ve kterém se obslužným způsobem zajišťují stravovací služby se širokým sortimentem pokrmů základního stravování.

Pohostinství – je modifikovaným typem restaurace, které zabezpečuje základní i doplňkové stravování.

Motoresty – jsou restaurace, které poskytují služby především motoristům. Mají dostatečnou kapacitu pro parkování motorových vozidel při silnicích nebo při dálnicích.

Bufet – je hostinské zařízení, které zabezpečuje občerstvení, případně i stravovací služby samoobslužným způsobem. Bufet je možné specializovat a zaměřit na určitý druh stravy (mléčný bufet, rybí bufet apod.).

Bistro – je obdobná forma bufetu. Podobně jsou charakterizována i hostinská zařízení typu fast food outlets, která však podávají pokrmy a nápoje převážně v nevratných obalech.

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

Samoobslužná restaurace (kafeterie) – je druh restaurace zajišťující základní a doplňkové stravování samoobslužným způsobem.

Jidelní restaurační vozy a jiná zařízení pro přepravu osob – je hostinské zařízení poskytující základní i doplňkové stravování ve veřejných dopravních prostředcích. (41)

1.3.2 Bary

Kategorie s názvem „bary“ je rozdělena podle charakteru provozu a sortimentního zaměření.

Noční klub, noční bar, vareté, dancing – jsou noční zábavné hostinské podniky poskytující obslužným způsobem pokrmy a nápoje. Základním prvkem vybavení je zejména

barový pult a taneční parket. Podle zaměření a prostorových možností jsou některé bary doplněny i samostatnou plochou pro varietní vystoupení.

Denní bar – je takové hostinské zařízení, jehož hlavním vybavením je barový pult. Poskytuje obslužným způsobem občerstvovací, případně i (podle svého zaměření) stravovací služby. Podle hlavního předmětu prodeje se dále dělí na gril bar (grilované pokrmy), pizzerii (pizza), snack bar (výrobky studené kuchyně, minutková jídla), aperitiv bar (výrobky studené kuchyně, různě připravované nápoje) a lobby bar (různě připravené teplé i studené nápoje).

Vinárna – je obslužné hostinské zařízení, které je zaměřené především na podávání vína. Dále může podávat studené, případně i teplé pokrmy.

Pivnice – je obslužný hostinský podnik, který je specializovaný převážně na podávání piva a jídel vhodně doplňujících jeho konzumaci.

Hostinec – je obdobou pivnice.

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

Kavárna – je obslužné hostinské zařízení specializované zejména na prodej teplých nápojů (zejména kávy). Dále nabízí cukrářské výrobky, studenou kuchyně, případně i teplé pokrmy. Protože slouží k delšímu pobytu hosta, jsou k tomuto účelu i patřičně zařízené a vybavené (křesla, boxy, stylový nábytek). Kavárny mohou být specializované a dělit se na kavárny taneční, koncertní, kina a kombinované (kavárna – cukrárna).

Espresso – je obslužné hostinské zařízení, ve kterém se prodávají teplé nápoje (zejména káva), cukrářské výrobky a výrobky studené kuchyně. Dominantu vybavení tvoří přístroj na výrobu kávy typu espresso. (41)

Typologie provozoven

Všechny stravovací provozovny je dále možné rozlišit například podle vlastnického vztahu, lokality, právní formy provozovatele, převažující funkce (s funkcí základního stravování, s funkcí doplňkového stravování a občerstvení, s funkcí společensko-zábavní, catering a výroby), vztahu k cestovnímu ruchu, potenciálního objemu poptávky v dané lokalitě, doby provozu, postavení v celkové síti provozoven, počtu zaměstnanců, stavebního charakteru, základního zaměření provozu (vyvařující a bez vyvařování), formy společného stravování (provozovny veřejného (restauračního) stravování), provozovny účelového stravování (závodní

jidelny, školní jídelny, kantýny aj.)), sortimentu a formy prodeje (bez obsluhy a s obsluhou).
(42)

2 PRAKTICKÁ ČÁST

Tato kapitola vychází ze samotného průzkumu hostinských zařízení v Olomouci. Je rozdělena na 3 menší podkapitoly podle toho, kde byla data pro zpracování praktické části práce získána. První se věnuje dotazníkovému průzkumu, druhá databázi nájmu i prodejů z dostupných inzercí a třetí údajům o ceně nemovitostí zjištěných z katastru nemovitostí.

Pro výsledné vyhodnocení faktorů ovlivňujících cenu nájmu nebo prodeje jsou tyto zdroje více či méně relevantní, ať už na základě počtu vyhodnocených subjektů nebo také důvěryhodnosti jednotlivých metod průzkumu.

2.1 DOTAZNÍKOVÝ PRŮZKUM

2.1.1 Popis průzkumu a charakteristika zkoumaného vzorku

Dotazníkové šetření bylo realizováno v září roku 2018. Výzkum byl prováděn na území Olomouce a cílovou skupinou výzkumu tvořili majitelé či provozovatelé hostinských zařízení ve zkoumané lokalitě, tedy v Olomouci. Někteří respondenti byli požádáni o spolupráci při výzkumu zasláním emailu s formální žádostí, jiní při osobní návštěvě provozovny.

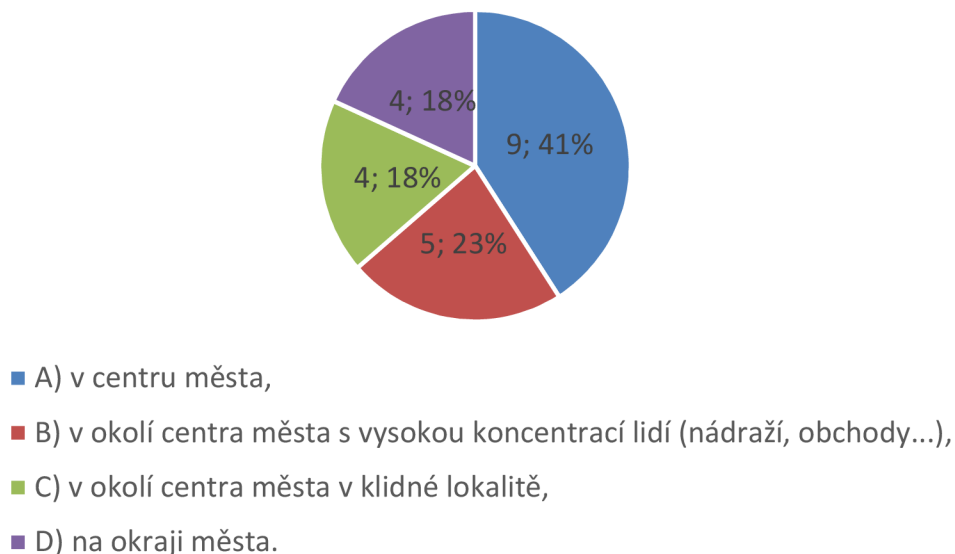
Celkem bylo vyplněno 22 dotazníků. Respondenti (majitelé či provozní olomouckých hostinských zařízení) byli vybráni náhodně podle vypracované klasifikace. Aby se získalo co nejvíce pravdivě vyplněných dotazníků, byly dotazníky anonymní. Pro možnost srovnání bylo potřeba mít z každé lokality alespoň 2 zástupce a minimálně 2 respondenty ze stejné kategorie pohostinství, poněvadž se předpokládalo, že majitelé hostinských zařízení se specifickým konceptem, či umístěním, mají v některých případech odlišné klíčové faktory ovlivňující jejich podnikání, a tedy i cenu dané nemovitosti.

Otázky v dotazníku byly uzavřené i otevřené. Týkaly se zejména popisu provozovny, jejího okolí a faktorů, které vnímají oslovení provozovatelé či majitelé jako důležité v souvislosti s vlivem na nájem či koupi.

2.1.2 Vyhodnocení dotazníkového průzkumu

Jednotlivé dotazníky ze všech zkoumaných lokalit byly vyhodnoceny dohromady jako celek, po skupinách, ale i individuálně.

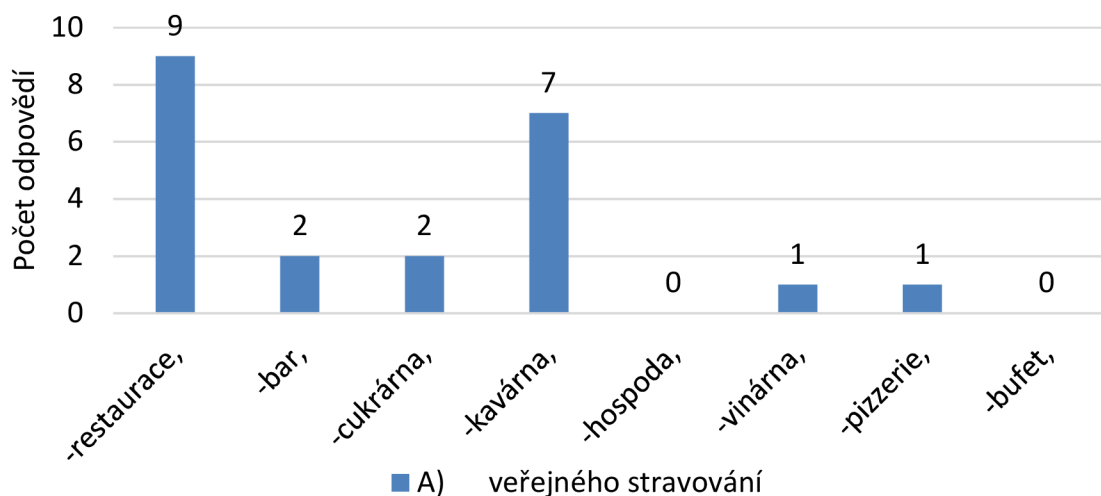
Provozovna se nachází:

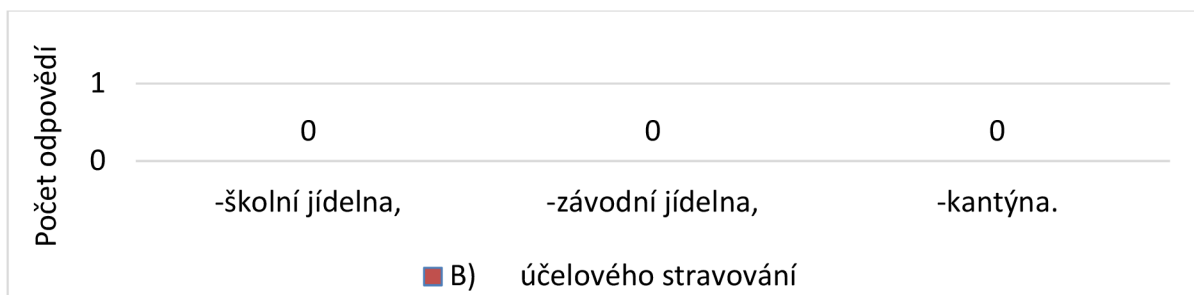


Obr. č. 14 – Lokalita oslovených provozoven (zdroj: autor)

Dotazníkového šetření se aktivně zúčastnili majitelé či provozovatelé hostinských zařízení řazených podle formy společného stravování do veřejného stravování. Z účelových stravovacích zařízení nebyl vyplněn ani jeden dotazník. Všeobecně se většina podniků nespécializuje pouze na jednu provozující činnost, ale nabízí svým zákazníkům i něco navíc. V případě výběru kategorie bylo označení formy společného stravování takové, která převažuje.

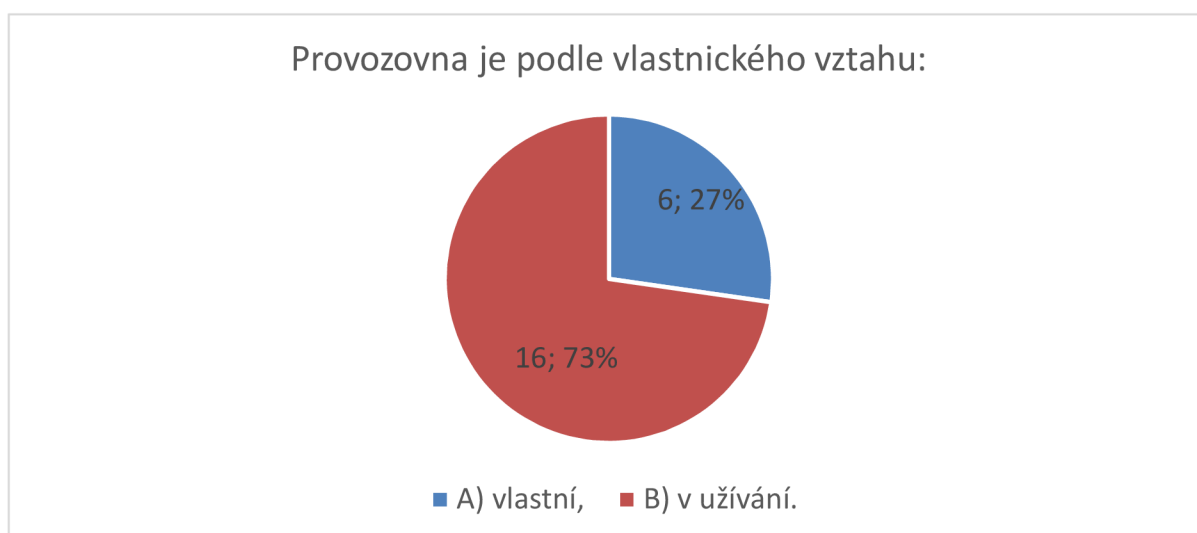
Provozovna je podle formy společného stravování řazena mezi provozovnu:





Obr. č. 15 –Kategorie oslovených hostinských zařízení (zdroj: autor)

Při dotazníkovém šetření byly osloveny hostinské zařízení provozované právníky i fyzickými osobami, přičemž 55 % vyhodnocených dotazníků vyplnili majitelé či provozovatelé, jejichž provozovna je provozována podle právní formy provozovatele fyzickou osobou a zbylých 45 % osobou právníkou. Provozovny byly dále (nezávisle na právní formě provozovatele) podle vlastnického vztahu vlastní nebo v užívání. Vyšší procento (73 %) vyhodnocených dotazníků zaujímaly provozovny v užívání.



Obr. č. 16 –Zobrazení vlastnického vztahu k provozovně (zdroj: autor)

Nejčastěji zmiňované důvody, proč byl upřednostněn nájem provozovny před její koupí, jsou, že nemovitost nebyla/není k prodeji, provozovatel/ majitel neměl dostatek financí na koupi nemovitosti nebo si nebyl jistý úspěchem v podnikání. Oproti tomuto, důvodem ke koupi hostinského zařízení byla zejména jistota budoucího dlouhodobého provozu, možnost vlastnit nemovitost na hezkém místě či o velikých prostorech, možnost nakládat s prostory provozovny podle vlastního uvážení, ale také proto, že nájem byl zbytečně vysoký a koupě znamenala jisté časové výhody. V jednom případě z vyhodnocených dotazníků nedošlo ke koupi provozovny, protože nemovitost byla již v osobním vlastnictví a byla pouze přizpůsobena z původního květinářství k hostinskému provozu.

Všichni dotazovaní, kteří nemovitost koupili, a někteří dotazovaní, kteří mají provozovnu v nájmu, uvedli, že předchozí využití prostor provozovny před koupí/nájmem bylo stejné jako to současné. Ostatní buď nevěděli, jaké bylo dřívější využití prostor, nebo sdělili, že se jejich prostory neužívaly, byly nové, nebo sloužily k provozu kanceláře, obchodu, nehtového studia či jiného podniku.

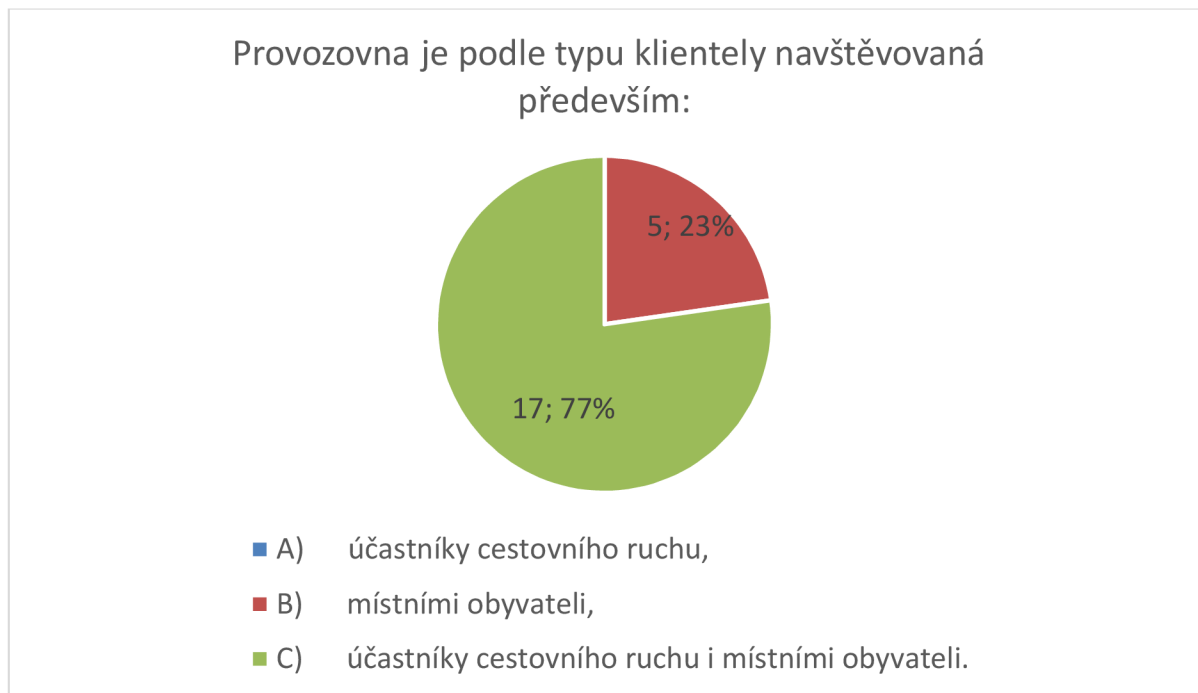
Důvodem nájmu či koupě hostinského zařízení byla lokalita (12 odpovědí), výše nájmu nebo cena provozovny (4 odpovědi), délky trvání smlouvy (2 odpovědi), příležitost (2 odpovědi), velikost prostor (2 odpovědi), zahrádka na náměstí, možnost přestavby na jiný typ podniku, malá konkurence v okolí, dobrý technický stav provozovny, dobrá smlouva, mobilita provozovny, zařízení v provozovně, výborná dostupnost k objektu, velká spádová oblast potenciálních klientů, ale i rada od zkušeného známého.

Někteří respondenti se setkali se „specifickými“ faktory, které ovlivnily cenu prodeje/pronájmu hostinského zařízení. Zařadili mezi ně úpravy prostor provozovny (5 odpovědi), délku smlouvy (5 odpovědi), dostupnost k provozovně (4 odpovědi), historickou hodnotu nemovitosti (4 odpovědi), citovou vazbu k nemovitosti (1 odpověď) a nějaký bližší vztah k prodávajícím/pronajímateli (1 odpověď).

K otázce, zda by oslovení otevřeli podobný typ hostinského zařízení znovu a jestli na stejném místě, nebo jinde, napsala jedna respondentka, že by již neotevírala hostinské zařízení typu restaurace (nebo jiné prostory s jídlem), ale volila by raději bar nebo diskotéku. V případě další restaurace by svůj podnik situovala mezi nově postavené byty, kam se stěhují mladí lidé. Lidé v důchodu, kteří se v blízkosti její provozovny nejvíce vyskytují, chodí (podle jejich slov) raději do dlouho zavedených a osvědčených podniků než do těch nových a moderních.

Většina dotazovaných, jejichž provozovna je na okraji města, by podobný typ hostinského zařízení otevřela znovu, ale blíže k centru, kde dochází k větší fluktuaci osob a v případě města Olomouce, zde míří i více turistů.

Mezi oslovenými bylo 23 % provozoven, které navštěvují převážně místní obyvatelé. Tyto podniky se nachází právě na okraji města a v okolí centra města v klidné lokalitě. Provozovny v centru města a v jeho okolí s vysokou koncentrací lidí, jsou navštěvovány účastníky cestovního ruchu společně s místními obyvateli.

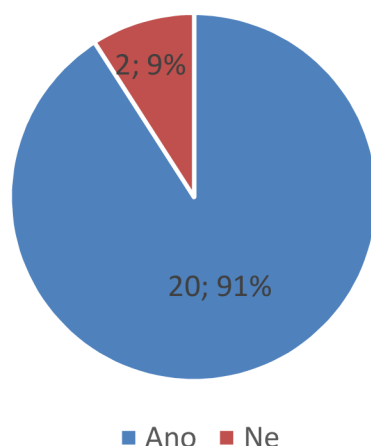


Obr. č. 17 –Zobrazení převažujícího typu návštěvníků v oslovených provozovnách (zdroj: autor)

Z dotazníků dále vyplývá, že pro otevření provozu hostinského zařízení musel každý splnit určité požadavky. Při obnovení činnosti v již existující provozovně, která je jako stavba pro tento účel zkolaudována a kde předchozí provozovatel ukončil svou činnost, měli provozovatelé stravovacích služeb pouze oznamovací povinnost. V případě, že se jednalo o nově budovanou provozovnu, bylo potřeba stavebních úprav či provedení změny v účelu užívání stavby, bylo nutné získat stanoviska dotčených orgánů, vyřídit stavební povolení, zkušební provoz, změnu v užívání stavby, či kolaudaci. Jeden z dotazovaných respondentů řekl, že udělat dnes zajímavý podnik vlastně nejde ani jinak než změnit nějakou prodejnu, protože se „gastro“ provozoven moc nepronajímá.

Na dobu návratnosti investice, která je pro 91 % respondentů důležitá, má rychlost otevření hostinského zařízení jistě vliv.

Je pro Vás důležitá návratnost investice do 10 let?



Obr. č. 18 – Grafické zobrazení odpovědí respondentů ohledně důležitosti návratnosti investice (zdroj: autor)

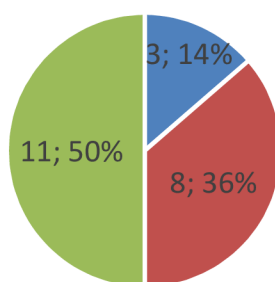
Velkým faktorem ovlivňujícím dobu otevření provozovny je i charakter pronajímatele v případě nájmu. Podle jednoho respondenta, je pronájem od soukromé osoby, která vlastní celou budovu jednodušší než od fyzické či právnické osoby vlastníci pouze část budovy, protože se při nutných stavebních úpravách musí vyjádřit společenství vlastníků což trvá podstatně delší dobu. Dále je to (podle respondentových slov) složité i v případě nemovitostí patřící městu.

Tab. č. 1 – Zobrazení pronajímatelů v případě nájmu nemovitostí (zdroj: autor)

V případě nájmu provozovny, je pronájem od:		
Odpověď	Počet odpovědí	%
A) fyzické/právnické osoby, která vlastní celou budovu,	15	94
B) fyzické/právnické osoby, která vlastní pouze část budovy,	1	6
C) města.	0	0
Celkem	16	100

Přesně 50 % respondentů si koupilo/pronajalo prostory provozovny v budově, která byla před rekonstrukcí, 36 % v budově po rekonstrukci a 14 % v nové budově. Na otázku, zda byly nutné stavební úpravy, které se dotýkají společných prostor nebo prostranství apod., k nimž bylo potřeba souhlasu společenství vlastníků nebo družstva, odpovědělo 32 % majitelů nebo provozovatelů, že ano. Zbýlých 68 % stavební úpravy nedělali vůbec, do společných prostor domu nezasahovali, nebo byl potřeba souhlas pouze od majitele k bourání a následnému stavění nových zdí uvnitř provozovny.

Budova, ve které je provozovna umístěna, byla před koupí/pronájmem provozovny:

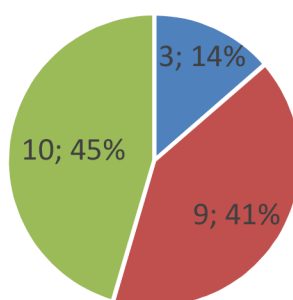


■ A) nová, ■ B) po rekonstrukci, ■ C) před rekonstrukcí.

Obr. č. 19 – Grafické zobrazení stavu budov (zdroj: autor)

Dále z dotazníků vychází, že 45 % respondentů si koupilo/pronajalo prostory provozovny, které byly před rekonstrukcí, 41 % po rekonstrukci a 14 % zcela nové.

Prostory provozovny byly před koupí/pronájmem:



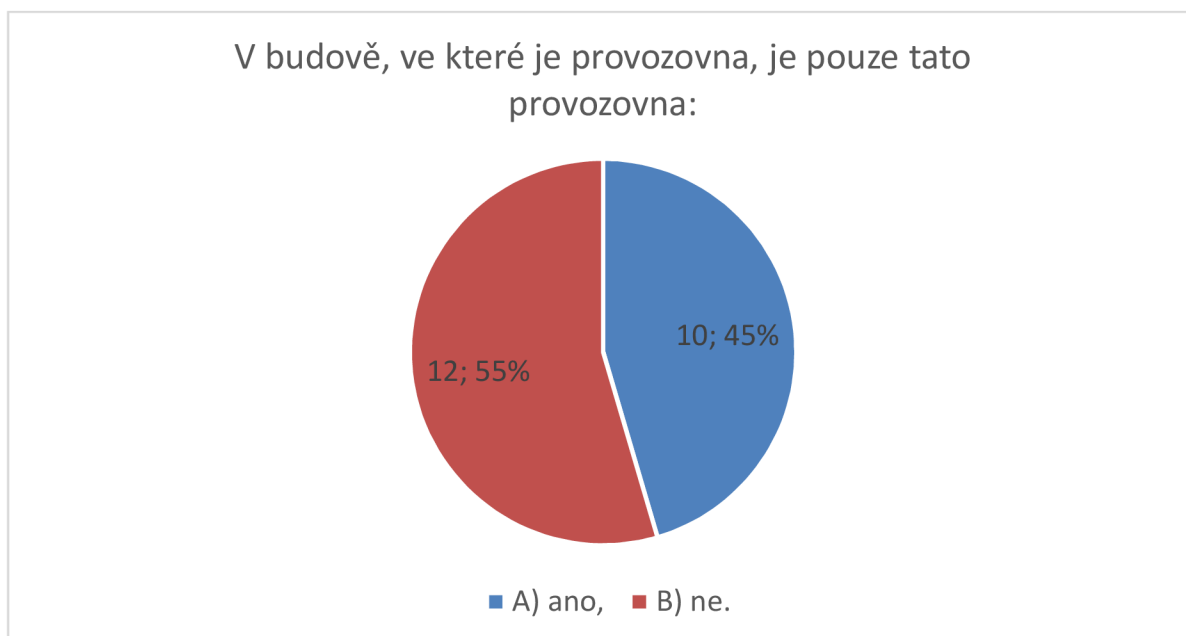
■ A) nové, ■ B) po rekonstrukci, ■ C) před rekonstrukcí.

Obr. č. 20 – Grafické zobrazení stavu prostor provozovny (zdroj: autor)

V souvislosti s úkolem diplomové práce vyhodnotit činitele, které ovlivňují tržní nájemné a tržní ceny objektů hostinských zařízení, měli respondenti dotazníků uvést faktory, které podle nich ovlivňují cenu nájemného a cenu při prodeji/koupi podniku. Až na jednu výjimku, kdy dotazovaný nevěděl, co napsat, se všichni shodli na tom, že faktorů je mnoho. Nejčastěji zmiňovaným je lokalita (17 odpovědí). Vyšší cenu mají ty provozovny, které jsou na nějaké lukrativní poloze (centrum města, kde bývá vyšší fluktuace osob, v blízkosti nějaké významné stavby atd.). Dalším rozhodujícím faktorem na cenu nemovitosti je stav budovy a prostor provozovny (9 odpovědí). Čím je stav horší, tím může být nemovitost levnější. Sedm respondentů odpovědělo, že důležitou roli s ohledem na cenu hraje vybavení provozovny, přičemž záleží na tom, jak je provozovna vybavená a jestli s provozovnou musí nakupující

koupit i toto vybavení, nebo ne. Základní vybavení činí kolikrát velké počáteční náklady. Mezi další faktory ovlivňující cenu se řadí i velikost prostor podniku, dopravní dostupnost podniku, venkovní zahrádka, možnost parkování, poptávka na trhu, vyšší pravděpodobnost návratnosti investice i udržitelnosti projektu, známosti atd. „Daň z nabytí nemovitostí“, která přešla od listopadu 2016 na kupující, neovlivnila podle dotazovaných žádným způsobem rozhodování o koupi či pronájmu.

Konkurence byla hodnocena různě. Někomu nevadí, někomu nevyhovuje a někdo je s konkurencí spokojen. Je ji možné dokonce i chápat různě. Pro někoho znamená všechny možné hostinské zařízení v okolí, pro další jen typy podniků, které sami vlastní a někteří vidí konkurenci jen v těch typech zařízeních, které jim konkurují v přímé blízkosti například na kvalitu jídla či pití.

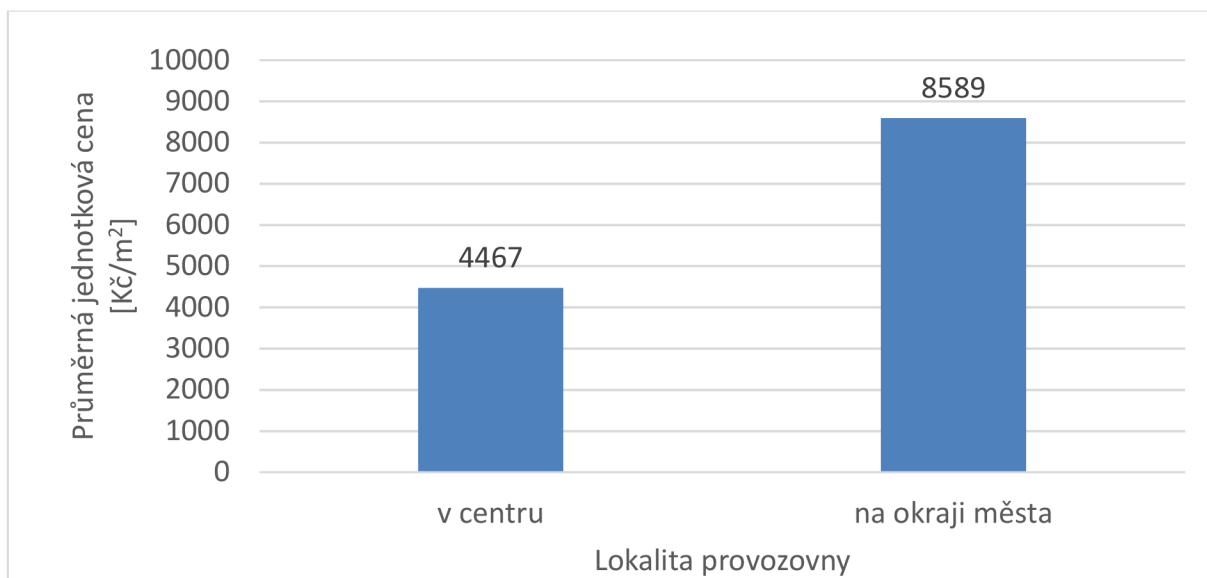


Obr. č. 21 – Procentuální zobrazení jedinečnosti využití prostor v budově (zdroj: autor)

Faktory a jejich vliv na ceny nájmu a prodeje

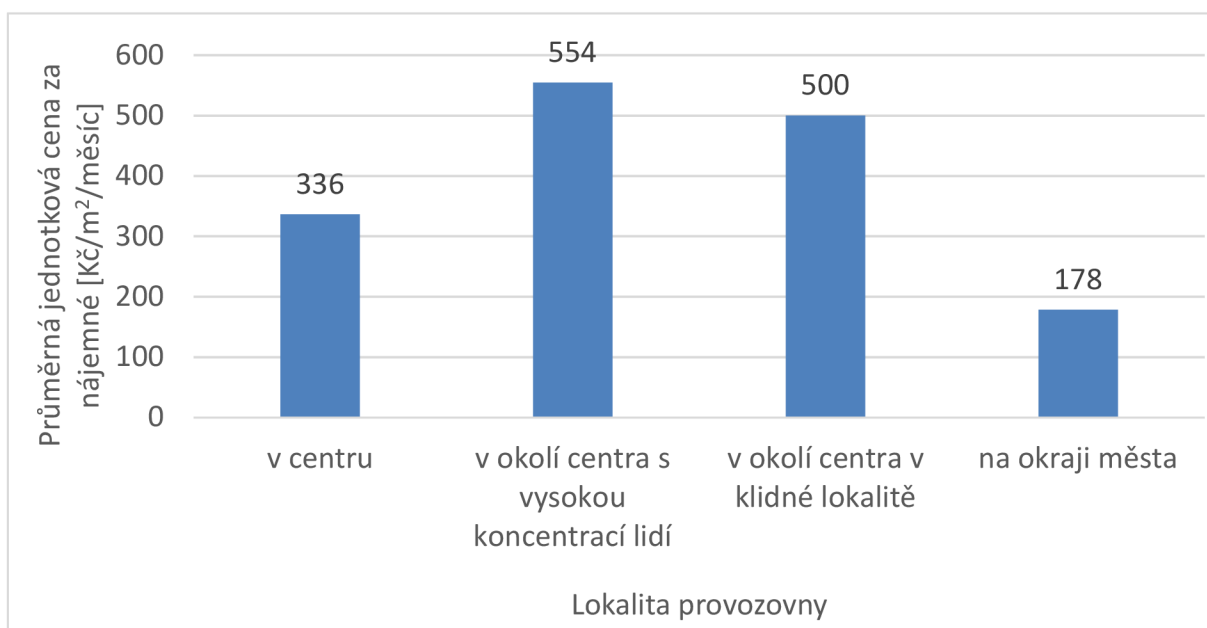
Na základě nejčastějších odpovědí majitelů či provozovatelů hostinských zařízení bylo provedeno vyhodnocení diplomové práce.

Následující graf (na Obr. č. 22) vycházející z dotazníkového šetření zobrazuje průměrnou jednotkovou cenu v případě prodeje hostinských zařízení v závislosti na lokalitě (bez ohledu na ostatní možné faktory). Z grafu je patrné, že průměrná cena za nemovitost je vyšší na okraji města.



Obr. č. 22 – Zobrazení průměrné jednotkové ceny hostinských zařízení v závislosti na lokalitě (zdroj: autor)

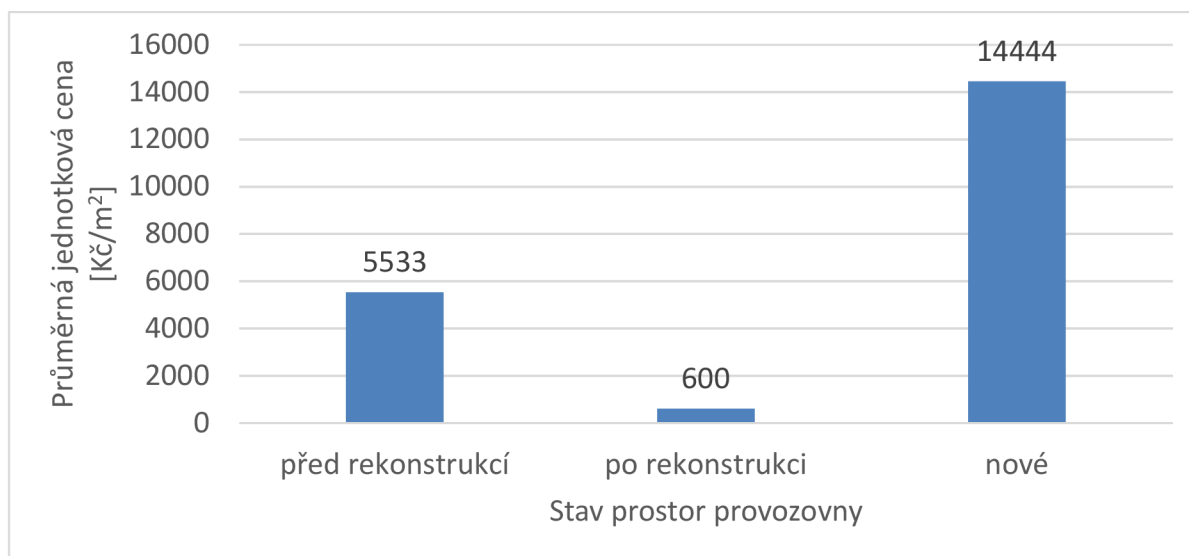
V případě nájmu je situace jiná. Na Obr. č. 23 je průměrná cena nájemného za nemovitost nejnižší na okraji města (178 Kč/m²/měsíc), v centru města je 336 Kč/m²/měsíc, v okolí centra města v klidné lokalitě je 500 Kč/m²/měsíc a nejvyšší je v okolí centra s vysokou koncentrací lidí (554 Kč/m²/měsíc).



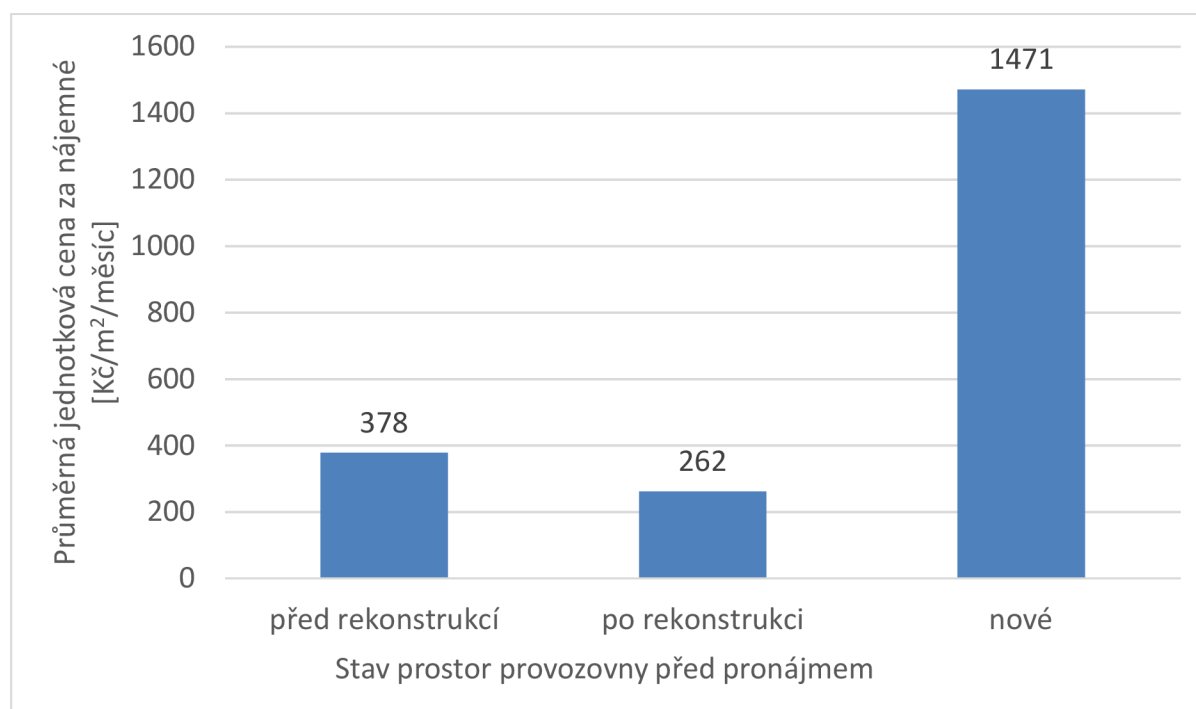
Obr. č. 23 – Zobrazení průměrné jednotkové ceny za nájemné v závislosti na lokalitě (zdroj: autor)

Dále byl zkoumán vliv stavu prostor provozovny a vliv stavu budovy, ve které je provozovna, na průměrnou cenu hostinských zařízení. Na následujících 2 obrázcích (Obr. 24 a Obr. 25) je vidět, že nový stav prostor analyzovaných nemovitostí má o více než polovinu vyšší hodnotu průměrné jednotkové ceny (v případě koupě i pronájmu) s porovnáním se stavem před

rekonstrukcí. Stav prostor po rekonstrukci má v obou případech nejnižší hodnotu průměrné jednotkové ceny.

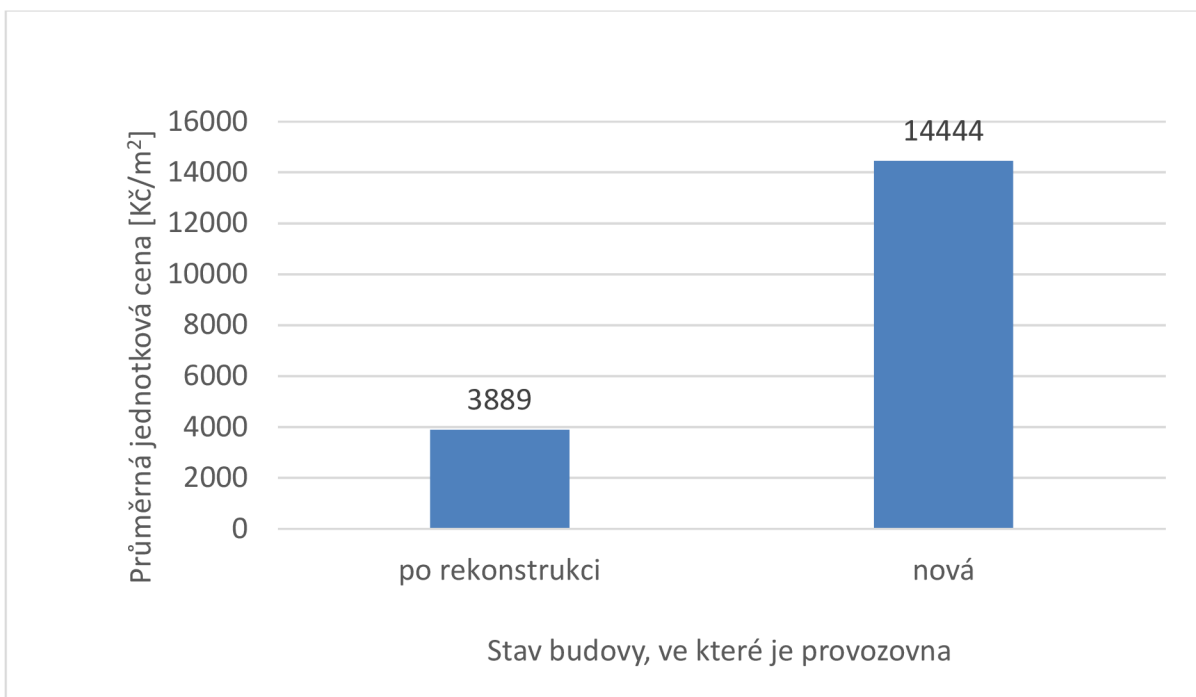


Obr. č. 24 – Zobrazení průměrné jednotkové ceny v závislosti na stavu prostor provozovny (zdroj: autor)



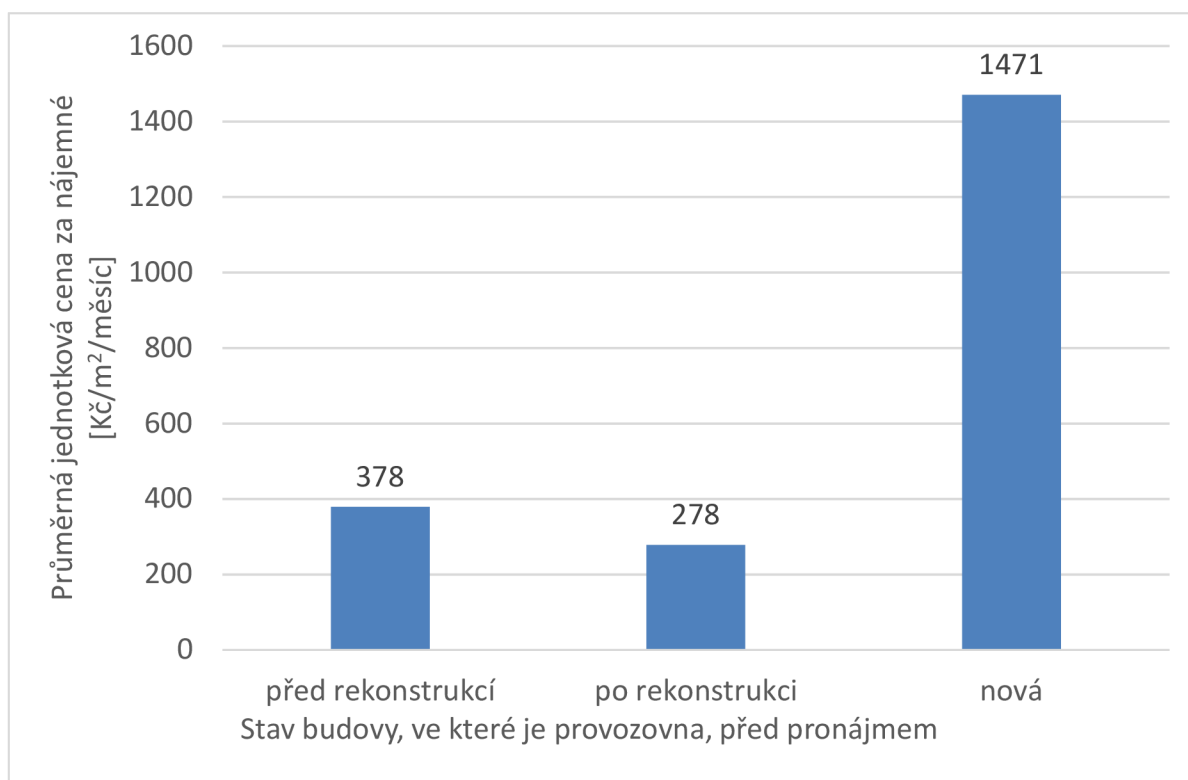
Obr. č. 25 – Zobrazení průměrné jednotkové ceny za nájemné v závislosti na stavu prostor provozovny (zdroj: autor)

Hodnota průměrné jednotkové ceny v ohledem na stav budovy, ve které je provozovna, vykazuje podobné výsledky. V případě koupě provozovny v budově, která je po rekonstrukci, je její průměrná jednotková cena (3889 Kč/m²) více než 3krát nižší než u novostavby (14444 Kč/m²).



Obr. č. 26 – Zobrazení průměrné jednotkové ceny v závislosti na stavu budovy (zdroj: autor)

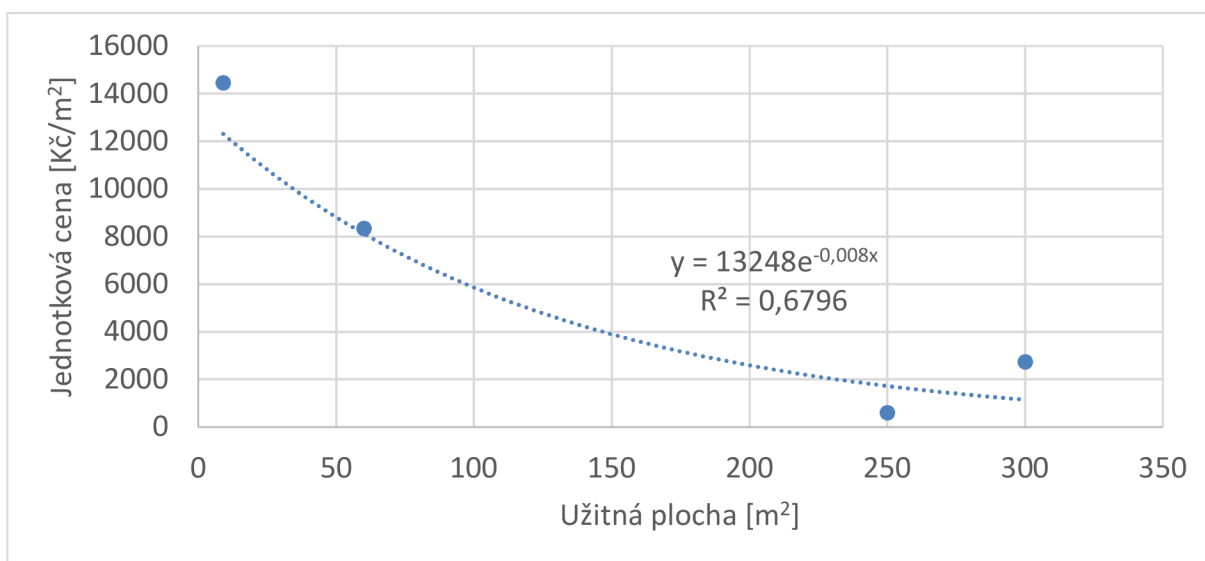
V případě pronájmu je průměrná jednotková cena o více než 5krát nižší (278 Kč/m²) v porovnání s novostavbou (1471 Kč/m²).



Obr. č. 27 – Zobrazení průměrné jednotkové ceny za nájemné v závislosti na stavu budovy (zdroj: autor)

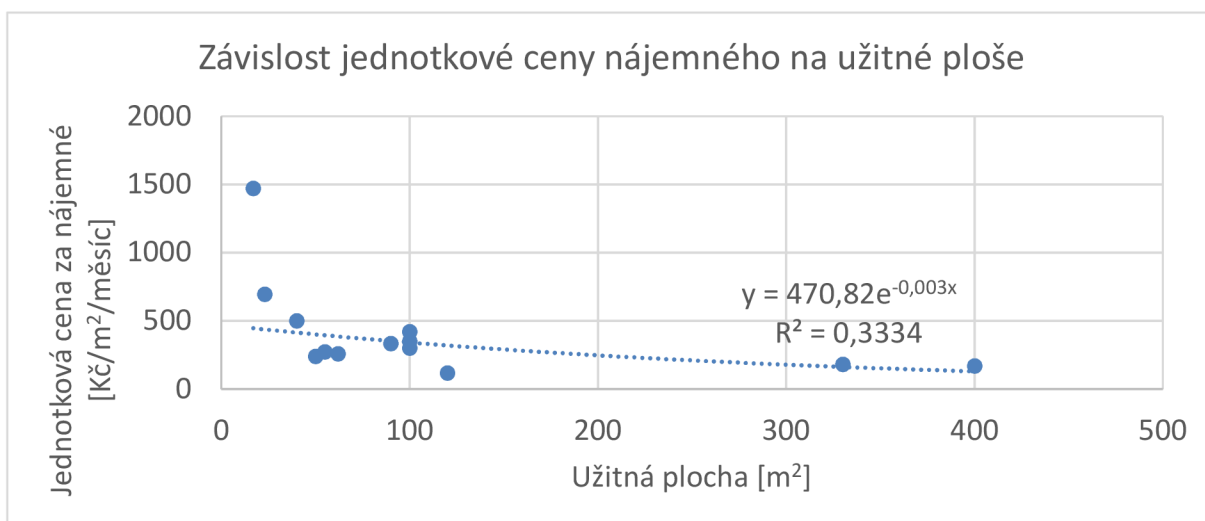
Třetím nejčastěji zmiňovaným faktorem bylo vybavení provozovny. Tento činitel byl ovšem na základě odpovědí z dotazníkového šetření těžký vyhodnotit. Dotazník sice obsahoval otázku, zda má provozovna kuchyni nebo (ještě) něco jiného, ale chyběla zde doplňující otázka, jestli toto vybavení bylo v podniku již před koupí/pronájmem nebo ne. Dále by bylo vhodné zjistit, zda se vybavení muselo odkoupit a promítlo se do ceny nemovitosti, nebo se prodávalo zvlášť.

Na následujícím grafu (viz Obr. 28) je vidět exponenciální „závislost“ jednotkové ceny na velikosti užitné plochy. Čím je užitná plocha menší, tím je hodnota jednotkové ceny vyšší.



Obr. č. 28 – Graf „závislosti“ jednotkové ceny na užitné ploše (zdroj: autor)

Podobná „závislost“ vztah platí i v případě nájmu komerční nemovitosti.



Obr. č. 29 – Graf „závislosti“ jednotkové ceny za nájemné na užitné ploše (zdroj: autor)

Dále je provedeno porovnání některých dotazníků mezi sebou.

Hostinská zařízení, které jsou zastupovány č. 4 a 5, jsou obě typu kavárna. Leží ve stejné lokalitě, jsou pronajímány, patří k nim zahrádka, mají podobné vybavení a podobnou užitnou plochu. Prostory provozovny jsou po rekonstrukci a původně ani jedna z těchto kaváren nebyla hostinské zařízení. Nižší hodnota jednotkové ceny (300 Kč/m²/měsíc) je u kavárny č. 4. Jednotkové nájemné je pravděpodobně ovlivněna různými faktory. Tato kavárna má oproti kavárně č. 5 horší dostupnost k provozovně (veřejnou dopravou a individuálně automobilem), chybí parkování u provozovny, v budově, ve které je tato provozovna, není pouze tato provozovna, a navíc je v kavárně č. 4 méně míst k sezení.

Tab. č. 2 – Porovnání dotazníku č. 4 a 5 (zdroj: autor)

Dotazník č.	Typ hostinského zařízení, lokalita	Měsíční nájemné [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena za nájemné [Kč/m ² /měsíc]
4	kavárna, v centru města	30000	100	300
5	kavárna, v centru města	30000	90	333

Další dvě provozovny (kavárna – dotazník č. 15 a bar – dotazník č. 17) se nacházejí ve stejné lokalitě, obě jsou v nájmu, mají podobnou užitnou plochu, mají podobné měsíční náklady na provoz a údržbu, obě jsou bez zahrádky a mají stejné možnosti parkování. Vyšší jednotkovou cenu nájemného má provozovna č. 17. (273 Kč/m²/měsíc). Je to zřejmě z důvodu, že oproti provozovně č. 15 má větší kapacitu míst k sezení a respondent si bar pronajal skrz dobrý technický stav budovy. Pronajímatel kavárny měl pronájem s dobrou smlouvou za dobrou cenu.

Tab. č. 3 – Porovnání dotazníku č. 15 a 17 (zdroj: autor)

Dotazník č.	Typ hostinského zařízení, lokalita	Měsíční nájemné [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena za nájemné [Kč/m ² /měsíc]
15	kavárna, v okolí centra města s vysokou koncentrací lidí	16000	62	258
17	bar, v okolí centra města s vysokou koncentrací lidí	15000	55	273

Dotazník č. 6 a č. 9 představují restaurace na stejné lokalitě, v nájmu, o podobné užité ploše. Restaurace č. 9 má vyšší jednotkovou cenu nájemného (182 Kč/m²/měsíc) než restaurace č. 6. (170 Kč/m²/měsíc). K podniku č. 9 náleží vlastní zahrádka, kuchyň, sklad i kancelář. Je po rekonstrukci a měsíční náklady dosahují částky 240 000 Kč. Restaurace č. 6 vlastní pouze kuchyň, má zahrádku v užívání, je před rekonstrukcí, má 3krát více míst k sezení než v č. 9 (počítány místa venku i vevnitř) a má téměř dvojnásobné měsíční náklady (400 000 Kč).

Tab. č. 4 – Porovnání dotazníku č. 6 a 9 (zdroj: autor)

Dotazník č.	Typ hostinského zařízení, lokalita	Měsíční nájemné [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena za nájemné [Kč/m ² /měsíc]
6	restaurace, v centru města	68000	400	170
9	restaurace, v centru města	60000	330	182

Poslední porovnávané provozovny jsou restaurace (dotazník č. 21) a kavárna (dotazník č. 22). Obě leží v okolí centra města s vysokou koncentrací lidí a mají totožnou užitnou plochu. Jednotková cena u hostinského zařízení č. 21 je o 70 Kč/m²/měsíc vyšší než u č. 22. Restaurace se od kavárna liší tím, že má zahrádku vlastní (kavárna ji má pouze v užívání). Dále je restaurace v budově po rekonstrukci (kavárna je v budově před rekonstrukcí). Restaurace má celkově 90 míst k sezení a kavárna pouze 41. Navíc je v restauraci i kuchyň (kavárna má pouze přípravnu). Kavárna je v památkové zóně, což je kolikrát také nevýhodné v případě řešení stavebních úprav atd.

Tab. č. 5 – Porovnání dotazníku č. 21 a 22 (zdroj: autor)

Dotazník č.	Typ hostinského zařízení, lokalita	Měsíční nájemné [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena za nájemné [Kč/m ² /měsíc]
21	restaurace, v okolí centra města s vysokou koncentrací lidí	42000	100	420
22	kavárna, v okolí centra města s vysokou koncentrací lidí	35000	100	350

Komentář k vyhodnocení dotazníkového šetření

I přes předpoklad, že všichni respondenti vyplnili dotazník poctivě a bez chyb, je nutné považovat výsledky z dotazníkového šetření pouze za orientační. Pro přesnější vyhodnocení by bylo potřeba znát důkladně provozovnu a její provoz, vědět úplné a přesné údaje (ne pouze zaokrouhlené hodnoty), bylo by potřeba udělat kontrolu správnosti a v neposlední řadě by bylo důležité provést výzkum na větším počtu respondentů.

2.2 DATABÁZE PRODEJŮ A PRONÁJMŮ Z DOSTUPNÝCH INZERCÍ

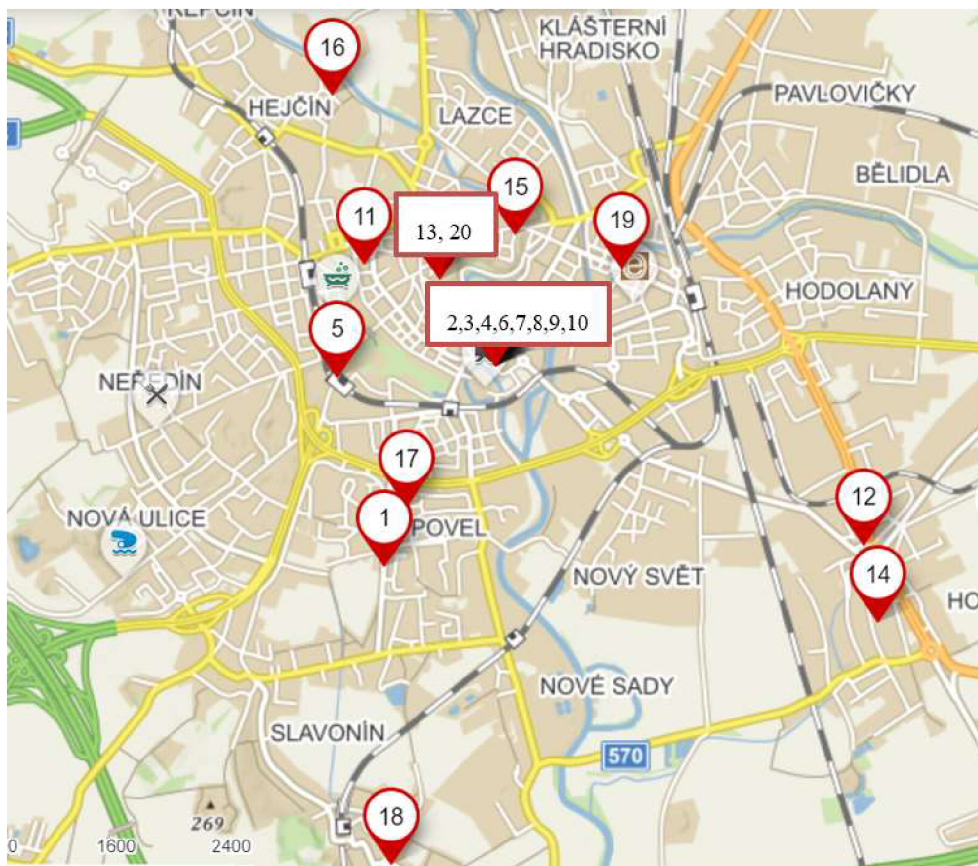
V této části se analýza realitního trhu zaměřuje na vlastní vytvořenou databázi prodejů a pronájmů hostinských zařízení. Údaje o těchto provozovnách byly zjištěny z veřejně dostupných realitních inzerčí z různých serverů (www.sreality.cz, www.dachi.cz a další). Databáze prodejů a pronájmů byla sestavována průběžně od ledna roku 2018 do asi poloviny září roku 2018.

Při tvorbě databáze prodeje hostinských zařízení bylo patrné, že oproti inzercím na pronájem těchto zařízení, je jich podstatně méně. Provozovny se v Olomouci pravděpodobně převážně pronajímají. Je možné, že se provozovatelé i často střídají, otevírají provozovny na zkoušku, protože nemají dostatek financí na koupi provozovny atd. Některé hostinské zařízení byly nabízeny k pronájmu i ke koupi.

Informace ke komerčním nemovitostem byly v některých případech neúplné, tak bylo nutné zjišťovat cenu přes realitního makléře uvedeného v inzerátu. Některé ceny provozoven se ovšem odvíjely pouze od toho, zda si případný kupec bude přát rekonstrukci prodejny (a jak rozsáhlou), takže cena nemohla být sdělena.

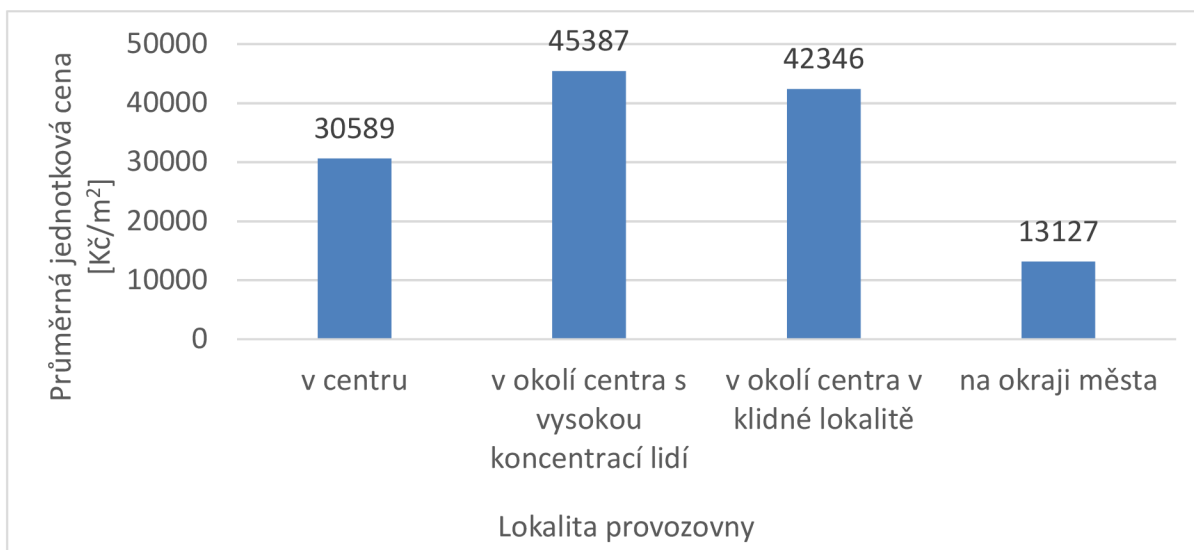
2.2.1 Prodeje

Lokalita provozoven z realitní inzerce je vyznačena v mapě. Čísla na mapě odpovídají číslům inzerátů v databázi prodeje. Pro účely diplomové práce byly tyto místa ještě rozdělené podle lokality (v centru – 11, 13, 20, v okolí centra s vysokou koncentrací lidí – 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 15, 19, v okolí centra v klidné lokalitě – 5, na okraji města – 1, 12, 14, 16, 17, 18).



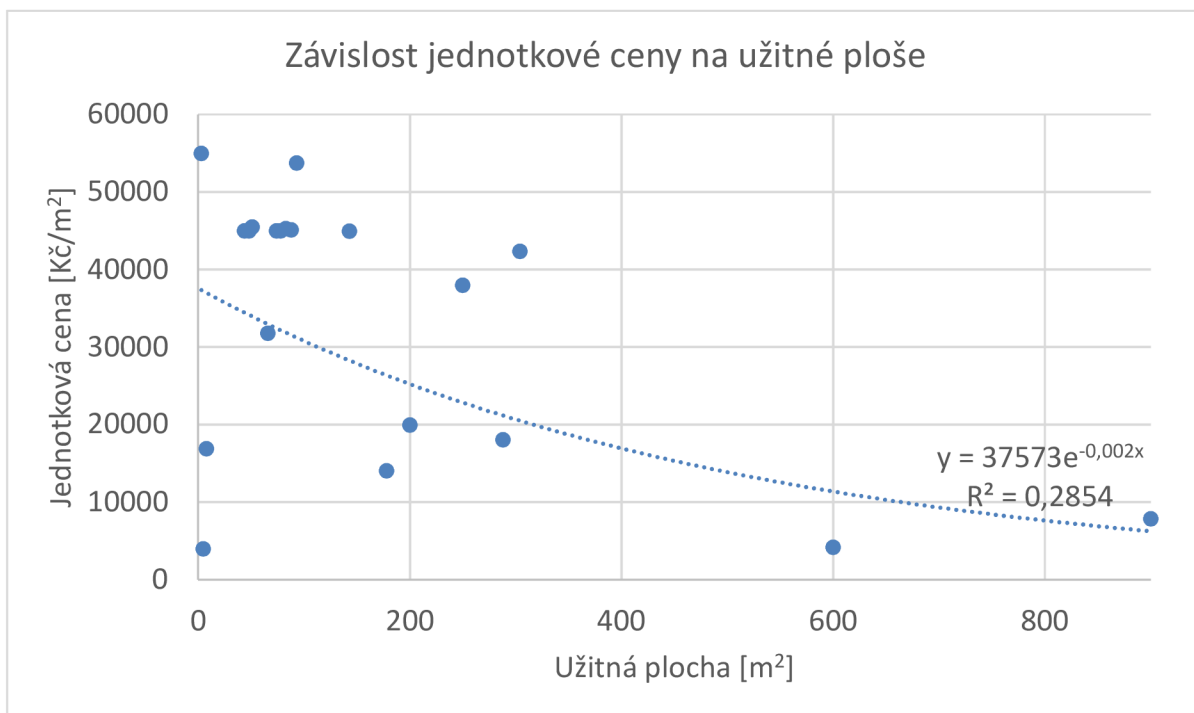
Obr. č. 30 – Lokalita hostinských zařízení – prodeje (zdroj: autor)

V následujícím grafu je vidět, že nejvyšší průměrnou jednotkovou cenu (45387 Kč/m²) mají nemovitosti v okolí centra s vysokou koncentrací lidí. Nejnižší na okraji města (13127 Kč/m²).



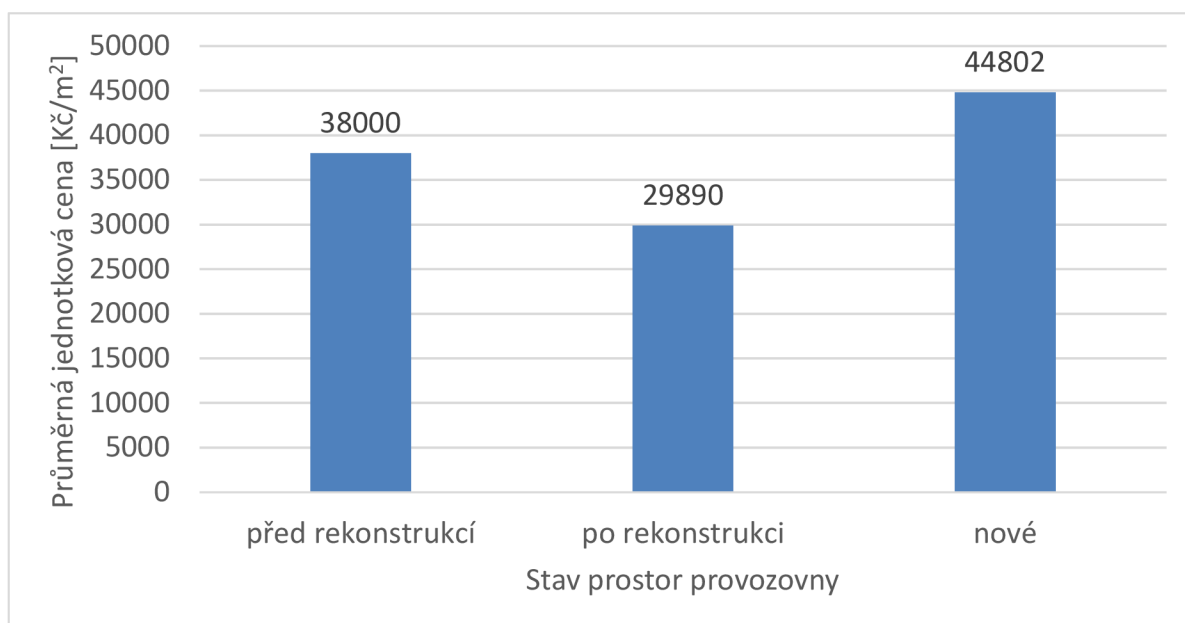
Obr. č. 31 – Lokalita hostinských zařízení – prodeje (zdroj: autor)

V dalším grafu je zobrazena „závislost“ jednotkové ceny na užité ploše. S vyšší užitnou plochou klesá jednotková cena nemovitosti.



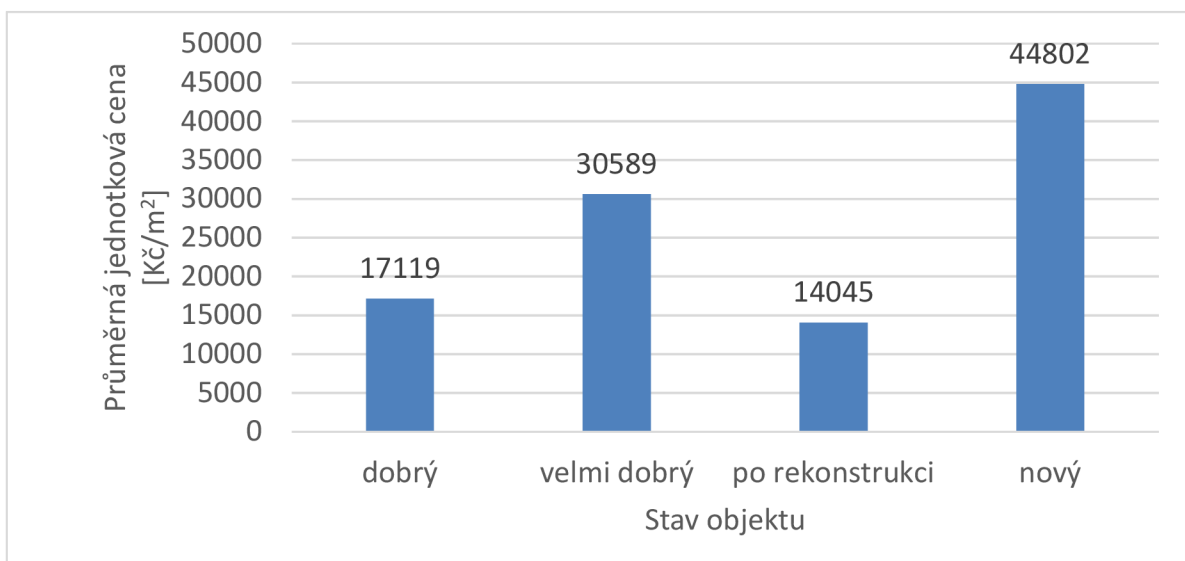
Obr. č. 32 – „Závislost“ mezi jednotkovou cenou a užitnou plochou – prodeje (zdroj: autor)

Podle grafu na Obr. 33 je nejvyšší průměrná jednotková cena u nových prostor provozoven (44802 Kč/m²), nižší je u prostor před rekonstrukcí (38000 Kč/m²), a nejnižší u prostor po rekonstrukci (29890 Kč/m²).



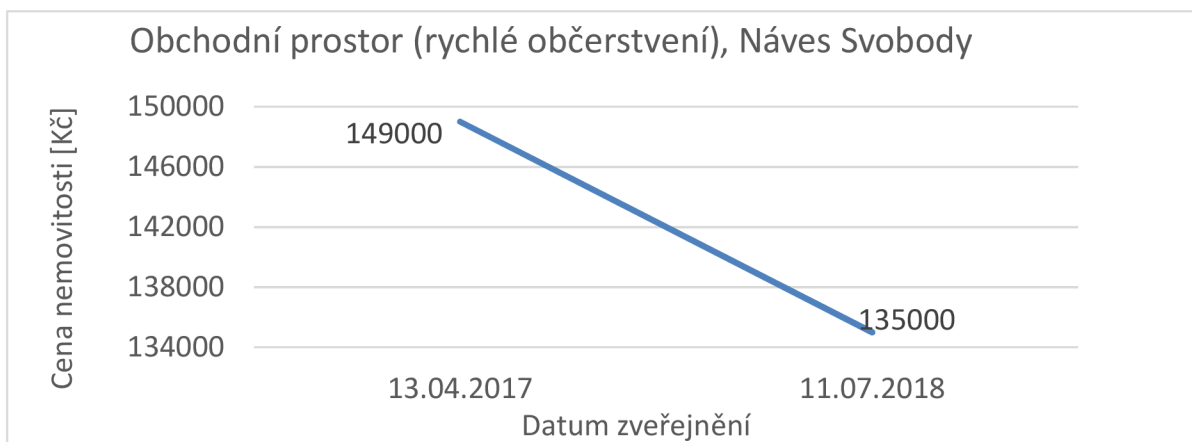
Obr. č. 33 – Zobrazení vlivu stavu prostor provozovny na průměrné jednotkové ceně (zdroj: autor)

Při hodnocení stavu objektu vycházelo rozdělení (na dobrý, velmi dobrý, po rekonstrukci a nový) z rozdělení použitého v inzerátech vystavených na webu realitních kanceláří. Hodnota průměrné jednotkové ceny byla u prodejů nejvyšší (44802 Kč/m²) v případě, že se jednalo o novostavbu. Nejnižší u nemovitosti po rekonstrukci (14045 Kč/m²).

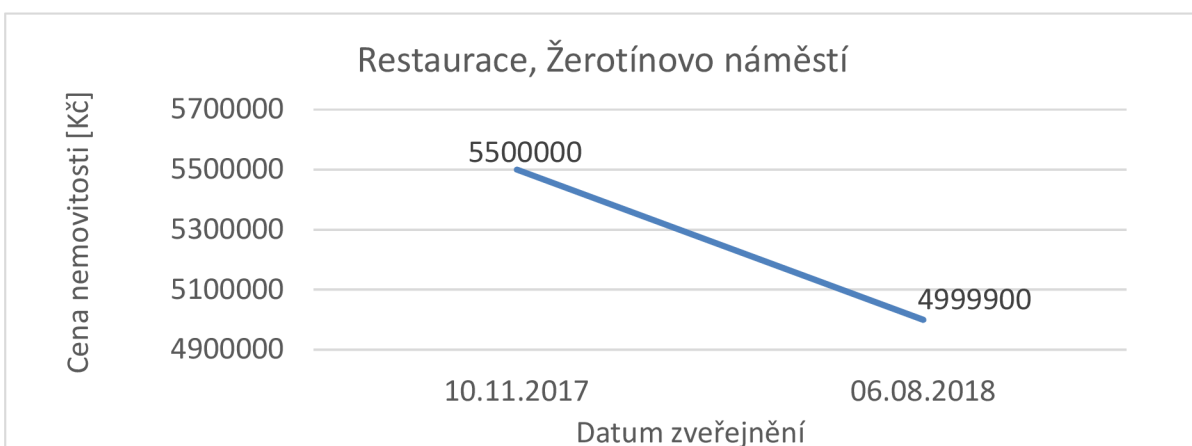


Obr. č. 34 – Zobrazení vlivu stavu objektu na průměrné jednotkové ceně (zdroj: autor)

Cena nemovitosti v případě některých hostinských zařízení v průběhu roku klesala. Což dokládají následující 2 grafy. Je to způsobené pravděpodobně nezájmem z řad kupců koupit nemovitost za danou cenou a snahou prodávajícího nemovitost prodat.



Obr. č. 35 – Vývoj prodejní ceny inzerátu (zdroj: autor)



Obr. č. 36 – Vývoj prodejní ceny inzerátu (zdroj: autor)

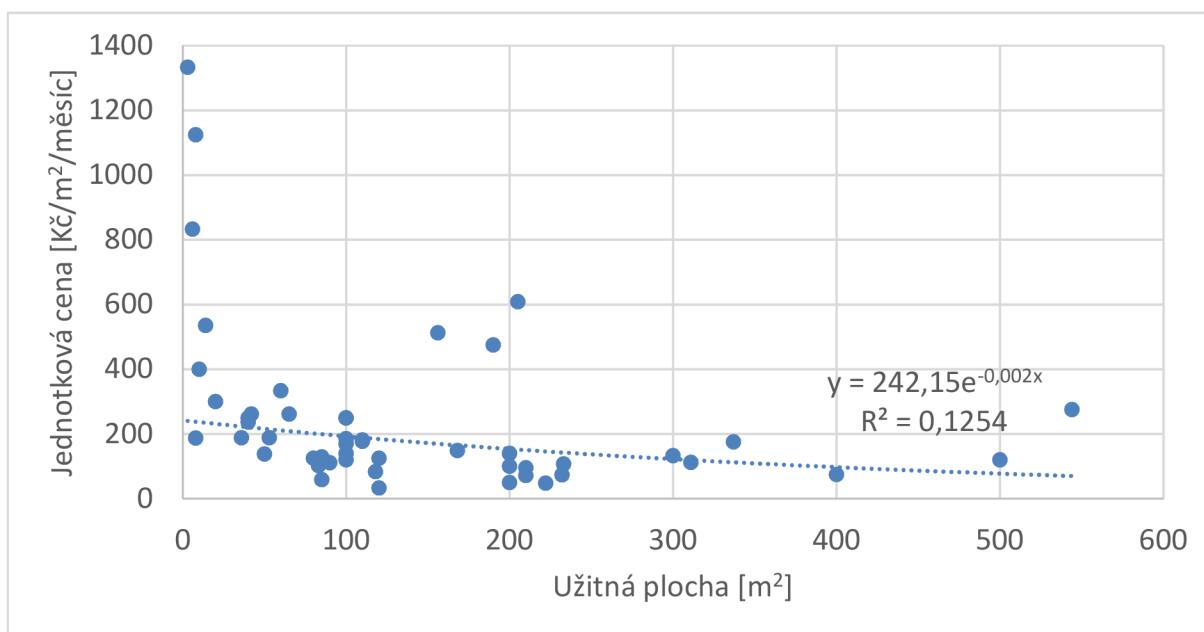
2.2.2 Pronájmy

Lokalita provozoven z realitní inzerce je vyznačena v mapě. Čísla na mapě odpovídají číslům inzerátů v databázi pronájmů. Pro účely diplomové práce byly tyto místa ještě rozdělené podle lokality (v centru – 2, 3, 6, 7, 8, 9, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 30, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 47, v okolí centra s vysokou koncentrací lidí -1, 4, 10, 15, 33, 38, 43, 44, 49, v okolí centra v klidné lokalitě – 12, 13, 24, 31, 45, 46, na okraji města – 5, 14, 16, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 42, 48).



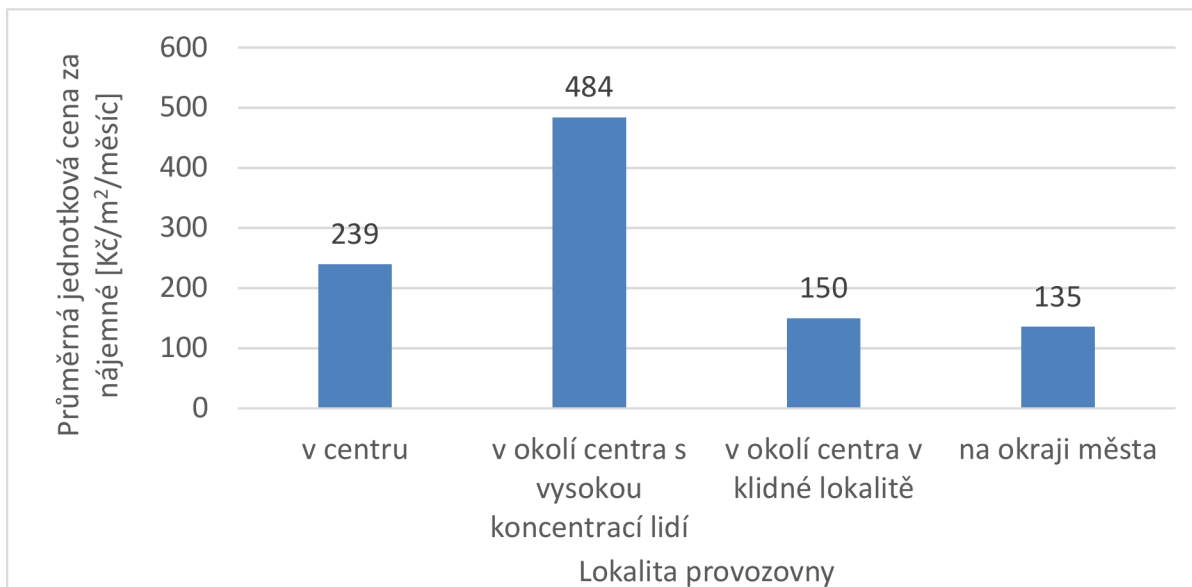
Obr. č. 37 – Lokalita hostinských zařízení – pronájmy (zdroj: autor)

Graf „závislosti“ jednotkové ceny na užité ploše má opět klesající tendenci, jako v předchozích případech (u dotazníkového šetření a u databáze prodejů z inzerce).



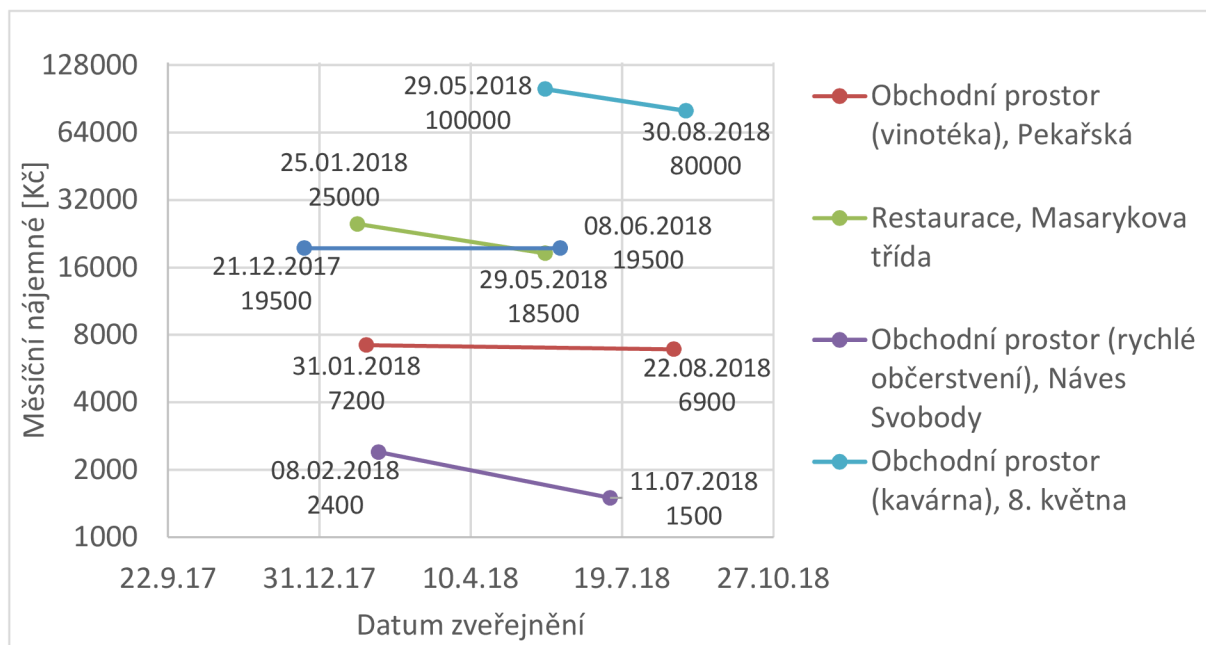
Obr. č. 38 – „Závislost“ jednotkové ceny nájemného na užité ploše (zdroj: autor)

Další graf zobrazuje, jak se mění průměrná jednotková cena za nájemné podle toho, v jaké lokalitě se provozovna nachází. Nejvyšší průměrnou jednotkovou cenu (484 Kč/m²/měsíc) zaplatí nájemníci v okolí centra s vysokou koncentrací lidí a nejnižší na okraji města (135 Kč/m²/měsíc).



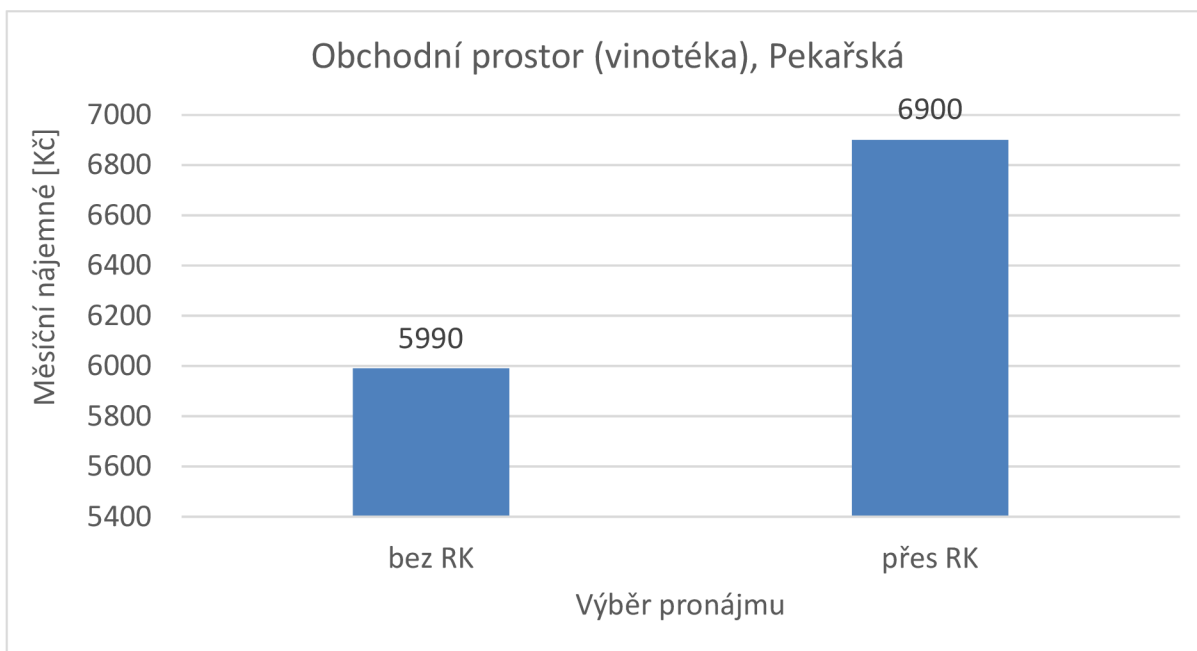
Obr. č. 39 – Zobrazení vlivu lokality hostinských zařízení na cenu – pronájmy (zdroj: autor)

Vývoj ceny nájemného v průběhu zkoumaného období dokládá, že některé měsíčního nájemného postupem času klesají a některé se drží stále na stejné úrovni.



Obr. č. 40 – Vývoj ceny nájemného v průběhu zkoumaného období – pronájmy (zdroj: autor)

V případě obchodních prostor (vinotéka) na ulici Pekařská je možné vidět, že pronájem komerční nemovitosti přes realitní kancelář může měsíční nájemné ovlivnit. Nabízené měsíční nájemní bez realitní kanceláře je 5990 Kč, s realitní kanceláří je cena o 910 Kč vyšší (6900 Kč).



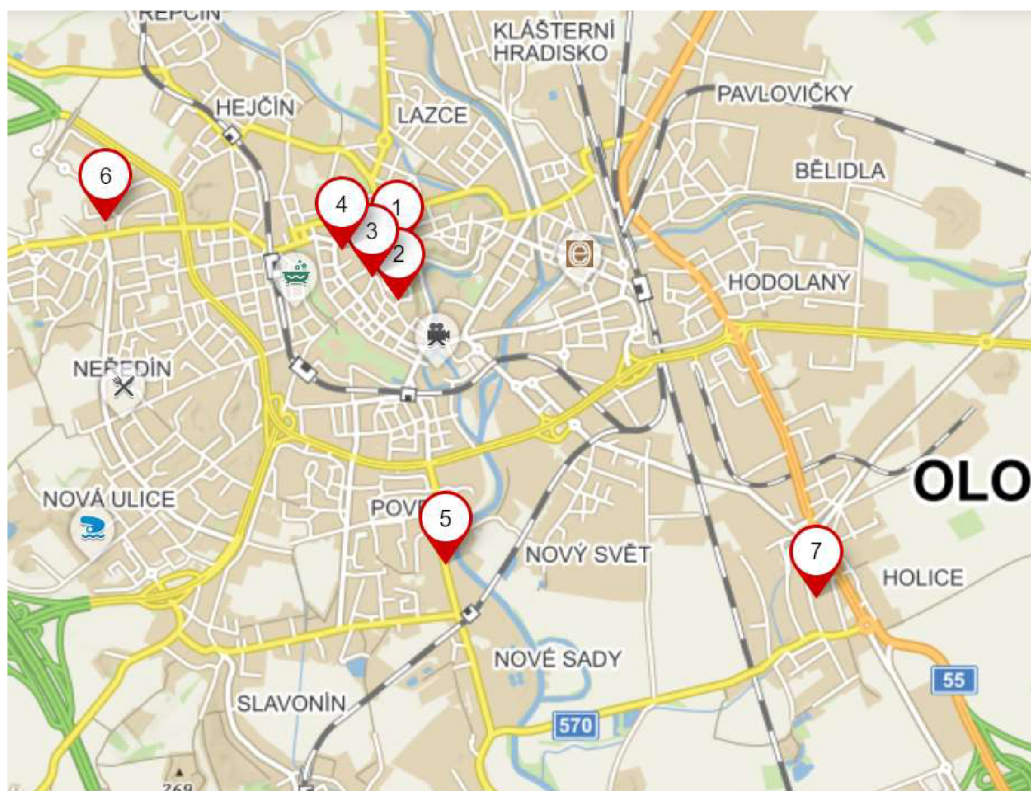
Obr. č. 41 – Vliv realitní kanceláře na měsíční nájemné – prodeje (zdroj: autor)

2.3 DATABÁZE PRODEJŮ NEMOVITOSTÍ PODLE KN

Tato kapitola se věnuje údajům o ceně nemovitostí zjištěných z katastru nemovitostí.

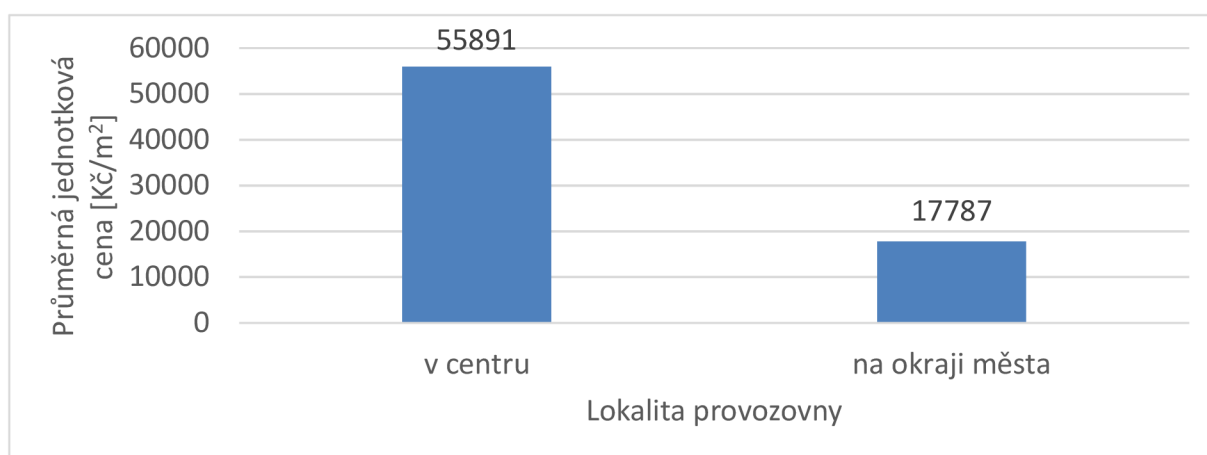
Při tvorbě databáze prodejů hostinských zařízení z toho zdroje bylo velmi obtížné sehnat dostatek inzerátů, protože teprve od roku 2014 se do katastru nemovitostí zapisují ceny dosažené při prodeji jednotlivých nemovitostí nebo jejich funkčních celků. V dalších letech by tedy mohlo být více přístupných dat. Poté by bylo možné zkoumat a porovnat například i to, jak se mění cena podle roku koupě, jestli by zde byl nějaký vliv nebo ne. Je ovšem otázkou, jak to chodí například s cenou za vybavení, které musí kupující v některých případech odkoupit zároveň při koupi nemovitosti. Zde se otevírá prostor ke spekulacím o tom, za jakou cenu prodat nemovitost a za kolik vybavení s ohledem na to, že je nutné platit daně.

Lokalita provozoven z této databáze je vyznačena v mapě. Čísla na mapě odpovídají číslům inzerátů v databázi prodejů. Pro účely diplomové práce byly tyto místa ještě rozdělené podle lokality (v centru – 1, 2, 3, 4, na okraji města – 5, 6, 7).



Obr. č. 42 – Lokalita hostinských zařízení – prodeje (zdroj: autor)

Na základě údajů z tohoto zdroje dat je možné porovnat vliv lokality provozoven na průměrnou jednotkovou cenu. Z grafu je patrné, že provozovny ležící v centru města se prodávají za vyšší jednotkovou cenu (55891 Kč/m²) než ty, které leží na okraji města (17787 Kč/m²).



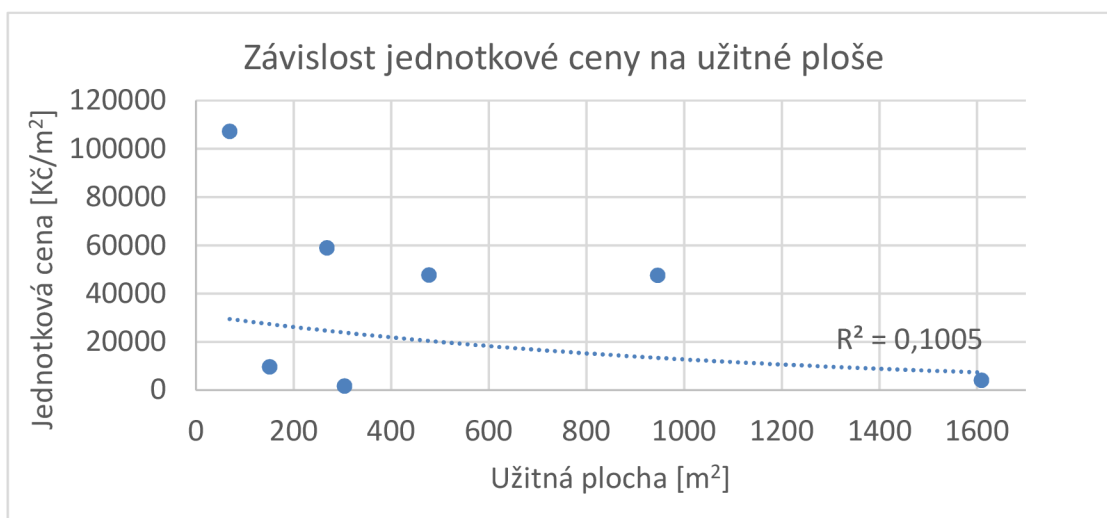
Obr. č. 43 – Vliv lokalita hostinských zařízení na průměrnou jednotkovou cenu – prodeje (zdroj: autor)

Při detailním porovnání 2 stejných hostinských zařízení podobné užitné plochy (položka č. 4 a 5) z tabulky níže vidíme, že výsledky korespondují s výsledky v grafu. Nižší jednotkovou cenu má restaurace, která se nachází na okraji města (položka č. 5).

Tab. č. 6 – Porovnání dotazníku č. 4 a 5 (zdroj: autor)

Položka č.	Typ hostinského zařízení, lokalita	Celková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Kupní smlouva z roku:
4	Restaurace, Riegrova	15800000	268	58955	2016
5	Restaurace, Střední novosadská	523000	304	1720	2016

Na posledním uvedeném grafu je opět zřetelné, že se se zvětšující se užitnou plochou, snižuje jednotková cena.



Obr. č. 44 – Zobrazení „závislosti“ jednotkové ceny na užitné ploše (zdroj: autor)

3 ZÁVĚR

Hlavním cílem této diplomové práce bylo rozšíření znalostí v oboru realitního trhu. Práce byla rozdělena na část teoretickou a praktickou. V teoretické části byla nejprve popsána lokalita (Olomouc), která byla pro analýzu trhu vybraná. Poté byly vymezeny a rozebrány hlavní pojmy týkající se tématu diplomové práce (zejména oblasti oceňování nemovitých věcí) a byla zde přiblížena typologie hostinských zařízení na základě rešerše literatury.

Praktická část byla rozdělena na 3 části. První část se týkala dotazníkového šetření mezi provozovateli/majiteli hostinských zařízení typově různých podniků v různých lokalitách v Olomouci. Celkově bylo vyhodnoceno 22 dotazníků. Ve druhé se sestavila databáze prodejů a pronájmů hostinských provozoven ve městě Olomouc na základě inzerátů z webových portálů a třetí část vycházela z údajů o prodeji komerčních nemovitostí zaměřených na hostinské zařízení získaných z katastru nemovitostí.

Z dotazníkového šetření provedeného na cílové skupině majitelů a provozovatelů hostinských zařízení v Olomouci vyplynulo, že průměrná cena za nemovitost je vyšší na okraji města než v jeho centru, což je v rozporu s výsledky, které byly zjištěny na základě vyhodnocení údajů z KN i realitních inzercí, kde cena v centru je vyšší než na okrajích města. Je to pravděpodobně způsobené například lepším stavem nemovitostí, než který skutečně uvedli respondenti v dotazníkovém šetření. Katastr nemovitostí je všeobecně důvěryhodnější zdroj informací.

V případě nájmu vychází výsledky z dotazníkového šetření i realitních inzercí podobně, tj. průměrná jednotková cena nájemného je v okolí centra s vysokou koncentrací lidí nejvyšší, nejnižší pak na okraji města. Za povšimnutí stojí, že v centru města je nájemné nižší než v jeho okolí s vysokou koncentrací lidí. Možným vysvětlením skutečnosti, že v centru města je nájemné nižší než v jeho okolí, je časté konání místních trhů (farmářský jarmark, vánoční trh atd.) v této lokalitě, které jsou spojené s poskytováním pohostinských služeb, a tím i snížením počtu návštěvníků v zavedených kamenných hostinských zařízeních.

Dotazníkový průzkum i hodnoty získané z realitních inzercí ukazují, že se zvyšující se užitečnou plochou prostor klesá jejich jednotková cena.

Z dotazníkového šetření i informací z realitních inzerátů dále vyplývá, že vliv stavu prostor provozovny a vliv stavu objektu na průměrnou cenu hostinských zařízení je následující: Nejvyšší cena je u nových prostor, nižší u prostor před rekonstrukcí a nejnižší po provedené rekonstrukci.

4 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) O Olomouckém kraji | Olomoucký kraj. *Olomoucký kraj* [online]. Olomouc: Krajský úřad Olomouckého kraje, 2018 [cit. 2018-07-13]. Dostupné z: <https://www.kr-olomoucky.cz/o-olomouckem-kraji-cl-1362.html>
- (2) ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [online]. Praha, 2011 [cit. 2018-07-13]. Dostupné z: www.czso.cz
- (3) Olomoucký kraj. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001 [cit. 2018-07-12]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Olomouck%C3%BD_kraj&oldid=16396624
- (4) Olomoucký kraj. In: *Vyletnicek.cz: Tipy pro Vaše výlety* [online]. WebTvorbajN, © 2008-2011 [cit. 2018-07-13]. Dostupné z: <http://vyletnicek.cz/olomoucky-kraj.html>
- (5) O městě. *STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC: oficiální informační portál* [online]. Magistrát města Olomouce, 2012 [cit. 2018-07-12]. Dostupné z: <https://www.olomouc.eu/o-meste>
- (6) Olomouc. *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. Wikipedie: Otevřená encyklopedie, 2001 [cit. 2018-07-13]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Olomouc>
- (7) Symboly města. *STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC: oficiální informační portál* [online]. Magistrát města Olomouce, 2012 [cit. 2018-07-12]. Dostupné z: <http://www.olomouc.eu/o-meste/symboly-mesta>
- (8) PTÁČEK, Pavel, Zdeněk SZCZYRBA a Miloš FŇUKAL. Proměny rezidenčních funkcí města Olomouce - příspěvek ke studiu problematiky. In: *Katedra geografie Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci* [online]. Olomouc: Katedra geografie, b.r. [cit. 2018-08-12]. Dostupné z: <https://geography.upol.cz/soubory/lide/fnukal/poster2006-1.pdf>
- (9) Olomouc - Historie - České dědictví UNESCO. *České dědictví UNESCO* [online]. World Media Partners, b.r. [cit. 2018-7-28].

- (10) Středověk. *Olomouc* [online]. Olomouc, b.r. [cit. 2018-07-02]. Dostupné z: http://www.olomouc.com/historie/r_stred.html
- (11) SCHULZ, Jindřich, ed. *Olomouc: malé dějiny města*. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého, 2002. ISBN 80-244-0493-1.
- (12) Novověk. *Olomouc* [online]. Olomouc, b.r. [cit. 2018-07-02]. Dostupné z: <http://www.olomouc.com/historie/novovek.html>
- (13) Historie města. *Tourism.olomouc.eu* [online]. Olomouc: Magistrát města Olomouce, © 2002-2018 [cit. 2018-10-08]. Dostupné z: <http://tourism.olomouc.eu/basic-information/history/cs>
- (14) ČERMÁK, Miloslav. *Olomoucké hospody, zájezdní hostince, hotely, vinárny a kavárny v minulosti*. Olomouc: Memoria, 2004. ISBN 80-85807-25-4.
- (15) FILIP, Vladimír. *Račte pivečko nebo vínečko?: brněnské hospody, restaurace, bary a vinárny*. Brno: Josef Filip, založeno 1938, 2016. ISBN 978-80-906349-0-9.
- (16) TICHÁK, Milan. *Když padly hradby: Olomouc na přelomu dvou staletí*. 1. vyd. V Olomouci: Burian a Tichák, 2005. ISBN 80-903687-1-9.
- (17) Hostinec "U posledního groše" v Olomouci: Fond: Sběrka obrazového materiálu a fotografií Olomouc, Inventární číslo: 466. In: *Digitální archiv: Zemského archivu v Opavě* [online]. Opava: Zemský archiv v Opavě & Bach systems, 2018 [cit. 2018-09-12]. Dostupné z: http://digi.archives.cz/da/VysledekBean.action?show=&_sourcePage=1qQfAFOUoDB1fkfJMRHiF79xlLsO2vrcv6XtkNtqvrCDWD-vPABbqkv0-x-EWWOV81V5nyqfhP4ODr3AJxdy4_goCgIl3IVF6gbYySL4bxw%3D&pagerCompStateId=PAGER_RESULT&xid=EEE6AAC50FAD4EF8AB1173E6A52DF87A&entityType=10039&paginatorCompStateId=PAGINATOR_RESULT&rowPg=0
- (18) Nová Nádražní ulice "mit Stadterweiterung" s pohledem na hotel Austria (dnešní hotel Palác): Fond: Sběrka obrazového materiálu a fotografií Olomouc, Inventární číslo: 1312. In: *Digitální archiv: Zemského archivu v Opavě* [online]. Opava: Zemský archiv v Opavě & Bach systems, 2018 [cit. 2018-09-11]. Dostupné z: http://digi.archives.cz/da/VysledekBean.action?show=&_sourcePage=KD5ozJSYhmgw

- VtQIUhHO6nQVNrEU6pM6CWyMHTaLDxCZVeGSKgGSqnk9u2-fZyImQ-
b_A3yy3ajj8BD7kC7t0x9XqV_rlPjZRL-
Jz8PJ9Nw%3D&pagerCompStateId=PAGER_RESULT&xid=3DFDC3597B1E486B8E
6848144B28E141&entityType=10039&paginatorCompStateId=PAGINATOR_RESUL
T&rowPg=0
- (19) Dům č. p. 206 - Plzeňská pivnice spolu s jejím interiérem v Olomouci: Fond: Sběrka
obrazového materiálu a fotografií Olomouc, Inventární číslo: 3060. In: *Digitální archiv:
Zemského archivu v Opavě* [online]. Opava: Zemský archiv v Opavě & Bach systems,
2018 [cit. 2018-09-11]. Dostupné z:
[http://digi.archives.cz/da/VysledekBean.action?show=&_sourcePage=0pT0JufkHYwiQ
6dYHQri3qKsOR-uK-
_xsFDThsiQHUXw_L5PP5Wkd3vHnhj3o6AVn4V49MStDI7WLGaixFMNzed1YhdT
KgmUIEbF6VwJ4uM%3D&pagerCompStateId=PAGER_RESULT&xid=EF312B8813
88437AADF672B05CD18C5C&entityType=10039&paginatorCompStateId=PAGINAT
OR_RESULT&rowPg=3](http://digi.archives.cz/da/VysledekBean.action?show=&_sourcePage=0pT0JufkHYwiQ6dYHQri3qKsOR-uK-_xsFDThsiQHUXw_L5PP5Wkd3vHnhj3o6AVn4V49MStDI7WLGaixFMNzed1YhdTKgmUIEbF6VwJ4uM%3D&pagerCompStateId=PAGER_RESULT&xid=EF312B881388437AADF672B05CD18C5C&entityType=10039&paginatorCompStateId=PAGINATOR_RESULT&rowPg=3)
- (20) Horní náměstí- severozápadní část: Fond: Sběrka obrazového materiálu a fotografií
Olomouc, Inventární číslo: 2. In: *Digitální archiv: Zemského archivu v Opavě* [online].
Opava: Zemský archiv v Opavě & Bach systems, 2018 [cit. 2018-09-11]. Dostupné z:
[http://digi.archives.cz/da/VysledekBean.action?show=&_sourcePage=TPBWVy92B6JV
ijKqzhGBLb5x2dpn8wZiK2jQfwrCxs1o6cSwIHnUzlkI9z3cmbXv6t1Yviz2lQ7QIQO3a
OaO4oFWUL4-rb0b6vKxHc-
8rtU%3D&pagerCompStateId=PAGER_RESULT&xid=9C3639528F654808B378B794
D705DE13&entityType=10039&paginatorCompStateId=PAGINATOR_RESULT&row
Pg=0](http://digi.archives.cz/da/VysledekBean.action?show=&_sourcePage=TPBWVy92B6JVijKqzhGBLb5x2dpn8wZiK2jQfwrCxs1o6cSwIHnUzlkI9z3cmbXv6t1Yviz2lQ7QIQO3aOaO4oFWUL4-rb0b6vKxHc-8rtU%3D&pagerCompStateId=PAGER_RESULT&xid=9C3639528F654808B378B794D705DE13&entityType=10039&paginatorCompStateId=PAGINATOR_RESULT&rowPg=0)
- (21) Pohled na kavárnu (nyní Opera) vedle divadla v Olomouci (r. 1941): Fond: Sběrka
obrazového materiálu a fotografií Olomouc, Inventární číslo: 2877. In: *Digitální archiv:
Zemského archivu v Opavě* [online]. Opava: Zemský archiv v Opavě & Bach systems,
2018 [cit. 2018-09-11]. Dostupné z:
[http://digi.archives.cz/da/VysledekBean.action?show=&_sourcePage=2y4_jPJucJjw70r
htZ0HplBuHvLY13UE7vFzl6JArlBvGOjWgyZbu4R6wHkba4ZkfMpKE2Z7Td4mvu9n
alu7AkkOTtUPU1qhY5MDK0PV1mQ%3D&pagerCompStateId=PAGER_RESULT&x](http://digi.archives.cz/da/VysledekBean.action?show=&_sourcePage=2y4_jPJucJjw70rhtZ0HplBuHvLY13UE7vFzl6JArlBvGOjWgyZbu4R6wHkba4ZkfMpKE2Z7Td4mvu9nalu7AkkOTtUPU1qhY5MDK0PV1mQ%3D&pagerCompStateId=PAGER_RESULT&x)

id=79DCBB95A9024AD9BB736716A4D81E32&entityType=10039&paginatorCompStateId=PAGINATOR_RESULT&rowPg=3

- (22) RISKY.cz - Obce - Olomouc. *RIS: Regionální informační servis* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2016 [cit. 2018-09-01]. Dostupné z: <http://www.risky.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=500496>
- (23) Tradice, kultura, sport a cestovní ruch. *STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC: oficiální informační portál* [online]. Magistrát města Olomouce, 2012 [cit. 2018-07-15]. Dostupné z: <http://www.olomouc.eu/podnikatel/profil-mesta-a-informace-pro-investory/profil-mesta/tradice-kultura-sport-a-cestovni-ruch>
- (24) Olomouc - Současnost obce. *Mistopisný průvodce* [online]. Valašské Meziříčí: WANET, b.r. [cit. 2018-07-14]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/8427/olomouc/soucasnost/>
- (25) Mapy.cz. *Mapy.cz* [online]. Praha: Seznam.cz, OpenStreetMap, b.r. [cit. 2018-08-11]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?moje-mapy&x=17.2601639&y=49.6115712&z=11&cat=mista-trasy>
- (26) Doprava. *STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC: oficiální informační portál* [online]. Olomouc: Magistrát města Olomouce, 2012 [cit. 2018-07-11]. Dostupné z: <http://www.olomouc.eu/podnikatel/profil-mesta-a-informace-pro-investory/profil-mesta/doprava>
- (27) Průmysl a vybrané tradiční firmy. *STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC: oficiální informační portál* [online]. Olomouc: Magistrát města Olomouce, 2012 [cit. 2018-07-13]. Dostupné z: <http://www.olomouc.eu/podnikatel/profil-mesta-a-informace-pro-investory/prumysl-a-tradicni-firmy>
- (28) MLČÁK, Leoš, Kateřina DOLEJŠÍ a Jakub POTŮČEK. *Průvodce Olomoucí: umělecké památky města*. 2. upravené vydání. Olomouc: Statutární město Olomouc, 2016. ISBN 978-80-87602-42-3.
- (29) *Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*. b.r.
- (30) NĚMCOVÁ, Gabriela. *Převod vlastnického práva (možná úskali nové právní úpravy)* [online]. Brno, 2014 [cit. 2018-10-14]. Dostupné z:

https://is.muni.cz/th/tdc0n/Prevod_vlastnickeho_prava.pdf?so=nx. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta, Obor právo a právní věda, Katedra občanského práva. Vedoucí práce Eva Dobrovolná.

- (31) BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (32) *Ministerstvo financí České republiky: Komentář k určování obvyklé ceny* [online]. b.r. [cit. 2018-07-13]. Dostupné z: www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349
- (33) *Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů*. b.r.
- (34) *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů*. b.r.
- (35) *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*. b.r.
- (36) *Zákon č. 116/1990 Sb. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor*. b.r.
- (37) *Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů*. b.r.
- (38) Dokument 32006R1503: Úřední věstník Evropské unie. *EU law - EUR-Lex* [online]. b.r. [cit. 2018-10-16]. Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX%3A32006R1503>
- (39) Kategorizace a klasifikace hostinských zařízení. *Cestovni-ruch.cz* [online]. Svitavy: Hotel Fontána, © 1999-2015 [cit. 2018-09-09]. Dostupné z: <http://www.cestovni-ruch.cz/kategorizace/klasrest.php>
- (40) DOPORUČENÍ UPRAVUJÍCÍ ZÁKLADNÍ UKAZATELE PRO KATEGORIZACI HOSTINSKÝCH A UBYTOVACÍCH ZAŘÍZENÍ. *Cestovni-ruch.cz* [online]. Svitavy: Hotel Fontána, © 1999-2015 [cit. 2018-09-09]. Dostupné z: <http://www.cestovni-ruch.cz/kategorizace/doporuceni.htm>

- (41) Kategorizace hostinských zařízení. *HACCP: Hazard Analysis and Critical Control Point* [online]. 2009 [cit. 2018-09-10]. Dostupné z: <https://haccp.webnode.cz/hostinska-cinnost/kategorizace-hostinskych-zarizeni/>
- (42) MLEJNKOVÁ, L. *Stravovací služby*. Praha: Idea servis, 2016. ISBN 978-80-85970-88 - 3.

5 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Olomoucká kraj (poloha v rámci ČR) (3)	str. 14
Obr. č. 2 – Olomoucký kraj (4)	str. 14
Obr. č. 3 – Katastrální území města Olomouce (upraveno) (6)	str. 16
Obr. č. 4 – Znak města Olomouc (7)	str. 16
Obr. č. 5 – Struktura a typy využití území města Olomouce (8)	str. 18
Obr. č. 6 – Kresba olomouckého hostince „U posledního groše“, který byl zdemolován roku 1898 (17)	str.20
Obr. č. 7 – Pohled na hotel Austria (později hotel Palác) (18)	str. 20
Obr. č. 8 – Plzeňská pivnice v Olomouci (1890) (19)	str. 21
Obr. č. 9 – Plzeňská pivnice v Olomouci – interiér (19)	str. 21
Obr. č. 10 – Kavárna Hirsch v Olomouci (1899) (20)	str. 21
Obr. č. 11 – Kavárna Rupprecht v Olomouci (1941) (21)	str. 21
Obr. č. 12 – Dopravní obslužnost města Olomouce (25)	str. 23
Obr. č. 13 – Horní náměstí (zdroj: autor)	str. 24
Obr. č. 14 – Lokalita oslovených provozoven (zdroj: autor)	str.38
Obr. č. 15 –Kategorie oslovených hostinských zařízení (zdroj: autor)	str. 39
Obr. č. 16 –Zobrazení vlastnického vztahu k provozovně (zdroj: autor)	str. 39
Obr. č. 17 –Zobrazení převažujícího typu návštěvníků v oslovených provozovnách (zdroj: autor)	str. 41
Obr. č. 18 – Grafické zobrazení odpovědí respondentů ohledně důležitosti návratnosti investice (zdroj: autor)	str. 42
Obr. č. 19 – Grafické zobrazení stavu budov (zdroj: autor)	str. 43
Obr. č. 20 – Grafické zobrazení stavu prostor provozovny (zdroj: autor)	str. 43
Obr. č. 21 – Procentuální zobrazení jedinečnosti využití prostor v budově (zdroj: autor)	str. 44
Obr. č. 22 –Zobrazení průměrné jednotkové ceny hostinských zařízení v závislosti na lokalitě (zdroj: autor)	str. 45
Obr. č. 23 –Zobrazení průměrné jednotkové ceny za nájemné v závislosti na lokalitě (zdroj: autor)	str. 45
Obr. č. 24 –Zobrazení průměrné jednotkové ceny v závislosti na stavu prostor provozovny (zdroj: autor)	str. 46

Obr. č. 25 –Zobrazení průměrné jednotkové ceny za nájemné v závislosti na stavu prostor provozovny (zdroj: autor)	str. 46
Obr. č. 26 –Zobrazení průměrné jednotkové ceny v závislosti na stavu budovy (zdroj: autor)	str. 47
Obr. č. 27 –Zobrazení průměrné jednotkové ceny za nájemné v závislosti na stavu budovy (zdroj: autor)	str. 47
Obr. č. 28 –Graf „závislosti“ jednotkové ceny na užité ploše (zdroj: autor)	str. 48
Obr. č. 29 – Graf „závislosti“ jednotkové ceny za nájemné na užité ploše (zdroj: autor)	str. 48
Obr. č. 30 – Lokalita hostinských zařízení – prodeje (zdroj: autor)	str. 51
Obr. č. 31 – Lokalita hostinských zařízení – prodeje (zdroj: autor)	str. 52
Obr. č. 32 – „Závislost“ mezi jednotkovou cenou a užítou plochou – prodeje (zdroj: autor)	str. 52
Obr. č. 33 – Zobrazení vlivu stavu prostor provozovny na průměrné jednotkové ceně (zdroj: autor)	str. 53
Obr. č. 34 – Zobrazení vlivu stavu objektu na průměrné jednotkové ceně (zdroj: autor)	str. 53
Obr. č. 35 – Vývoj prodejní ceny inzerátu (zdroj: autor)	str. 54
Obr. č. 36 – Vývoj prodejní ceny inzerátu (zdroj: autor)	str. 54
Obr. č. 37 – Lokalita hostinských zařízení – pronájmy (zdroj: autor)	str. 55
Obr. č. 38 – „Závislost“ jednotkové ceny nájemného na užité ploše (zdroj: autor)	str. 55
Obr. č. 39 – Zobrazení vlivu lokality hostinských zařízení na cenu – pronájmy (zdroj: autor)	str. 56
Obr. č. 40 – Vývoj ceny nájemného v průběhu zkoumaného období – pronájmy (zdroj: autor)	str. 56
Obr. č. 41 –Vliv realitní kanceláře na měsíční nájemné– prodeje (zdroj: autor)	str. 57
Obr. č. 42 – Lokalita hostinských zařízení – prodeje (zdroj: autor)	str. 58
Obr. č. 43 – Vliv lokalita hostinských zařízení na průměrnou jednotkovou cenu – prodeje (zdroj: autor)	str. 58
Obr. č. 44 – Zobrazení „závislosti“ jednotkové ceny na užité ploše (zdroj: autor)	str. 59

6 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Zobrazení pronajímatelů v případě nájmu nemovitostí (zdroj: autor)	str. 42
Tab. č. 2 – Porovnání dotazníku č. 4 a 5 (zdroj: autor)	str. 49
Tab. č. 3 – Porovnání dotazníku č. 6 a 9 (zdroj: autor)	str. 50
Tab. č. 4 – Porovnání dotazníku č. 6 a 9 (zdroj: autor)	str. 50
Tab. č. 5 – Porovnání dotazníku č. 21 a 22 (zdroj: autor)	str. 50
Tab. č. 6 – Porovnání dotazníku č. 4 a 5 (zdroj: autor)	str. 59

7 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

VUT	Vysoké učení technické v Brně
FAST	Fakulta stavební
ČR	Česká republika
k.ú.	katastrální území
§	paragraf
s.	strana
str.	strana
apod.	a podobně
RK	realitní kancelář
č.	číslo
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
Kč	koruny české
m ²	metr čtvereční
obr.	obrázek
tab.	tabulka
Sb.	sbírka
např.	například

8 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Anonymní dotazník
- Příloha č. 2 Grafické zpracování dotazníků
- Příloha č. 3 Databáze prodejů (inzerce)
- Příloha č. 4 Databáze pronájmů (inzerce)
- Příloha č. 4 Údaje o dosažených cenách nemovitostí získaných z Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj
- Příloha č. 5 Tabulky

PŘÍLOHA Č. 1 – Anonymní dotazník

Anonymní dotazník

Dobrý den, jmenuji se Michaela Hoduláková a jsem studentkou Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně. V rámci své diplomové práce s názvem „Analýza realitního trhu s hostinskými zařízeními v Olomouci“ bych Vás ráda požádala o vyplnění dotazníku, který Vám zabere přibližně 10 minut.

Tento průzkum má za cíl hlouběji porozumět tématice realitního trhu se zaměřením na prodeje a pronájmy hostinských zařízení a stanovit faktory, které tržní ceny a tržní nájemné ovlivňují a jakým způsobem.

Předem Vám děkuji za vyplnění tohoto dotazníku.

(označte, prosím, odpověď, která nejvíce charakterizuje Vaši provozovnu)

1. Provozovna se nachází:
 - A) v centru města,
 - B) v okolí centra města s vysokou koncentrací lidí (nádraží, obchody...),
 - C) v okolí centra města v klidné lokalitě,
 - D) na okraji města.
2. Provozovna je podle právní formy provozovatele provozována:
 - A) fyzickou osobou,
 - B) právnickou osobou (obchodní společnost, akciová společnost, družstvo, státní podnik).
3. Provozovna je podle vlastnického vztahu:
 - A) vlastní,
 - B) v užívání.
4. V případě nájmu provozovny, je pronájem od:
 - A) fyzické/právnické osoby, která vlastní celou budovu,
 - B) fyzické/právnické osoby, která vlastní pouze část budovy,
 - C) města.
5. Okolní prostor provozovny je:
 - A) se zahrádkou vlastní,
 - B) se zahrádkou v užívání,
 - C) bez zahrádky.

6. Provozovna je podle formy společného stravování řazena mezi provozovnu:

A) veřejného stravování, přičemž se jedná konkrétně o:

-restaurace,

-bar,

-cukrárna,

-kavárna,

-hospoda,

-vinárna,

-pizzerie,

-bufet,

B) účelového stravování, přičemž se jedná konkrétně o:

-školní jídelna,

-závodní jídelna,

-kantýna.

7. Provozovna je podle typu klientely navštěvovaná především:

A) účastníky cestovního ruchu,

B) místními obyvateli,

C) účastníky cestovního ruchu i místními obyvateli.

8. Provozovna je podle doby provozu:

A) celoroční,

B) sezónní.

9. Provozovna je podle mobility:

A) stálá,

B) mobilní.

10. Dopravní dostupnost k provozovně je:

-veřejnou dopravou: A) skvělá,

B) dobrá,

C) špatná,

-pěšky: A) skvělá,

B) dobrá,

C) špatná,

-individuálně automobilem: A) skvělá,

B) dobrá,

C) špatná.

11. V budově, ve které je provozovna, je pouze tato provozovna:
A) ano,
B) ne.
12. Budova, ve které je provozovna umístěna, byla před koupí/pronájmem provozovny:
A) nová,
B) po rekonstrukci,
C) před rekonstrukcí.
13. Prostory provozovny byly před koupí/pronájmem:
A) nové,
B) po rekonstrukci,
C) před rekonstrukcí.
14. Parkování nebo příjezd k nemovitosti:
A) je možné,
B) není.

(dále prosím, doplňte odpověď, která co možná nejvíce charakterizuje Vaši provozovnu)

15. Celkový počet pracovníků v provozovně je:
16. Velikost užité plochy provozovny činí [m²]:
17. V provozovně je kapacita míst k sezení:
z toho: -vnitřní prostory mají kapacitu míst:
 -venkovní prostory mají kapacitu míst:
18. a) Majitelem/nájemcem provozovny jste od roku (případně i měsíce):
 b) Od listopadu 2016 přešla „daň z nabytí nemovitostí“ na kupující, pokud se Vás tato změna týkala, dá se říct, že (tato změna) ovlivnila Vaše rozhodování o koupi/pronájmu?
 Jak?
19. a) Měsíční nájemné činí (v případě nájmu) [Kč]:
 b) Cena hostinského zařízení (v případě koupě) [Kč]:
20. Průměrné měsíční náklady na provoz a údržbu činí [Kč]:
21. Před koupí/pronájmem, bylo využito prostor provozovny jako:
22. Má provozovna kuchyni nebo (ještě) něco jiného? V případě že ano, uveďte, o co se jedná:

23. Pokud jste se setkal/a s některými „specifickými“ faktory, které ovlivnily cenu prodeje/pronájmu Vašeho hostinského zařízení, označte, prosím, jaké faktory to byly:

- historická hodnota nemovitosti
- délka smlouvy
- citová vazba k nemovitosti
- nějaký bližší vztah k prodávajícímu/pronajímateli
- úpravy prostor provozovny
- dostupnost k provozovně
- bezbariérový přístup
- přítomnosti konfliktních skupin obyvatelstva v nemovitosti nebo blízkém okolí

-další (uved'te):

(odpovězte, prosím, na otázky)

24. Jaké jsou důvody, proč je upřednostněn(a) nájem (koupě) provozovny před její koupí (nájemem)?

25. Co bylo důležitým faktorem pro koupi/pronájem zrovna této provozovny (lokality atd.)?

26. Je důležitá návratnost investice do 10 let? ano/ne

27. Otevřel/a byste podobný typ hostinského zařízení znovu? A na stejném místě, nebo kam byste příště podnik situoval/a?

28. Jaká je podle Vás konkurence kolem provozovny? Hodnotíte to kladně/záporně?

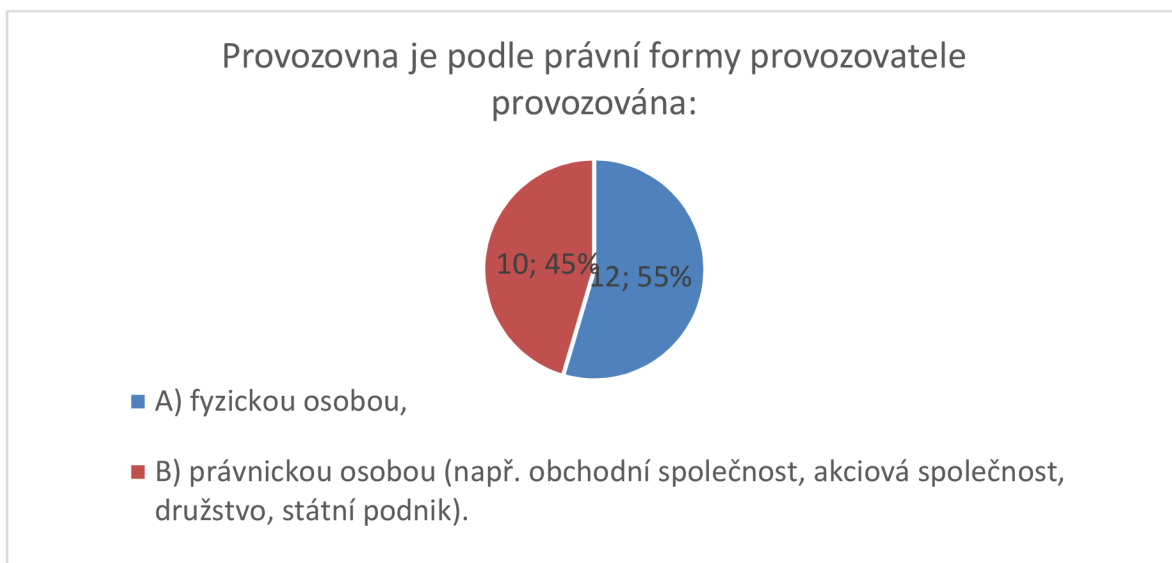
29. Co je podle Vás faktor, který ovlivňuje cenu nájemného a cenu, při prodeji/koupi podniku?

30. Byly nutné stavební úpravy, které se dotýkají společných prostor nebo prostranství apod., k nimž bylo potřeba souhlasu společenství vlastníků nebo družstva?

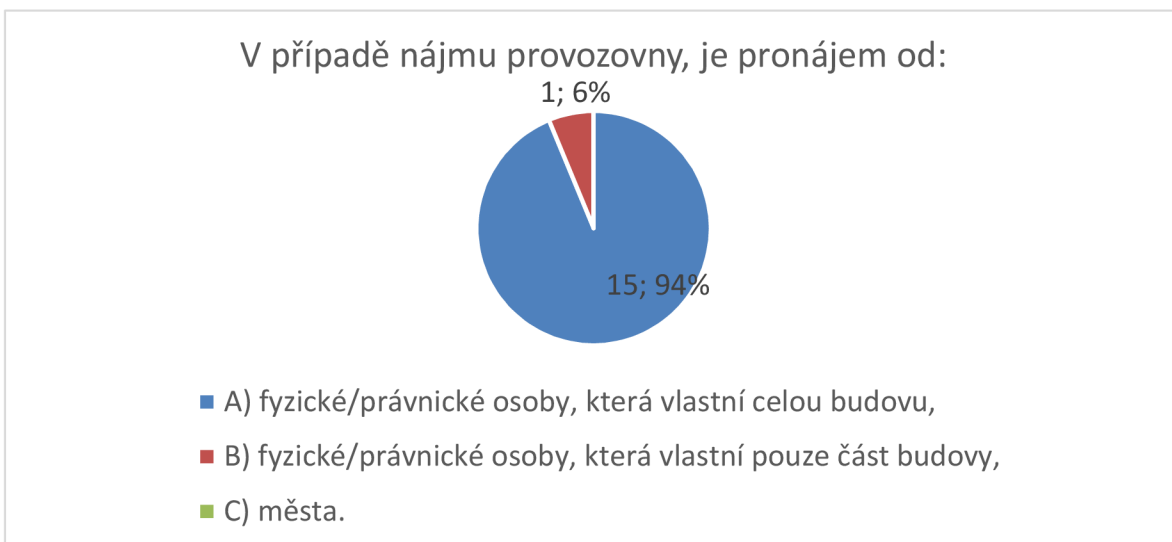
31. Týká se Vás přemrštěné množství smluvních pokut či vysoké pokuty ve smlouvě k provozovně? Ano /ne

32. Byly prostory provozovny zkolaudovány pro gastronomii nebo bylo třeba udělat změna užívání?

PŘÍLOHA Č. 2 – Grafické zpracování dotazníků

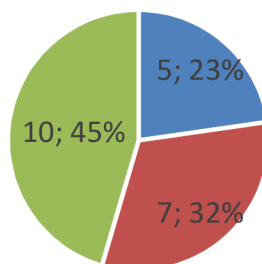


Obr. č. 1p – Graf znázorňující právní formy provozovatele (zdroj: autor)



Obr. č. 2p – Graf znázorňující pronajímatele (zdroj: autor)

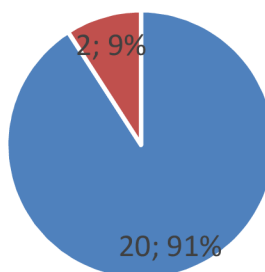
Okolní prostor provozovny je:



■ A) se zahrádkou vlastní, ■ B) se zahrádkou v užívání, ■ C) bez zahrádky.

Obr. č. 3p – Graf znázorňující okolní prostor provozoven (zdroj: autor)

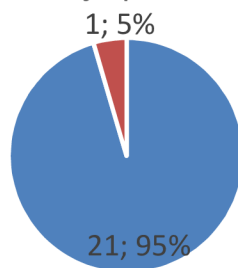
Provozovna je podle doby provozu:



■ A) celoroční, ■ B) sezónní.

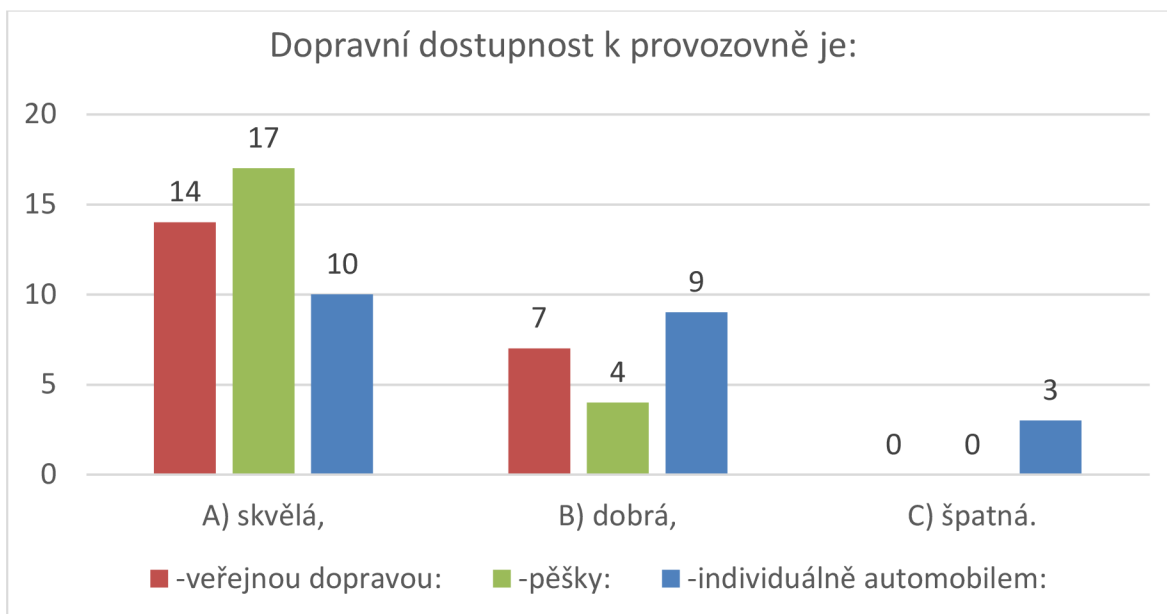
Obr. č. 4p – Graf znázorňující dobu provozu hostinských zařízení (zdroj: autor)

Provozovna je podle mobility:

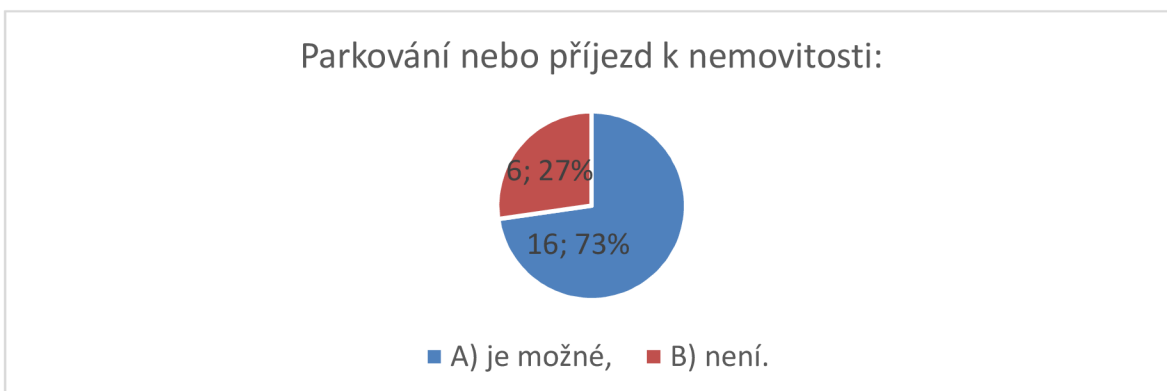


■ A) stálá, ■ B) mobilní.

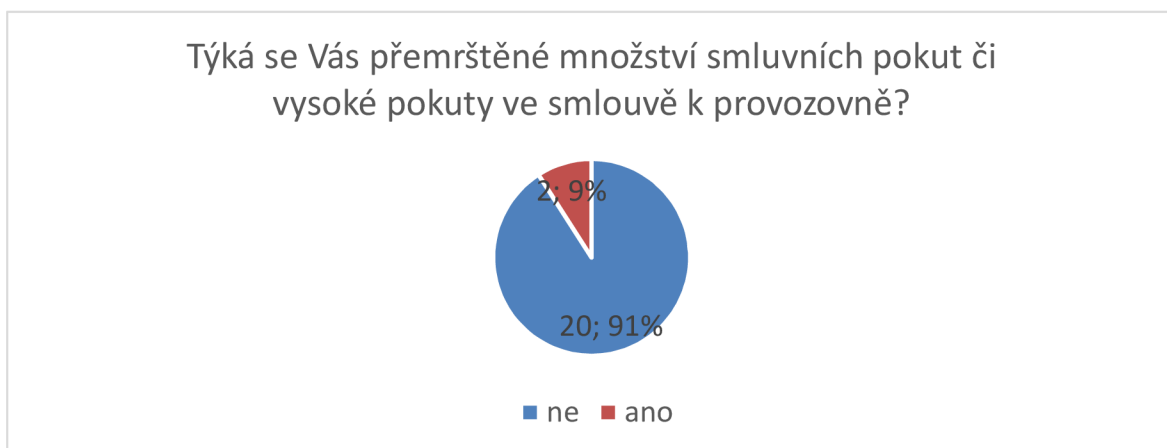
Obr. č. 5p – Graf znázorňující mobilitu provozoven (zdroj: autor)



Obr. č. 6p – Graf znázorňující hodnocení dopravní dostupnosti k provozovně (zdroj: autor)




Obr. č. 7p – Graf znázorňující možnosti parkování nebo příjezdu k provozovně (zdroj: autor)



Obr. č. 8p – Graf znázorňující, jestli se respondenti potýkají s přemrštěným množstvím smluvních pokut či vysokých pokut ve smlouvě k provozovně (zdroj: autor)

PŘÍLOHA Č. 3 – Databáze prodejů (inzerce)

Č.	Popis	Cena za nemovitost
1	<p>Prodej restaurace 66 m² Schweitzerova, Olomouc</p> <p>Nabízíme k prodeji přízemní nebytové prostory na sídlišti ulice Schweitzerova v Olomouci. Naposledy zde byl v provozu Cafe bar s kapacitou cca 40 míst. V provozu byla i letní zahrádka s kapacitou cca 25 míst. Celý prostor je klimatizován. V roce 2009 proběhla kompletní rekonstrukce nemovitosti včetně nové vzduchotechniky.</p> <p>Pokud by zájemce chtěl koupit prostory pro své využití, lze odkoupit i stávající vybavení. Prostory lze využít i jinak, např. jako kanceláře, obchod, provozovnu služeb a jiné. Nízké provozní náklady.</p>  <p>Plocha užitná: 66 m² Celková cena: 2 099 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 31 803 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Zveřejnění: 29. 01. 2018 Evidenční číslo: 25284 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně neekonomická</p> <p><u>Poznámky:</u> Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Přízemní Podlaží: 1. podlaží z celkem 1 Plocha podlahová: 66 m²</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/restaurace/olomouc-povel-schweitzerova/4222054748#img=0&fullscreen=false</p>	2 099 000 Kč

Prodej obchodního prostoru 44 m²

Šantova, Olomouc

Prodej nových komerčních prostor na míru v samotném centru Olomouce, na třídě 17. listopadu v projektu bytového komplexu „Bydlení Šantova“, bytový dům N1. Pěší vzdálenost do nákupního centra Galerie Šantovka a na zastávky MHD do 200 m, na tržnici, Dolní náměstí, autobusové nádraží a parky Bezručovy i Smetanovy sady 500 m, do 1 km pak Horní náměstí, fakulty Univerzity Palackého atd. Plocha komerční jednotky umístěné v přízemí bytového domu činí 44,02 m², orientace na sever do ulice, se samostatným vstupem a výlohami s možností osvětlené reklamní plochy přímo nad výlohami. Vhodné jako ordinace, lékárna, kancelářské prostory či obchodní prostory, služby jako kavárna, kosmetika, kadeřnictví atd., ideální kontaktní místo pro vaše podnikání.

Z technologií stavby stojí za zmínku zejména mezibytové cihlové příčky tloušťky 30 cm postavené systémem Porotherm AKU SYM, výlohy s izolačními trojskly. Z vybavení dále kvalitní a vizuálně přitažlivé dřevěné dveře a zárubně s povrchem CPL laminát, moderní dlažba. Vlastní sociální zařízení – závěsné WC, umyvadlo.

Vytápění – dálkové, deskové radiátory. Internet optickým kabelem.

Možnost přikoupení vnitřních parkovacích stání v suterénu, nebo ve dvoupodlažním suterénním parkovacím domě ve vnitrobloku, který bude zatravněn. Pro veřejnost a návštěvy budou k dispozici také venkovní parkovací stání ve vnitrobloku.

Termín zahájení výstavby květen 2018, dokončení konec roku 2019.



2

1 980 000 Kč

Plocha užitná: 44 m²

Celková cena: 1 980 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 45 000 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Ve výstavbě (datum ukončení výstavby 31.10.2019, datum nastěhování 01.11.2019)

Zveřejnění: 14.08.2018

Evidenční číslo: B-106a

Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná

Poznámky:

Cena je včetně provize, poplatků, DPH 21 % a právního servisu.

Kupující platí 4% daň z nabytí.

Typ domu: Patrový, 1. podlaží z celkem 7 (včetně 1 podzemního)

Zastavěná plocha: 44 m²

Parkování: ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody

Elektrina: 230 V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Výtah + bezbariérový přístup

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/olomouc-olomouc-santova/2574729564#img=0&fullscreen=false>

Prodej obchodního prostoru 51 m²

Šantova, Olomouc

Prodej nových komerčních prostor na míru v samotném centru Olomouce, na třídě 17. listopadu v projektu bytového komplexu „Bydlení Šantova“, bytový dům N1. Pěší vzdálenost do nákupního centra Galerie Šantovka a na zastávky MHD do 200 m, na tržnici, Dolní náměstí, autobusové nádraží a parky Bezručovy i Smetanovy sady 500 m, do 1 km pak Horní náměstí, fakulty Univerzity Palackého atd. Plocha komerční jednotky umístěné v přízemí bytového domu činí 51,50 m², orientace na Jih do vnitrobloku a na Sever do ulice, se samostatnými vstupy a výlohami na obě strany s možností osvětlené reklamní plochy přímo nad výlohami. Vhodné jako ordinace, lékárna, kancelářské prostory či obchodní prostory, služby jako kavárna, kosmetika, kadeřnictví atd., ideální kontaktní místo pro vaše podnikání.

Z technologií stavby stojí za zmínku zejména mezibytové cihlové příčky tloušťky 30 cm postavené systémem Porotherm AKU SYM, výlohy s izolačními trojskly. Z vybavení dále kvalitní a vizuálně přitažlivé dřevěné dveře a zárubně s povrchem CPL laminát, moderní dlažba. Vlastní sociální zařízení – závěsné WC, umyvadlo.

Vytápění – dálkové, deskové radiátory. Internet optickým kabelem.

Možnost přikoupení vnitřních parkovacích stání v suterénu, nebo ve dvoupodlažním suterénním parkovacím domě ve vnitrobloku, který bude zatravněn. Pro veřejnost a návštěvy budou k dispozici také venkovní parkovací stání ve vnitrobloku.

Termín zahájení výstavby květen 2018, dokončení konec roku 2019.



3

2 320 000 Kč

Plocha užitná: 51 m²

Celková cena: 2 320 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 45 490 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Ve výstavbě (datum ukončení výstavby 31.10.2019, datum nastěhování 01.11.2019)

Zveřejnění: 14.08.2018

Evidenční číslo: B-103

Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná

Poznámky:

Cena je včetně provize, poplatků, DPH 21 % a právního servisu.

Kupující platí 4% daň z nabytí.

Typ domu: Patrový, 1. podlaží z celkem 7 (včetně 1 podzemního)

Zastavěná plocha: 51 m²

Parkování: ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody

Elektrina: 230 V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Výtah + bezbariérový přístup

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/olomouc-olomouc-santova/645677404#img=0&fullscreen=false>

Prodej obchodního prostoru 143 m²

Šantova, Olomouc

Prodej nových komerčních prostor na míru v samotném centru Olomouce, na třídě 17. listopadu v projektu bytového komplexu „Bydlení Šantova“, bytový dům N1.

Pěší vzdálenost do nákupního centra Galerie Šantovka a na zastávky MHD do 200 m, na tržnici, Dolní náměstí, autobusové nádraží a parky Bezručovy i Smetanovy sady 500 m, do 1 km pak Horní náměstí, fakulty Univerzity Palackého atd.

Plocha komerční jednotky umístěné v přízemí bytového domu činí 142,90 m², orientace na Jih do vnitrobloku a na Sever do ulice, se samostatnými vstupy a výlohami na obě strany s možností osvětlené reklamní plochy přímo nad výlohami. Vhodné jako ordinace, lékárna, kancelářské prostory či obchodní prostory, služby jako kavárna, kosmetika, kadeřnictví atd., ideální kontaktní místo pro vaše podnikání. Z technologií stavby stojí za zmínku zejména mezibytové cihlové příčky tloušťky 30 cm postavené systémem Porotherm AKU SYM, výlohy s izolačními trojskly. Z vybavení dále kvalitní a vizuálně přitažlivé dřevěné dveře a zárubně s povrchem CPL laminát, moderní dlažba. Vlastní sociální zařízení – závěsné WC, umyvadlo.

Vytápění – dálkové, deskové radiátory. Internet optickým kabelem.

Možnost přikoupení vnitřních parkovacích stání v suterénu, nebo ve dvoupodlažním suterénním parkovacím domě ve vnitrobloku, který bude zatravněn. Pro veřejnost a návštěvy budou k dispozici také venkovní parkovací stání ve vnitrobloku.

Termín zahájení výstavby květen 2018, dokončení konec roku 2019.



4

6 430 000 Kč

Plocha užitná: 143 m²

Celková cena: 6 430 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 44 965 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Ve výstavbě (datum ukončení výstavby 31.10.2019, datum nastěhování 01.11.2019)

Zveřejnění: 14.08.2018

Evidenční číslo: B-101

Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná

Poznámky:

Cena je včetně provize, poplatků, DPH 21 % a právního servisu.

Kupující platí 4% daň z nabytí.

Typ domu: Patrový, 1. podlaží z celkem 7 (včetně 1 podzemního)

Zastavěná plocha: 143 m²

Parkování: ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody

Elektrina: 230 V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Výtah + bezbariérový přístup

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/olomouc-olomouc-santova/108806492#img=0&fullscreen=false>

Prodej obchodního prostoru 304 m²

Wolkerova, Olomouc

Prodej nové komerční jednotky s výlohou přímo v centru města Olomouce v developerském projektu Nová Sladovna - 1. etapa. Bytová výstavba je situována v exkluzivní lokalitě přímo v centru města v blízkosti ulice Wolkerova v městské části Olomouc – město v blízkosti Čechových a Smetanových sadů. Komerční jednotka KJ 1.04 je orientována na jihovýchod, severozápad, severovýchod. Vhodné pro prodejnu, kavárnu, kancelář, služby, sídlo firmy atd. Plocha komerční jednotky 303,96 m². Samostatný vstup z ulice. Nabídková cena zahrnuje hrubou stavbu (Shell and core), nezahrnuje standardní vybavení jednotky. Nízkonákladové bydlení - bytový dům je zařazen do energetické třídy B s komfortním řešením zvukového a tepelného útlumu (vnitřní chodby jsou odděleny dveřmi od prostoru výtahu a schodiště). Pro zvýšení komfortu bydlení máme v domě umístěny 2 výtahy. Dispozici nového prostoru a design si můžete upravit dle vlastních požadavků. Jednotky je možno slučovat i rozdělovat dle fáze výstavby. Výjimečná investiční příležitost koupě nového komerčního prostoru přímo v centru města u tramvajové zastávky s docházkovou vzdáleností 5 minut pěšky do historického centra.



Plocha užitná: 304 m²

Celková cena: 12 873 190 Kč za nemovitost

Cena za m²: 42 346 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Ve výstavbě (předpokládaný termín kolaudace 4/2019)

Zveřejnění: 21.08.2018

Evidenční číslo: N05095

Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná

Poznámky:

Platí se navíc provize RK, rezervační poplatek 50 000 Kč vč. DPH

Typ domu: Přízemní, 1. podlaží

Plocha podlahová: 304 m²

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/obchodni-prostor/olomouc--/614941020#img=0&fullscreen=false>

5

12 873 190 Kč

Prodej obchodního prostoru 74 m²

Šantova, Olomouc

Prodej nových komerčních prostor na míru v samotném centru Olomouce, na třídě 17. listopadu v projektu bytového komplexu „Bydlení Šantova“, bytový dům N1.

Pěší vzdálenost do nákupního centra Galerie Šantovka a na zastávky MHD do 200 m, na tržnici, Dolní náměstí, autobusové nádraží a parky Bezručovy i Smetanovy sady 500 m, do 1 km pak Horní náměstí, fakulty Univerzity Palackého atd.

Plocha komerční jednotky umístěné v přízemí bytového domu činí 74,10 m², orientace na Jih do vnitrobloku a na Sever do ulice, se samostatnými vstupy a výlohami na obě strany s možností osvětlené reklamní plochy přímo nad výlohami. Vhodné jako ordinace, lékárna, kancelářské prostory či obchodní prostory, služby jako kavárna, kosmetika, kadeřnictví atd., ideální kontaktní místo pro vaše podnikání. Z technologií stavby stojí za zmínku zejména mezibytové cihlové příčky tloušťky 30 cm postavené systémem Porotherm AKU SYM, výlohy s izolačními trojskly. Z vybavení dále kvalitní a vizuálně přitažlivé dřevěné dveře a zárubně s povrchem CPL laminát, moderní dlažba. Vlastní sociální zařízení – závěsné WC, umyvadlo.

Vytápění – dálkové, deskové radiátory. Internet optickým kabelem.

Možnost přikoupení vnitřních parkovacích stání v suterénu, nebo ve dvoupodlažním suterénním parkovacím domě ve vnitrobloku, který bude zatravněn. Pro veřejnost a návštěvy budou k dispozici také venkovní parkovací stání ve vnitrobloku.

Termín zahájení výstavby květen 2018, dokončení konec roku 2019.



6

3 330 000 Kč

Plocha užitná: 74 m²

Celková cena: 3 330 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 45 000 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Ve výstavbě (datum ukončení výstavby 31.10.2019, datum nastěhování 01.11.2019)

Zveřejnění: 02.08.2018

Evidenční číslo: B-104

Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná

Poznámky:

Cena je včetně provize, poplatků, DPH 21 % a právního servisu.

Kupující platí 4% daň z nabytí.

Typ domu: Patrový, 1. podlaží z celkem 7 (včetně 1 podzemního)

Zastavěná plocha: 74 m²

Parkování: ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody

Elektrina: 230 V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Výtah + bezbariérový přístup

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/olomouc-olomouc-santova/914112860#img=0&fullscreen=false>

Prodej obchodního prostoru 83 m²

Šantova, Olomouc

Prodej nových komerčních prostor na míru v samotném centru Olomouce, na třídě 17. listopadu v projektu bytového komplexu „Bydlení Šantova“, bytový dům N1.

Pěší vzdálenost do nákupního centra Galerie Šantovka a na zastávky MHD do 200 m, na tržnici, Dolní náměstí, autobusové nádraží a parky Bezručovy i Smetanovy sady 500 m, do 1 km pak Horní náměstí, fakulty Univerzity Palackého atd.

Plocha komerční jednotky umístěné v přízemí bytového domu činí 83,45 m², orientace na Jih do vnitrobloku a na Sever do ulice, se samostatnými vstupy a výlohami na obě strany s možností osvětlené reklamní plochy přímo nad výlohami. Vhodné jako ordinace, lékárna, kancelářské prostory či obchodní prostory, služby jako kavárna, kosmetika, kadeřnictví atd., ideální kontaktní místo pro vaše podnikání. Z technologií stavby stojí za zmínku zejména mezibytové cihlové příčky tloušťky 30 cm postavené systémem Porotherm AKU SYM, výlohy s izolačními trojskly. Z vybavení dále kvalitní a vizuálně přitažlivé dřevěné dveře a zárubně s povrchem CPL laminát, moderní dlažba. Vlastní sociální zařízení – závěsné WC, umyvadlo.

Vytápění – dálkové, deskové radiátory. Internet optickým kabelem.

Možnost přikoupení vnitřních parkovacích stání v suterénu, nebo ve dvoupodlažním suterénním parkovacím domě ve vnitrobloku, který bude zatravněn. Pro veřejnost a návštěvy budou k dispozici také venkovní parkovací stání ve vnitrobloku.

Termín zahájení výstavby květen 2018, dokončení konec roku 2019.



7

3 760 000 Kč

Plocha užitná: 83 m²

Celková cena: 3 760 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 45 301 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Ve výstavbě (datum ukončení výstavby 31.10.2019, datum nastěhování 01.11.2019)

Zveřejnění: 02.08.2018

Evidenční číslo: B-105

Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná

Poznámky:

Cena je včetně provize, poplatků, DPH 21 % a právního servisu.

Kupující platí 4% daň z nabytí.

Typ domu: Patrový, 1. podlaží z celkem 7 (včetně 1 podzemního)

Zastavěná plocha: 83 m²

Parkování: ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody

Elektrina: 230 V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Výtah + bezbariérový přístup

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/olomouc-olomouc-santova/3246145884#img=0&fullscreen=false>

Prodej obchodního prostoru 88 m²

Šantova, Olomouc

Prodej nových komerčních prostor na míru v samotném centru Olomouce, na třídě 17. listopadu v projektu bytového komplexu „Bydlení Šantova“, bytový dům N1.

Pěší vzdálenost do nákupního centra Galerie Šantovka a na zastávky MHD do 200 m, na tržnici, Dolní náměstí, autobusové nádraží a parky Bezručovy i Smetanovy sady 500 m, do 1 km pak Horní náměstí, fakulty Univerzity Palackého atd.

Plocha komerční jednotky umístěné v přízemí bytového domu činí 88,12 m², orientace na Jih do vnitrobloku a na Sever do ulice, se samostatnými vstupy a výlohami na obě strany s možností osvětlené reklamní plochy přímo nad výlohami. Vhodné jako ordinace, lékárna, kancelářské prostory či obchodní prostory, služby jako kavárna, kosmetika, kadeřnictví atd., ideální kontaktní místo pro vaše podnikání. Z technologií stavby stojí za zmínku zejména mezibytové cihlové příčky tloušťky 30 cm postavené systémem Porotherm AKU SYM, výlohy s izolačními trojskly. Z vybavení dále kvalitní a vizuálně přitažlivé dřevěné dveře a zárubně s povrchem CPL laminát, moderní dlažba. Vlastní sociální zařízení – závěsné WC, umyvadlo.

Vytápění – dálkové, deskové radiátory. Internet optickým kabelem.

Možnost přikoupení vnitřních parkovacích stání v suterénu, nebo ve dvoupodlažním suterénním parkovacím domě ve vnitrobloku, který bude zatravněn. Pro veřejnost a návštěvy budou k dispozici také venkovní parkovací stání ve vnitrobloku.

Termín zahájení výstavby květen 2018, dokončení konec roku 2019.



8

3 970 000 Kč

Plocha užitná: 88 m²

Celková cena: 3 970 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 45 114 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Ve výstavbě (datum ukončení výstavby 31.10.2019, datum nastěhování 01.11.2019)

Zveřejnění: 02.08.2018

Evidenční číslo: B-106

Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná

Poznámky:

Cena je včetně provize, poplatků, DPH 21 % a právního servisu.

Kupující platí 4% daň z nabytí.

Typ domu: Patrový, 1. podlaží z celkem 7 (včetně 1 podzemního)

Zastavěná plocha: 88 m²

Parkování: ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody

Elektřina: 230 V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Výtah + bezbariérový přístup

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/olomouc-olomouc-santova/3514581340#img=0&fullscreen=false>

Prodej obchodního prostoru 78 m²

Šantova, Olomouc

Prodej nových komerčních prostor na míru v samotném centru Olomouce, na třídě 17. listopadu v projektu bytového komplexu „Bydlení Šantova“, bytový dům N1.

Pěší vzdálenost do nákupního centra Galerie Šantovka a na zastávky MHD do 200 m, na tržnici, Dolní náměstí, autobusové nádraží a parky Bezručovy i Smetanovy sady 500 m, do 1 km pak Horní náměstí, fakulty Univerzity Palackého atd.

Plocha komerční jednotky umístěné v přízemí bytového domu činí 78,10 m², orientace na Sever do ulice, se samostatným vstupem a výlohami do ulice s možností osvětlené reklamní plochy přímo nad výlohami. Vhodné jako ordinace, lékárna, kancelářské prostory či obchodní prostory, služby jako kavárna, kosmetika, kadeřnictví atd., ideální kontaktní místo pro vaše podnikání.

Z technologií stavby stojí za zmínku zejména mezibytové cihlové příčky tloušťky 30 cm postavené systémem Porotherm AKU SYM, výlohy s izolačními trojskly. Z vybavení dále kvalitní a vizuálně přitažlivé dřevěné dveře a zárubně s povrchem CPL laminát, moderní dlažba. Vlastní sociální zařízení – závěsné WC, umyvadlo.

Vytápění – dálkové, deskové radiátory. Internet optickým kabelem.

Možnost přikoupení vnitřních parkovacích stání v suterénu, nebo ve dvoupodlažním suterénním parkovacím domě ve vnitrobloku, který bude zatravněn. Pro veřejnost a návštěvy budou k dispozici také venkovní parkovací stání ve vnitrobloku.

Termín zahájení výstavby květen 2018, dokončení konec roku 2019.



9

3 510 000 Kč

Plocha užitná: 78 m²

Celková cena: 3 510 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 45 000 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Ve výstavbě (datum ukončení výstavby 31.10.2019, datum nastěhování 01.11.2019)

Zveřejnění: 02.08.2018

Evidenční číslo: B-107

Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná

Poznámky:

Cena je včetně provize, poplatků, DPH 21 % a právního servisu.

Kupující platí 4% daň z nabytí.

Typ domu: Patrový, 1. podlaží z celkem 7 (včetně 1 podzemního)

Zastavěná plocha: 78 m²

Parkování: ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody

Elektřina: 230 V


Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Výtah + bezbariérový přístup

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/olomouc-olomouc-santova/3783016796#img=0&fullscreen=false>

10	<p>Prodej obchodního prostoru 48 m² Šantova, Olomouc</p> <p>Prodej nových komerčních prostor na míru v samotném centru Olomouce, na třídě 17. listopadu v projektu bytového komplexu „Bydlení Šantova“, bytový dům N1. Pěší vzdálenost do nákupního centra Galerie Šantovka a na zastávky MHD do 200 m, na tržnici, Dolní náměstí, autobusové nádraží a parky Bezručovy i Smetanovy sady 500 m, do 1 km pak Horní náměstí, fakulty Univerzity Palackého atd.</p> <p>Plocha komerční jednotky umístěné v přízemí bytového domu činí 48,10 m², orientace na Jih do vnitrobloku a na Sever do ulice, se samostatnými vstupy a výlohami na obě strany s možností osvětlené reklamní plochy přímo nad výlohami. Vhodné jako ordinace, lékárna, kancelářské prostory či obchodní prostory, služby jako kavárna, kosmetika, kadeřnictví atd., ideální kontaktní místo pro vaše podnikání. Z technologií stavby stojí za zmínku zejména mezibytové cihlové příčky tloušťky 30 cm postavené systémem Porotherm AKU SYM, výlohy s izolačními trojskly 30 cm vybavené dále kvalitní a vizuálně přitažlivé dřevěné dveře a zárubně s povrchem CPL laminát, moderní dlažba. Vlastní sociální zařízení – závěsné WC, umyvadlo. Vytápění – dálkové, deskové radiátory. Internet optickým kabelem. Možnost přikoupení vnitřních parkovacích stání v suterénu, nebo ve dvoupodlažním suterénním parkovacím domě ve vnitrobloku, který bude zatravněn. Pro veřejnost a návštěvy budou k dispozici také venkovní parkovací stání ve vnitrobloku. Termín zahájení výstavby květen 2018, dokončení konec roku 2019.</p>  <p>Plocha užitná: 48 m² Celková cena: 2 160 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 45 000 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Ve výstavbě (datum ukončení výstavby 31.10.2019, datum nastěhování 01.11.2019) Zveřejnění: 02.08.2018 Evidenční číslo: B-108 Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná</p> <p><u>Poznámky:</u> Cena je včetně provize, poplatků, DPH 21 % a právního servisu. Kupující platí 4% daň z nabytí. Typ domu: Patrový, 1. podlaží z celkem 7 (včetně 1 podzemního) Zastavěná plocha: 48 m² Parkování: ano Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody Elektrina: 230 V Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus Komunikace: Asfaltová Výtah + bezbariérový přístup</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/olomouc-olomouc-santova/4051452252#img=0&fullscreen=false</p>	2 160 000 Kč
----	---	--------------

Prodej obchodního prostoru 200 m²

Kollárovo nám., Olomouc

Nabízíme k prodeji suterénní nebytovou jednotku o velikosti 200 m² v centru Olomouce (Kollárovo náměstí). Nebytový prostor je po rekonstrukci (plovoucí podlahy, rozvody elektřiny, vody, nová vzduchotechnika). Dále prostory obsahují příruční sklad, kuchyň, zázemí pro zaměstnance + WC pro hosty. Do výlučného užívání k jednotce patří zahrádka za domem s počtem míst 60 hostů. Prozatím jednotka sloužila jako restaurace. Do budoucna je možné ji využít např. jako kancelářské prostory, obchod, čajovna, ordinace, posilovna apod.

Plocha užitná: 200 m²

Celková cena: 3 990 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 19 950 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Zveřejnění: 29.07.2018

Evidenční číslo: 464666972

Energetická náročnost budovy: -

Poznámky:

Platí se navíc provize RK

Typ domu: Přizemní

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Kabelové rozvody

Doprava: MHD

Komunikace: Asfaltová

Zdroj: www.sreality.czOdkaz: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/olomouc-olomouc-kollarovo-nam-/464666972#img=0&fullscreen=false>

11

3 990 000 Kč

12	<p>Prodej restaurace 178 m² Brunclíkova, Olomouc</p> <p>Nabízíme k prodeji zděnou nemovitost, ve které je provozovna restaurace s podlahovou plochou 178 m². Restaurace je po kompletní rekonstrukci a nachází se na ulici Brunclíkova, Olomouc - Holice. Restaurace pro 50 hostů obsahuje, příruční sklad, velký sklad, zázemí pro zaměstnance, WC pro hosty. Kompletní rekonstrukce proběhla v roce 2016 (nová elektroinstalace, nové rozvody vody, plynu a kanalizace nové vnitřní omítky, nové toalety pro hosty, nové podlahy z keramické dlažby, nové osvětlení celé restaurace, nové dveře i zárubně). V roce 2017 byla přistavena další místnost pro hosty s plynovým grilem, která slouží i jako herna pro hraní šipek. Restaurace je v provozu již 20 let. Součástí prodeje je i podíl o velikosti 2/8 uzavřeného dvoru. Prozatím uvádíme PENB - "G" - zatím nebyl dodán.</p>  <p>Plocha užitná: 178 m² Celková cena: 2 500 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 14 045 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Zveřejnění: 21.07.2018 Evidenční číslo: 25190 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Cena je včetně provize RK Typ domu: Přízemní, 1. podlaží Plocha zastavěná: 178 m² Plocha podlahová: 178 m²</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/restaurace/olomouc-holice-brunclikova/2232750428#img=0&fullscreen=false</p>	2 500 000 Kč
----	---	--------------

Prodej restaurace 93 m²

Žerotínovo nám., Olomouc

K prodeji zařízená restaurace - kamenný šenk- pizzerie, 93 m² s vybavením. Vstup z ulice Michalské. Restaurace se skládá ze dvou částí - kamenného šenku, kde jsou lavice a počet míst 36 a mezi nimi soukromé posezení, které spojují oba prostory - Bar s posezením u stolků 14 míst. Počet míst k sezení 50 hostů, stačí jen otevřít a podnikat-žádné zařizování. Majitelé v restauraci Mediterano vařili středomořskou kuchyni - ryby, plody moře a pizzu, v Olomouci ojedinělé a žádané.

Poloha centrum Olomouce - 2 minuty od radnice, cíl turistů Kostel sv. Michala je právě kolem restaurace, je zde náměstí Žerotínovo se sochou sv. Floriána a Univerzita Palackého

Velká kumulace turistů a studentů. Okolí - kadeřnictví, penzion a právě se v ulici staví hotel. Zařízení kuchyně dle fotografií a seznam na vyžádání- dominanta - pizza pec.

Rekonstrukce restaurace v roce 2013 - nové podlahy, rozvody elektřina, voda, dveře, WC pro hosty i zaměstnance, kuchyně, nová vzduchotechnika.

Nachází se v přízemí/polosuterén/, spoluvlastnický podíl na společných částech domu i pozemku, napojeno na el. 220 V/380 V, přípojka plynu je k dispozici v domě, měsíční platby na provoz měl majitel +/- 5.000,- Kč/měsíc, internet WI-Fi, anténa na TV v restauraci.

Zajímavé dekorace a výjimečný ráz restaurace.



13

4 999 900 Kč

Plocha užitná: 93 m²

Celková cena: 4 999 900 Kč za nemovitost

Cena za m²: 53 762 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Zveřejnění: 06.08.2018

Evidenční číslo: 150-N03972

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně ne hospodárná

Poznámky:

Platí se navíc provize RK a právní služby

Typ domu: Patrový (4 podlaží včetně 4 podzemních)

Umístění objektu: Centrum obce

Voda: Místní zdroj

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Kabelová televize

Elektřina: 230 V

Doprava: Silnice, MHD, Autobus

Vybavení: ano

Plocha podlahová: 93 m²

Plocha užitná: 93 m²

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-zerotinovo-nam-/41374044#img=0&fullscreen=false>

14	<p>Prodej obchodního prostoru 8 m² Náves Svobody, Olomouc</p> <p>Prodej malého stánku v Olomouci, ulice Náves Svobody. Stánek se nachází v přední části ulice u autobusové zastávky a obchodů. Možno využít k prodeji tiskovin, rychlého občerstvení, pekařských výrobků apod. Uvnitř jsou k dispozici dřevěné regály.</p>  <p>Plocha užitná: 8 m² Celková cena: 135 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 16 875 Kč Stavba: Panelová Stav objektu: Dobrý Zveřejnění: 11.07.2018 Evidenční číslo: HRK16-22002 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nehospodárná</p> <p><u>Poznámky:</u> Poznámka k ceně: sleva Typ domu: Přízemní, 1 podlaží Doprava: MHD Plocha užitná: 8 m²</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz, www.reality-olomouc.info Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/olomouc-holice-naves-svobody/3499962716#img=0&fullscreen=false, https://www.reality-olomouc.info/komercni-prostory/obchody/?id=CYL33865HRK16-22002&sfset=d_subtyp%3D505%252C506%7Cd_selectItemsubtyp%3D505%252C506%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D500%7Ctyp_n%3D500%7Csubtyp%3D504%7Cvybranna_obec%3Dolomouc%7Cobec_k%3D500496%7Ctxt_obec_autocomplete%3Dolomouc%7Co%3Dvypis%7Ccena_od%3D0%7Ccena_do%3D0%7Cplocha_od%3D0%7Cplocha_do%3D0</p>	135 000 Kč
----	---	------------

Prodej komerční nemovitosti 250 m²

Wurmova, Olomouc

Nabízíme Vám ke koupi historický komplex domu, kaple a komerčního prostoru v historickém jádru města Olomouce v ulici Wurmova a Třídy 1. Máje. V přízemí objektu najdete prostory k vybudování pizzerie, restaurace, vinárny, galerie, obchodu apod. Nad nebytovým prostorem se nachází rozsáhlá bytová jednotka, kterou je možno rozdělit a vybudovat zde 2 samostatné byty. Další možné využití jako reprezentativní prostory pro kanceláře nebo sídlo firmy. Předmětem prodeje je i historická kaple. U domu se nachází nádvoří s možností parkování v uzavřeném dvoře. K nemovitosti je již zhotoven projekt k celkové realizaci. Na pozemku se nachází ručně kopaná studna s hloubkou 17,5 m. S ohledem na skutečnost, že dům zatím nemá vyhotovený PENB, uvádíme dle zákona třídu G.

Plocha užitná: 250 m²

Celková cena: 9 500 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 38 000 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Zveřejnění: 06.08.2018

Evidenční číslo: 93731

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně ne hospodárná

Poznámky:

Platí se navíc provize RK a daň z nabytí nemovitostí.

Typ domu: Patrový (2 podlaží)

Umístění objektu: Centrum obce

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 120 V, 400 V

Doprava: Vlák, silnice, MHD, Autobus

Plocha zastavěná: 318 m²

Parkování: ano

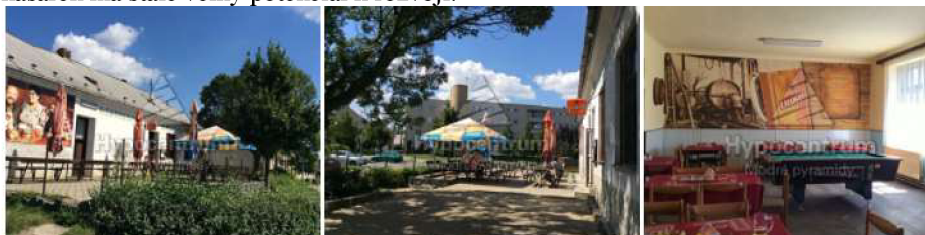
Zdroj: www.sreality.czOdkaz: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/ostatni-komercni-prostory/olomouc-cast-obce-olomouc-ulice-wurmova/3398295900#img=0&fullscreen=false>

15

9 500 000 Kč

Prodej restaurace 900 m²
Mrštíkovo nám., Olomouc

Nabízím k prodeji Restauraci U Pelikána na Mrštíkově náměstí v Olomouci Hejčíně. Jedná se o zavedenou a oblíbenou Litovelskou pivnici s lokálem, kuchyní, sálem, barem, salonkem a předzahrádkou orientovanou přímo na klidné a zelené Mrštíkovo náměstí. Lokál s výčepem má kapacitu 45 hostů, v salonku je umístěný kulečník a 2 stoly pro 6 lidí, sál s podiem má podle typu uspořádání kapacitu od 100 – 140 hostů u stolu, bar v polosuterénu budovy je pro 20 – 30 stojících hostů a na předzahrádce se pohodlně usadí 64 lidí u 8 stolů. V budově je kromě restaurace a sálu také kuchyň na vaření, kuchyňka vedle výčepu na přípravu teplých nápojů a studené kuchyně a další 4 místnosti, které slouží jako sklady a zázemí pro personál a jsou zde také toalety pro hosty. V suterénu jsou prostorné klenuté stropy, které nyní slouží k uskladnění piva a nealko nápojů. Součástí prodeje je také dvorní trakt a původně obytná budova, která dvůr uzavírá. Ta je ve stavu k demolici a místo ní je možné vybudovat například ubytovací kapacity. Budova restaurace je v dobrém technickém stavu, topení je ústřední s plynovým kotlem, vodu ohřívá plynová kamna. Na podlahách sálu a výčepu jsou masivní dřevěné parkety, v ostatních prostorách dlažba. Na polovině předzahrádky, která patří obci, je funkční hřiště na pétanque. Restaurace U Pelikána si za 25 let provozu vybudovala bohatou a pestrou klientelu a je oblíbeným místem pro firemní nebo rodinné akce, plesy nebo turnaje v mariáši a jiných stolních hrách. Díky své poloze u nově vybudované cyklostezky kolem Moravy a přímo naproti objektu kasáren má stále velký potenciál k rozvoji.



16

7 084 700 Kč

Plocha užitná: 900 m²

Celková cena: 7 084 700 Kč za nemovitost

Cena za m²: 7 872 Kč

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Zveřejnění: 28.01.2018

Evidenční číslo: 128756

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nehospodárná

Poznámky:

Cena je včetně provize RK.

Typ domu: Přízemní

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon, Internet

Elektrina: 230 V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD

Plocha zastavěná: 1140 m²

Plocha zahrady: 130 m²

Vybavení: ano

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/restaurace/olomouc-hejcin-mrstikovo-nam-/311644#img=0&fullscreen=false>

Prodej obchodního prostoru 5 m²

Holečkova, Olomouc

Prodám stánek v Olomouci - městské části Povel v zachovalém stavu, vhodný k prodávání různého zboží (sloužil k prodeji ovoce, zeleniny). Ve stánku se nachází přívod vody a dodávka elektřiny. Stánek stojí na frekventovaném místě v těsné blízkosti školy.



17

Plocha užitná: 5 m²

Celková cena: 20 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 4 000 Kč

Stavba: Montovaná

Stav objektu: Dobrý

Zveřejnění: 12.09.2018

Evidenční číslo: 322879068

Energetická náročnost budovy: -

Poznámky:


Typ domu: Přizemní

Doprava: MHD

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/olomouc-cast-obce-povel-ulice-holeckova/322879068#img=0&fullscreen=false>

20 000 Kč

18	<p>Prodej restaurace 600 m² Nemilany, Olomouc</p> <p>Prodej zavedené restaurace na dálnici v Olomouci. Předmětem prodeje je celý objekt s kompletním vybavením restaurace, včetně zavedené kuchyně. Kapacita restaurace je cca 90 míst + letní zahrádka. Velmi frekventované a rušné místo. Parkování jak osobní, tak nákladní automobily.</p>  <p>Plocha užitná: 600 m² Celková cena: 2 500 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 4 167 Kč Stavba: Smišená Stav objektu: Dobrý Zveřejnění: 03.02.2018 Evidenční číslo: 624575 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Uvedená cena je bez DPH. Platí se navíc provize RK. Typ domu: Přízemní, 1. podlaží Umístění objektu: Rušná část obce Voda: Dálkový vodovod Elektřina: 230 V, 400 V Doprava: Silnice Plocha zastavěná: 691 m² Plocha podlahová: 600 m²</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/restaurace/olomouc-nemilany-/1529180508#img=0&fullscreen=false</p>	2 500 000 Kč
----	---	--------------

Prodej obchodu 3 m²

Masarykova, Olomouc

Prodej malého stánku v Olomouci, ulice Masarykova. Stánek se nachází na velmi frekventovaném úseku u hlavního nádraží města Olomouce. Možno využít k prodeji tiskovin, rychlého občerstvení, pekařských výrobků apod. Elektřina k dispozici. Stánek stojí na pozemku, který není součástí prodeje (roční nájemné činí 5000 Kč).



Plocha užitná: 3 m²

Celková cena: 165 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 55 000 Kč

Stavba: -

Stav objektu: -

Zveřejnění: 18.04.2018

Evidenční číslo: 1HR17-14002B

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná

Poznámky:


-

Zdroj: www.moravskereality.cz


Odkaz: https://www.moravskereality.cz/komerční-prostory/obchody/?id=CYL338651HR17-14002B&sfset=d_subtyp%3D505%252C506%252C509%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D500%7Csubtyp%3D504%7Ckraj%3DCZ071%7Csf_kde%3D5%7Cvybranna_obec%3Dolomouc%7Ctxt_obec_fill%3Dolomouc%7Cobec_k%3D500496%7Cpouze_kod_obce%3D1%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_regionalni_oblast%3Dolomoucko%7Csf_d_regionalni_oblast%3D0%7Cscroll-y%3D3000

19

165 000 Kč

20	<p>Prodej baru 288 m² Mahlerova, Olomouc</p> <p>Nabízíme prodej dvou samostatných jednotek v domě na ulici Mahlerova v centru města Olomouc. Jednotka č.1 - (suterén, podlahová plocha 142 m²) využívána jako zavedený bar s téměř 20letou tradicí. Stylové kamenné stěny, klenbové stropy, místnosti doplněny vkusným zařízením vybízejí k příjemnému posezení. Jednotka č.2 (přízemí domu, podlahová plocha 85 m² + 62 m² venkovní terasa za domem). Nyní z části využívána jako skladovací zázemí baru. Možnost v přízemí zřídit např. kavárnu s venkovní terasou, prodejnu či i možnost přebudování na atypický byt. Doporučuji zejména pro ty zájemce, kteří hledají investici se zavedeným provozním, tudíž okamžitý výdělek. Jednotky nabízíme pouze jako celek. Bez RK.</p>  <p>Plocha užitná: 288 m² Celková cena: 5 200 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 18 055 Kč Stavba: - Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 01.04.2017 Evidenční číslo: 12936104 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> -</p> <p>Zdroj: www.nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz Odkaz: https://nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz/restaurace-prodej/inzerat/12936104-prodej-baru-v-centru-mesta-olomouc-i-moznost-bydleni--nabidka-olomouc/</p>	5 200 000 Kč
----	---	--------------

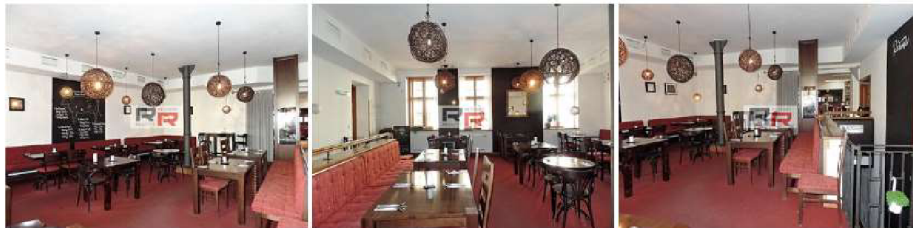
PŘÍLOHA Č. 4 – Databáze pronájmů (inzerce)

Č.	Popis	Cena za měsíc
1	<p>Pronájem restaurace 100 m² Masarykova tř., Olomouc</p> <p>Výhradní pronájem zavedené kavárny v Olomouci. Jedná se o kavárnu, kde je posezení pro cca 70 osob a předzahrádka cca pro 30 osob. Jde o frekventovanou ulici. Do ulice je výloha vč. prodeje zmrzliny. Kavárna má vlastní přípravnu na výrobu zákusků v suterénu. Veškeré vybavení by bylo ponecháno za odstupné.</p>  <p>Plocha užitná: 100 m² Celková cena: 25 000 Kč za měsíc Cena za m²: 250 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 24.08.2018 Evidenční číslo: 1631/3187 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Uvedená cena je bez poplatků. Typ domu: Patrový Vybavení: ano</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-/383066460#img=0&fullscreen=false</p>	25 000 Kč

Pronájem restaurace 311 m²

Uhelná, Olomouc

Pronájem zavedené restaurace v centru Olomouce - ul. Uhelná. Restaurace má celkovou výměru 311 m² s kapacitou 55míst+ salónek 30míst a venkovní zahrádka cca 25míst. Restaurace se přenechává s veškerým vybavením a zařízením za odstupné ve výši 1.000.000,- Kč. Možno ihned otevřít a fungovat, stačí nahlásit pouze EET. Restaurace má podlahové topení a tři samostatné okruhy vzduchotechniky, rozdělené na: kuchyň, hlavní restauraci a salónek. V patře je k dispozici kancelář o velikosti 34,5m² se samostatným sociálním zařízením, sprchou a WC (možno využít na přespaní). Ohřev vody zajišťuje plynový kotel a vzduchotechniku plynový agregát. Majiteli se hradí kauce ve výši 2 nájmů.



2

Plocha užitná: 311 m²

Celková cena: 35 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 113 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Zveřejnění: 24.08.2018

Evidenční číslo: 1631/3187

Energetická náročnost budovy: Třída E – Nehospodárná

Poznámky:

Platí se navíc provize RK a zálohy na služby cca 22 000 Kč.

Typ domu: Patrový

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Komunikace: Dlážděná

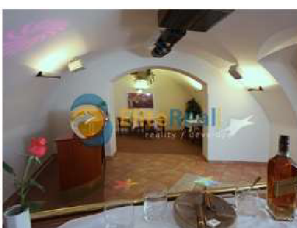
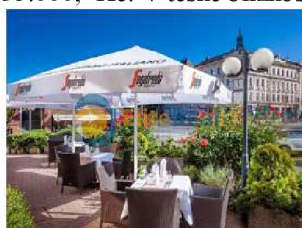
Zdroj: www.sreality.czOdkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-uhelna/702497116#img=0&fullscreen=false>

35 000 Kč

Pronájem restaurace 210 m²

Pavelčákova, Olomouc

Pronájem hotelové moderně vybavené restaurace na náměstí v historickém centru na ulici Pavelčákova, Olomouc. Restaurace splňuje podmínky EU a hygieny. Plocha restaurace 60 m² + samostatná šatna, lobby bar s kavárnou 30 m², ostatní prostory 120 m². Restaurace se nachází v přízemí a je součástí zavedeného hotelu, samostatný vchod z ulice a současně přístup z hotelu (bezbariérový). Možnost provozovat jako kavárnu s nutností zajištění snídaní pro hotelové hosty formou teplého a studeného bufetu a jednoduché menu podávané od 11:00 - 22:00 hod. Restaurace se pronajímá včetně vybavení - chladicí pult na snídaně, stoly, židle, bar, dále kompletní vybavení kuchyně (plynový sporák, lednice, mrazáky, digestoře, myčky, konvektomat, nádobí, drobná elektronika). Jedná se o moderně vybavenou restauraci s klimatizací. V letním období možnost využití předzahrádky s mobiliářem. Po domluvě možnost využití hotelového salonku pro 15 osob a vinárny pro 25 osob. Měsíční inkasní poplatky: dle reálné spotřeby (voda, elektřina, plyn) - samostatné měřiče na vše. Kauce majiteli: 35.000,- Kč. V těsné blízkosti zastávka tramvaje, MHD.



Plocha užitná: 210 m²

Celková cena: 15 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 71 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Zveřejnění: 23.08.2018

Evidenční číslo: N05059

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně neohospodárná

Poznámky:

Platí se navíc DPH, inkaso (voda, elektřina, plyn) a provize RK.

Typ domu: Přízemní, 1. podlaží

Plocha podlahová: 210 m²

Parkování: ano

Plyn: Plynovod

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-/2328121692#img=0&fullscreen=false>

3

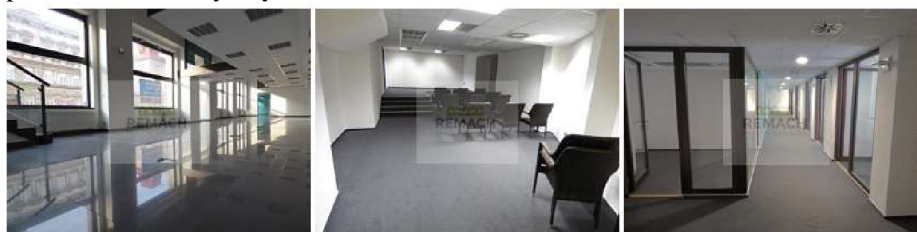
15 000 Kč

Pronájem obchodního prostoru 544 m²

1. máje, Olomouc

Obchodní prostory k pronájmu o celkové podlahové ploše 544 m² v přízemí Elegantního hotelu v historickém centru Olomouce. Prostory se nachází v samém centru na velice frekventovaném místě poblíž známých navštěvovaných památek, středních a vysokých škol. V přízemí jsou k dispozici jak velká prostorná hala s prosklenými výlohami, tak pěkné sociální zařízení a kuchyňka. Po stylovém schodišti se dostanete do 1. patra, které je primárně navrženo pro kanceláře. Je rozděleno na 6 menších kanceláří, další 3 samostatné kanceláře, školící místnost s promítací stěnou a jednou reprezentativní místností pro vedoucího pracovníka. Vytápění těchto prostor je zajišťováno plynovým kotlem se vzduchotechnikou rozvedenou po celé nemovitosti i s možností využití klimatizace. V přízemí je jako podlahová krytina použita kvalitní dlažba, v 1. patře jsou zátěžové koberce.

Prostory jsou svým umístěním velice vhodné buď ke kavárenskému provozu nebo k obchodním účelům, ale také jako sídlo firmy s kancelářským zázemím a prostorem k prezentaci vlastní výroby.



4

149 963 Kč

Plocha užitná: 544 m²

Celková cena: 149 963 Kč za měsíc

Cena za m²: 276 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Zveřejnění: 22.08.2018

Evidenční číslo: 311/3569

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná

Poznámky:

Platí se navíc provize RK.

Typ domu: Patrový

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/olomouc-olomouc-1--maje/239952220#img=0&fullscreen=false>

Pronájem restaurace 90 m²
Šlechtitelů, Olomouc

Zavedená restaurace s kompletně vybavenou kuchyní. Provozovna je umístěna v přízemí domu na ul. Šlechtitelů, v lokalitě s převahou prosperujících komerčních a výrobních areálů, zejména rozsáhlým vědeckotechnickým parkem University Palackého a dostupností MHD. Lokalita je známá absencí gastronomických služeb a existence stávajících areálů v okolí restaurace a univerzitního pracoviště je významným zdrojem potencialních zákazníků a hostů restaurace. Restaurace je jedinou v širokém okolí a nabízí 35 míst k sezení v prostorách, dále posezení na zahrádce pro cca 20 zákazníků a současně i možnosti parkování před objektem i v okolí. Kuchyně je, mimo jiné, vybavena plně automatickým kávovarem, pecí na pizzu, hnětačem na těsto. Restaurace prošla kompletní rekonstrukcí, v prostorách s kapacitou cca 35 míst je bar, sociální zařízení pro hosty, 2 sklady a kancelář provozního se zázemím pro personál, případně pro nájemce i možnost ubytování. Restaurace se pronajímá zařízená nábytkem včetně vybavení kuchyně (vše schváleno dle hygienických norem).



5

Plocha užitná: 90 m²
Celková cena: 10 000 Kč za měsíc
Cena za m²: 111 Kč
Stavba: Panelová
Stav objektu: Po rekonstrukci
Zveřejnění: 24.08.2018
Evidenční číslo: 00171
Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně neohospodárná


10 000 Kč

Poznámky:

Platí se navíc provize RK a energie.
Typ domu: Patrový, 1. podlaží z celkem 5
Umístění objektu: Klidná část obce
Parkování: ano
Voda: Dálkový vodovod
Topení: Ústřední dálkové
Plyn: Plynovod
Odpad: Veřejná kanalizace
Elektřina: 230 V
Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace: Asfaltová
Bezbariérový přístup + výtah

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-cast-obce-holice-ulice-slechtitelu/3943415388#img=0&fullscreen=false>

6	<p>Pronájem restaurace 100 m² Uhelná, Olomouc</p> <p>Nabízíme k pronajmutí nebytový prostor, kolaudovaný jako vinárna, léta využíván k provozování baru. Tento nebytový prostor s příslušenstvím se nachází v 1. podzemním podlaží zděného domu, postaveného před 15lety v centru města. Výhodou je využití venkovní zastřešené terasy. Sociální zázemí a technická místnost se nacházejí v přízemí a samotný prostor s barem a malým skladem je v suterénu přístupném po točitém schodišti.</p>  <p>Plocha užitná: 100 m² Celková cena: 12 000 Kč za měsíc Cena za m²: 120 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Zveřejnění: 24.08.2018 Evidenční číslo: 46/3909 Energetická náročnost budovy: -</p> <p><u>Poznámky:</u> Uvedená cena je bez poplatků. Typ domu: Přízemní</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-cast-obce-olomouc-ulice-uhelna/3281736028#img=0&fullscreen=false</p>	12 000 Kč
---	--	-----------

Pronájem restaurace 100 m²

Denisova, Olomouc

Nabízíme k pronájmu zrekonstruované nebytové prostory, v současné době sloužící jako bar/restaurace. Nebytové prostory se pronajímají nezařízené, nacházejí se v suterénu domu v centru Olomouce.



Plocha užitná: 100 m²

Celková cena: 17 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 170 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Zveřejnění: 22.08.2018

Evidenční číslo: MRko7096

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nehospodárná

Poznámky:

Uvedená cena je bez poplatků.

Typ domu: Přízemní (-1. podlaží)

Voda: Dálkový vodovod


Plyn: Plynovod

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/restaurace/olomouc-cast-obce-olomouc-ulice-denisova/2805162332#img=0&fullscreen=false>

7

17 000 Kč

8	<p>Pronájem restaurace 42 m² Denisova, Olomouc</p> <p>K pronájmu nabízíme komerční prostory v centru Olomouce. Nezařízené prostory, které jsou momentálně ve finální fázi rekonstrukce se nachází ve velice žádané lokalitě na ulici Denisova. Unikátní architektura a konstantní teplota přímo vybízí k využití prostor jako soukromého vinného sklípku. Doporučený záměr je využití prostor jako vinárny anebo vinotéky. Majitel požaduje vratnou kauci ve výši dvou nájmu. Provize RK jeden nájem (včetně DPH).</p>  <p>Plocha užitná: 42 m² Celková cena: 11 000 Kč za měsíc Cena za m²: 262 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Před rekonstrukcí Zveřejnění: 12.08.2018 Evidenční číslo: 00156 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc provize RK a energie. Neplatí se DPH. Typ domu: Patrový, 1. podlaží z celkem 4 (včetně 1 podzemního) Umístění objektu: Centrum obce Parkování: ano Voda: Dálkový vodovod Topení: Jiné Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektrina: 230 V Doprava: Dálnice, Silnice, MHD, Autobus Komunikace: Dlážděná</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-cast-obce-olomouc-ulice-denisova/3135652188#img=0&fullscreen=false</p>	11 000 Kč
---	--	-----------

Pronájem obchodního prostoru 100 m²

Havelkova, Olomouc

Nabízíme do pronájmu atraktivní obchodní prostory v ulici Havelkova v Olomouci. Prostory jsou na dvě patra propojeny schodištěm, výklady do ulice. Spodní část nebytových prostor - prodejní prostory 40 m², kancelář nebo kuchyňka, WC, otevřený dvorek 8 m². Horní část nebytových prostor - prodejní prostory 35 m². Podlahy keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha, halogenové osvětlení, telefonní linka, zabezpečovací zařízení. Celková plocha 100 m². Možné využití jako obchod, kadeřnictví, ordinace, vinotéka, administrativa. Volné. Nájem 14.000,- Kč + záloha na energie 3.500,- Kč. Kauce 1x měsíční nájem. Služby RK ZDARMA.



9

14 000 Kč

Plocha užitná: 100 m²
Celková cena: 14 000 Kč za měsíc
Cena za m²: 140 Kč
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Zveřejnění: 07.08.2018
Evidenční číslo: 00029
Energetická náročnost budovy: -


Poznámky:

Platí se navíc energie.
Typ domu: Patrový

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/obchodni-prostor/olomouc-olomouc-/1229865308#img=0&fullscreen=false>

10	<p>Pronájem obchodního prostoru 6 m² Masarykova třída, Olomouc</p> <p>Pronájem stánku rychlého občerstvení v Olomouci, pronájem stánku Olomouc K pronájmu stánek v Olomouci pro prodej rychlého občerstvení v přednádražním prostoru na Masarykově třídě, v Olomouci. Stánek je na frekventované ulici s dostatečným pohybem pěších.</p>  <p>Plocha užitná: 6 m² Celková cena: 5 000 Kč za měsíc Cena za m²: 833 Kč Stavba: Montovaná Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 20.08.2018 Evidenční číslo: 6452 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Uvedená cena je bez DHP, ale včetně právního servisu. Platí se navíc 500 Kč/měsíc záloha na vodu. Elektřina bude přepsaná na nájemce. Typ domu: Přízemní Umístění objektu: Rušná část obce Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální elektrické Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet, Kabelové rozvody Elektřina: 230 V Doprava: Vlák, Dálnice, MHD, Autobus Plocha zastavěná: 6 m² Parkování: ano Vybavení: ano</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/obchodní-prostor/olomouc-část-obce-hodolany-ulice-masarykova-trída/2757116252#img=0&fullscreen=false</p>	5 000 Kč
----	--	----------

11	<p>Pronájem restaurace 200 m² Kollárovo nám., Olomouc</p> <p>Nabízíme k pronájmu restauraci o velikosti 200 m² v centru Olomouce (Kollárovo náměstí). Do výlučného užívání k restauraci patří i zahrádka za domem pro 50 míst k sezení.</p> <p>Restaurace je ihned k dispozici. Také obsahuje sklady, kuchyň, zázemí pro zaměstnance, sprchy + WC pro hosty. Velice nízké měsíční náklady.</p>  <p>Plocha užitná: 200 m² Celková cena: 20 000 Kč za měsíc Cena za m²: 100 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 29.07.2018 Evidenční číslo: 179454300 Energetická náročnost budovy: -</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc provize RK a energie. Typ domu: Přízemní Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální plynové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Kabelové rozvody Doprava: MHD Komunikace: Asfaltová</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-kollarovo-nam-/179454300#img=0&fullscreen=false</p>	20 000 Kč
----	--	-----------

12	<p>Pronájem obchodního prostoru 53 m² Litovelská, Olomouc</p> <p>Přicházíme s pronájmem komerčních prostor na ulici Litovelská v Olomouci. Přízemní prostor s výlohou o rozměrech 53 m² sloužil v posledním nájmu jako vinotéka. Prostory jsou tomu tedy dosud přizpůsobeny. Celková prodejní plocha je 23 m² zbytek prostoru slouží jako sklad, toalety nebo zázemí pro zaměstnance. Část skladovacích prostor je řešena prostřednictvím sklepu. Vhodné jako kancelářské či obchodní prostory, nebo sídlo firmy. Majitel požaduje vratnou kauci ve výši jednoho nájmu a provize RK (12 100,- vč. DPH).</p>  <p>Plocha užitná: 53 m² Celková cena: 10 000 Kč za měsíc Cena za m²: 189 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Zveřejnění: 25.07.2018 Evidenční číslo: 00150 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc provize RK. Cena je včetně DPH. Typ domu: Patrový, 2. podlaží z celkem 4 (včetně 1 podzemního) Umístění objektu: Rušná část obce Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední elektrické Elektrina: 230 V, 400 V Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus Komunikace: Asfaltová</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/olomouc-nova-ulice-litovelska/3403825500#img=0&fullscreen=false</p>	10 000 Kč
----	---	-----------

Pronájem obchodního prostoru 40 m²

Litovelská, Olomouc

Nabízíme pronájem komerčních prostor v širším centru Olomouce, v přízemí domu (vchod přímo z ulice) na ulici Litovelská. Prostory je možné využít jako kancelář, ateliér, salón i pro nejrůznější druhy provozoven (kadeřnictví, masáže, manikúra, obchod, bar atp.). Pronajímané prostory jsou rozčleněny na hlavní prostor cca 20 m² a další menší prostory. V případě stavebních úprav je možnost dohodnout jejich částečné či úplné umoření formou slevy na nájemném, v závislosti od dané úpravy.

Plocha užitná: 40 m²

Celková cena: 10 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 250 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Zveřejnění: 22.07.2018

Evidenční číslo: 01101

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná

Poznámky:

Platí se navíc provize RK, zálohy na energie a vratná kauce 20 000 Kč.

Typ domu: Patrový, 4 podlaží (včetně 1 podzemního)

Umístění objektu: Centrum obce

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230 V

Zdroj: www.sreality.czOdkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/olomouc-nova-ulice-litovelska/3415425372#img=0&fullscreen=false>

13

10 000 Kč

14	<p>Pronájem obchodního prostoru 60 m² Lazecká, Olomouc</p> <p>Pronájem nebytových prostor v přízemí budovy s výlohou o celkové výměře 60 m² + sociální zázemí a sklad v Olomouci, ulice Lazecká. Prostor má samostatný vchod z ulice a vlastní sociální zázemí. Na podlaze dlažba. Vhodné zejména jako prodejna, atelier, kadeřnictví, sídlo firmy atd. Možnost umístění reklamy.</p>  <p>Plocha užitná: 60 m² Celková cena: 20 000 Kč za měsíc Cena za m²: 333 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Zveřejnění: 01.07.2018 Evidenční číslo: OMI-N0012 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc provize RK. Typ domu: Přízemní, 1. podlaží Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektrina: 230 V</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/olomouc-lazecka/2048348#img=0&fullscreen=false</p>	20 000 Kč
----	--	-----------

Pronájem restaurace 210 m²

1. máje, Olomouc

Nabízíme do pronájmu atraktivní prostory zařízené, funkční a dobře zavedené restaurace v centru města na ulici 1. máje v Olomouci s vinárnou ve sklepních prostorách domu. Provozovna je umístěna ve dvorním traktu zrekonstruovaného polyfunkčního domu. Celková plocha 210 m², v restauraci 35-40 míst + možnost letního posezení ve dvoře, vinárna s 20 místy. Pronajímá se zařízené včetně nábytku a vybavení kuchyně (7x lednice, mrazák, myčka, sporák, konvektomat), zázemí pro zaměstnance atd. Vše schváleno dle norem hygieny. Hledáme nájemce se zkušenostmi v hostinské činnosti pro dlouhodobý pronájem. Prostory mají samostatné měření energií (plynový kotel). Volné od 1.7.2018. Cena nájmu je 20.000,- Kč + energie. Kauce 2x nájem. Provize RK.



15

20 000 Kč

Plocha užitná: 210 m²

Celková cena: 20 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 95 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Zveřejnění: 16.07.2018

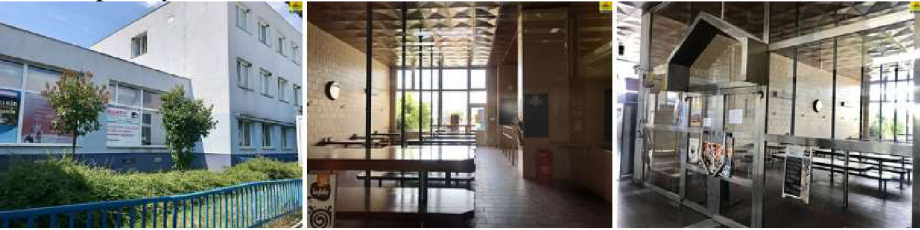
Evidenční číslo: 340/3240


Energetická náročnost budovy: Třída C – Úsporná

Poznámky:

Typ domu: Patrový

Zdroj: www.sreality.czOdkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-/3142537564#img=0&fullscreen=false>

16	<p>Pronájem restaurace 222 m² Sladkovského, Olomouc</p> <p>Nabízíme pronájem komerčního prostoru s výměrou 222 m² na ulici Sladkovského v Olomouci. Prostor je nyní využíván jako občerstvení (bufet) a nachází se v budově autobusového nádraží v Olomouci. Dispozice: jídelna a prodejní místnost (93 m²), kuchyň a sklad (49 m²), chodba a toalety (25 m²). K dispozici je také rampa a venkovní posezení na zahrádce (60 m²). Možnost pokračovat v okamžitém provozu za odkoupení vybavení.</p>  <p>Plocha užitná: 222 m² Celková cena: 10 725 Kč za měsíc Cena za m²: 48 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Zveřejnění: 08.07.2018 Evidenční číslo: HR18-27007 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc el. energie a služby 8327 Kč/měsíc. Typ domu: Patrový, 3 podlaží Umístění objektu: Centrum obce Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet Plocha zastavěná: 222 m² Plocha podlahová: 222 m²</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-hodolany-sladkovskeho/151277916#img=0&fullscreen=false</p>	10 725 Kč
----	---	-----------

17	<p>Pronájem restaurace 80 m² 8. května, Olomouc</p> <p>Nabízíme k pronájmu komerční prostory. Užitná plocha cca 80 m². Prostory se nachází v centru města, v suterénu domu. Sestávají se z jedné hlavní místnosti v jedné části rozdělené, 2 menší sloužící jako přípravná, šatna, či kuchyň, 1 technická místnost. Sociální zařízení po rekonstrukci. Užívání jako restaurace. Vhodné k jakémukoliv účelu.</p>  <p>Plocha užitná: 80 m² Celková cena: 10 000 Kč za měsíc Cena za m²: 125 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 06.09.2018 Evidenční číslo: 205676892 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Typ domu: Patrový</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-cast-obce-olomouc-ulice-8--kvetna/205676892#img=0&fullscreen=false</p>	10 000 Kč
----	--	-----------

18	<p>Pronájem restaurace 120 m² 8. května, Olomouc</p> <p>Nabízíme pronájem nebytových prostor, poslední využití na restauraci, nachází se na frekventované ulici v Olomouci na ulici 8. května. Prostory se nachází v suterénu cihlového domu, na frekventované ulici, v blízkosti centra i MHD. Pronajímá se nevybavený, žádný závazek pivovaru ani odstupné. Nově zrekonstruované sociálky, nové topení. Kapacita podniku cca 70 lidí.</p>  <p>Plocha užitná: 120 m² Celková cena: 15 000 Kč za měsíc Cena za m²: 125 Kč Stavba: Smíšená Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 22.08.2018 Evidenční číslo: ZHko7528 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc zálohy na služby cca 10 000 Kč, kauce a provize RK. Typ domu: Patrový, -1. podlaží Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod Doprava: Silnice, MHD Parkování: ano Výtah: ano</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-cast-obce-olomouc-ulice-8--kvetna/2085773660#img=0&fullscreen=false</p>	15 000 Kč
----	--	-----------

Pronájem restaurace 337 m²
Univerzitní, Olomouc

Nabízíme k pronájmu atraktivní restaurační prostory na ulici Univerzitní v secesní Vile Primavesi v historickém centru města Olomouce. Rozloha restaurace v přízemí vily (1.NP) je 337 m² plus venkovní prostory - zahrady na terasách nad hradbami mají rozlohu cca 500m² a je určena výhradně pro restauraci. Ze zahrady se naskýtá pohled do parku Michalský výhled a jednu z dominant města Olomouce - kostel Sv. Michala. Vnitřní prostory nabízí kapacitu pro 80 míst, zahrada s terasou pojme dalších minimálně 60 osob. V rámci pronájmu se nabízí kompletně vybavená restaurace, která se sestává z velký a malý sál, bar, kuchyň + zázemí personálu, kancelář, sklad pro bar, zahrádka s terasou, 2x WC. V 2.NP se nachází zrekonstruovaný secesní jídelní sál pro 25 - 50 hostů, prostorná hala (100m²) a zimní zahrada -> tyto prostory nejsou součástí pronájmu, ale je možné jejich využití do pronájmu po dohodě s majitelem pro potřeby výjimečných událostí či svateb. Cena nájmu 59.000,- Kč/měsíc bez energií. Vratná jistota ve výši 1 měsíčního nájmu. Odměna vůči RK ve výši 1 měsíčního nájmu + DPH. Bližší informace u makléře nabídky.



19

Plocha užitná: 337 m²
Celková cena: 59 000 Kč za měsíc
Cena za m²: 175 Kč
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Dobrý
Zveřejnění: 07.08.2018
Evidenční číslo: 160-N01572
Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně ne hospodárná


59 000 Kč

Poznámky:

Platí se navíc energie.
Typ domu: Patrový, 3 podlaží (včetně jednoho podzemního)
Umístění objektu: Centrum obce
Topení: Ústřední plynové
Plyn: Plynovod
Odpad: Veřejná kanalizace
Telekomunikace: Telefon, Internet
Elektřina: 230 V
Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Vybavení: ano
Plocha zastavěná: 875 m²
Plocha zahrady: 163 m²

Zdroj: www.sreality.cz


Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-cast-obce-olomouc-ulice-univerzitni/1283023196#img=0&fullscreen=false>

20	<p>Pronájem restaurace 110 m² Javoříčská, Olomouc</p> <p>Pronájem nebytového prostoru v centru města Olomouce na ul. Javoříčská. Jedná se o stylový prostor, který se nachází v polosuterénu cihlového domu a má celkovou výměru 110 m². Tvoří ho dvě prostorné místnosti, přičemž v jedné se nachází barový pult, dále místnost sloužící jako zázemí – sklad, 2 x WC a WC pro personál. V prostorách je centrální plynové vytápění, elektřina, napojení na městskou vodu a kanalizaci, vzduchotechnika. Vlastní měřiče energií. Vhodné využít jako kavárnu, bar, vinotéku, prodejnu apod. Cena je uvedena bez energií.</p>  <p>Plocha užitná: 110 m² Celková cena: 19 500 Kč za měsíc Cena za m²: 177 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 08.06.2018 Evidenční číslo: 221/14 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Uvedená cena je bez poplatků. Typ domu: Patrový, 1. podlaží z celkem 4</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-javoricka/2385568092#img=0&fullscreen=false</p>	19 500 Kč
----	--	-----------

21	<p>Pronájem obchodního prostoru 14 m² Pekařská, Olomouc</p> <p>Pronájem nebytového prostoru 14 m², Olomouc ulice Pekařská. Prostor se nachází v přízemí na frekventované ulici v blízkosti MHD a centra. Poslední využití jako vinotéka, možné i na kancelář.</p>  <p>Plocha užitná: 14 m² Celková cena: 7 500 Kč za měsíc Cena za m²: 563 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 11.09.2018 Evidenční číslo: ZHko7682 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně ne hospodárná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc energie, kauce a provize RK. Typ domu: Přízemní, 1. podlaží Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod Výtah: ano</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/olomouc-cast-obce-olomouc-ulice-pekaraska/2749518172#img=0&fullscreen=false</p>	7 500 Kč
----	--	----------

22	<p>Pronájem obchodního prostoru 50 m² Pekařská, Olomouc</p> <p>Nabízíme pronájem nebytových obchodních prostor ve velmi oblíbené a žádané lokalitě na ulici Pekařská v Olomouci. Jedná se o velmi atraktivní lokalitu pár minut chůze od centra města. Prostor o velikosti cca 30 m² se nachází v přízemí historického domu. K dispozici sdílená kuchyňka, dvě toalety a sklep. Součástí nájmu je dále sdílený příruční sklad o ploše cca 20 m², kde je možno umístit uzamykatelné skříně. K nájmu náleží možnost využívat cca 100 m² klenbových sklepů. Pronajímané prostory jsou uzamykatelné a mají vlastní vstup z ulice. Nebytový prostor je z důvodu velmi dobré dopravní dostupnosti a umístění vhodný např. jako kancelář, masérský salón, vinotéka, optika, aj.</p>  <p>Plocha užitná: 50 m² Celková cena: 6 900 Kč za měsíc Cena za m²: 138 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 22.08.2018 Evidenční číslo: 631312 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc cca 1500 Kč energie a provize RK ve výši 1 nájmu. Typ domu: Patrový, 1. podlaží z celkem 5 (včetně 1 podzemního) Umístění objektu: Centrum obce Voda: Dálkový vodovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230 V Doprava: MHD Plocha zastavěná: 50 m² Plocha podlahová: 50 m²</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/olomouc-cast-obce-olomouc-ulice-pekarska/444752220#img=0&fullscreen=false</p>	6 900 Kč
----	--	----------

23	<p>Pronájem obchodního prostoru 85 m² Náves Svobody, Olomouc</p> <p>Pronájem nebytových prostor - o podlahové ploše 60 m² prodejna a 25 m² sklepní prostor. Uvedená cena je bez energií, které činí cca 1.500 Kč/měsíc. Prostory tvoří prodejna se dvěma výlohami, sklepní prostory s pohodlným schodištěm a 2x WC po rekonstrukci. Přístup je možný i zezadu prodejny. Majitel požaduje kauci ve výši 1,5 násobku měsíčního nájmu. Majitel si nepřeje využití prostor pro prodej potravin a restauraci. Prostory jsou vhodné pro zřízení vinotéky, prodejny oblečení, zeleniny apod.</p>  <p>Plocha užitná: 85 m² Celková cena: 11 000 Kč za měsíc Cena za m²: 129 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Zveřejnění: 01.07.2018 Evidenční číslo: X78634 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nehospodárná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc energie a provize RK. Typ domu: Přízemní Vybavení: ano</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz, www.realingo.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni-obchodni-prostor/olomouc-holice-/1541955932#img=0&fullscreen=false, https://www.realingo.cz/pronajem/komerzni-obchodni-prostory-olomouc-779-00/10881627</p>	11 000 Kč
----	---	-----------

24	<p>Pronájem obchodního prostoru 118 m² tř. Svornosti, Olomouc</p> <p>K pronájmu 118 m² plochy lze použít ke skladování ve sníženém suterénu / krytu/ prostory vedle střelnice a posilovna s výtahem. Dříve prodejna Videoprivat, následně Filmová vinotéka. Prostor je obdélníkového tvaru, WC na chodbě.</p>  <p>Plocha užitná: 118 m² Celková cena: 9 834 Kč za měsíc Cena za m²: 83 Kč Stavba: Panelová Stav objektu: Dobrý Zveřejnění: 06.08.2018 Evidenční číslo: 150-N03790 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc DPH, služby a provize RK. Typ domu: Patrový, 3 podlaží Umístění objektu: Sídliště Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální plynové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektrina: 230 V Doprava: Dálnice, Silnice, MHD</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/olomouc-nova-ulice-tr--svornosti/1040347484#img=0&fullscreen=false</p>	9 834 Kč
----	---	----------

Pronájem obchodního prostoru 85 m²
Schweitzerova, Olomouc

Nabízíme k pronájmu obchodní nebo prodejní prostor o celkové ploše 85 m², který se nachází v suterénu bytového domu. V minulosti byly prostory užívány jako vinotéka. Prostory mají k dispozici sociální zázemí. Vchod je přímo z ulice. U vchodu je malá předzahrádka. Prostory lze využít jako prodejní sklady, internetový obchod atd. Prostory se pronajímají nezařízené, s předchozím nájemcem lze dohodnout případné zařízení.



Plocha užitná: 85 m²

Celková cena: 5 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 59 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Zveřejnění: 30.06.2018

Evidenční číslo: 31/4183

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně ne hospodárná

Poznámky:

Platí se navíc provize RK.

Typ domu: Patrový

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Jiné

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230 V


Komunikace: Asfaltová

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/obchodni-prostor/olomouc-povel-4249710940#img=0&fullscreen=false>

25

5 000 Kč

26	<p>Pronájem obchodního prostoru 36 m² Libušina, Olomouc</p> <p>Nabízíme vám k pronájmu 36 m² komerčních prostor vhodných na provozování např. vinotéky nebo bistra ap., částečně vybavených. Topení v ceně nájmu. Samostatně elektřina a voda. Vratná kauce 2.000,-Kč. K dispozici je sklad 12 m².</p>  <p>Plocha užitná: 36 m² Celková cena: 6 800 Kč za měsíc Cena za m²: 189 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Zveřejnění: 23.07.2018 Evidenční číslo: 98749 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc provize RK, vratná kauce 2 000 Kč, samostatně elektřina a voda. Topení je v ceně nájmu. Typ domu: Patrový, 3 podlaží Umístění objektu: Okraj obce Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední plynové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230 V Doprava: Silnice, MHD Komunikace: Asfaltová Vybavení: ano</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/olomouc-libusina/286929244#img=0&fullscreen=false</p>	6 800 Kč
----	--	----------

Pronájem obchodního prostoru 8 m²

Náves Svobody, Olomouc

Pronájem malého stánku v Olomouci, ulice Náves Svobody. Stánek se nachází v přední části ulice u autobusové zastávky a obchodů. Možno využít k prodeji tiskovin, rychlého občerstvení, pekařských výrobků apod. Uvnitř jsou k dispozici dřevěné regály. K ceně nájmu není započtena elektřina, která bude přepsána na budoucího nájemce.



27

Plocha užitná: 8 m²

Celková cena: 1 500 Kč za měsíc

Cena za m²: 188 Kč

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Zveřejnění: 11.07.2018

Evidenční číslo: 1HR16-22008

Energetická náročnost budovy: -

Poznámky:

Platí se navíc elektřina.

Typ domu: Přízemní, 1 podlaží

Umístění objektu: Okraj obce

Zdroj: www.sreality.czOdkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/obchodni-prostor/olomouc-holice-naves-svobody/2150162780#img=0&fullscreen=false>

1 500 Kč

28	<p>Pronájem obchodního prostoru 83 m² Pavlovická, Olomouc</p> <p>Pronájem nebytových prostor v Olomouci na ulici Pavlovická. Jedná se o prostory o celkové výměře 83 m² umístěné v polosuterénu cihlového domu. Prostory jsou vhodné pro provozování baru, vinárny, vinotéky, obchodu, provozovna služeb apod. Součástí pronájmu je i zázemí – skladovací prostor, WC, zázemí pro personál se sprchou a WC. Cena je uvedena bez energií. Vratná jistota ve výši dvou měsíčních nájmu. Výhodná poloha v bezprostřední blízkosti nákupního centra Bělidla.</p>  <p>Plocha užitná: 83 m² Celková cena: 8 500 Kč za měsíc Cena za m²: 102 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Zveřejnění: 07.09.2018 Evidenční číslo: 210/18 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nehospodárná</p> <p><u>Poznámky:</u> Typ domu: Patrový, 3 podlaží (včetně 1 podzemního)</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/olomouc-ulice-pavlovicka/2128592476#img=0&fullscreen=false</p>	8 500 Kč
----	--	----------

Pronájem restaurace 40 m²
Pavlovická, Olomouc

Za odstupné 190000,- přenechám plně vybavenou kavárnu včetně veškerého vybavení, výzdoby, dekorace atd. Jedná se o 2 roky nově otevřenou kavárnu v OC Bělidla na Pavlovické ul. v Olomouci. V ceně jsou zahrnuty také veškeré stavební práce a jiné ...nutné k provozu. Mohu přenechat včetně s.r.o. zřízení pouze na provoz této kavárny. "nejlepší způsob, jak začít podnikat téměř okamžitě" Cena měsíčního nájmu 9494 + poplatky.



Plocha užitná: 40 m²

Celková cena: 9 494 Kč za měsíc

Cena za m²: 237 Kč

Stavba: Montovaná

Stav objektu: Novostavba

Zveřejnění: 05.09.2018

Evidenční číslo: 3819486812

Energetická náročnost budovy: -

Poznámky:

Uvedená cena je včetně provize a poplatků, ale bez právního servisu. Odstupné 190 000 Kč.

Typ domu: Přízemní

Umístění objektu: Rušná část obce

Topení: Jiné

Telekomunikace: Internet

Elektřina: 230 V

Doprava: Silnice, MHD, Autobus

Vybavení: ano

Bezbariérový přístup: ano

Parkování: ano

Plocha podlahová: 40 m²

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/restaurace/olomouc-cast-obce-belidla-ulice-pavlovicka/3819486812#img=0&fullscreen=false>

29

9 494 Kč

30	<p>Pronájem restaurace 200 m² Mlýnská, Olomouc</p> <p>Pronájem zavedené restaurace v rekonstrukci. Majitel nabízí převzetí restaurace po provedení rekonstrukce na základě dohody obou stran. Dispozice je dělena do tří podlaží. Kuchyně je umístěna v přízemí. Zázemí tvoří kuchyně, WC + WC pro personál (nyní v rekonstrukci). Lokál je pro 90 osob. V suterénu je umístěn nekuřácký salónek pro 15 osob. V ceně není DPH a záloha na energie, nájemce si hradí u dodavatelů. První nájemné = 3 nájmy.</p>  <p>Plocha užitná: 200 m² Celková cena: 28 000 Kč za měsíc Cena za m²: 140 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 30.01.2018 Evidenční číslo: 624012 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nehospodárná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc provize RK a zálohy na energie. Typ domu: Patrový, 1. podlaží z celkem 6 (včetně 3 podzemních) Umístění objektu: Centrum obce Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední dálkové Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet Elektrina: 120 V, 230 V Doprava: MHD Vybavení: ano Parkování: ano Plocha podlahová: 200 m² Plocha zastavěná: 200 m²</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-mlynska/1864790364#img=0&fullscreen=false</p>	28 000 Kč
----	---	-----------

Pronájem restaurace 200 m²
Velkomoravská, Olomouc

Exkluzivně nabízíme k dlouhodobému pronájmu zařízenou a zrekonstruovanou restauraci Hotelový dům na Velkomoravské ul. v Olomouci. Vnitřní kapacita 60 – 70 míst včetně salonku. Zastřešená zahrádka má kapacitu cca 50 míst k sezení. Dispozice restaurace, salonek, bar, provozní sklad, kuchyně, WC pro hosty a samostatně pro personál a venkovní zahrádka. Měsíční nájem je 10 000 Kč + náklady na provoz. Smlouva se SNO Olomouc na 10 let. Cena odstupného je 800 tis + DPH (vybavení v restauraci je v hodnotě cca 3 mil. Kč). Zajištěný odběr snídaní. Podmínkou je spolupráce s pivovary Holba, Zubr a Litovel po dobu 5 let.



31

10 000 Kč

Plocha užitná: 200 m²

Celková cena: 10 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 50 Kč

Stavba: Panelová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Zveřejnění: 23.01.2018

Evidenční číslo: 145708

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně ne hospodárná

Poznámky:

Odstupné ve výši 800 000 Kč a DPH.

Typ domu: Patrový, 1. podlaží

Parkování: ano

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-povel-velkomoravska/2017423708#img=0&fullscreen=false>

Pronájem restaurace 232 m²

Okružní, Olomouc

Pronájem zavedeného baru na okraji sídliště v Olomouci – Neředíně s letní terasou. Prostor lze využít i k jiným dlouhodobým záměrům jako např. sídlo firmy, ordinace rádia, call centra či podobné využití. Prostor je umístěn v 1. podlaží komerční části garáží s vlastním vstupem ze strany sídliště. Podlahová plocha je cca 232 m².

Zásobování baru je zajištěno z parkoviště před objektem vlastním zásobovacím výtahem do patra. Na tomto parkovišti je dle dohody možno zřídit tři rezervací místa pro vozidla nájemce. Součástí pronájmu prostor je terasa, která má užitnou plochu 77,6 m². Z frekventované uliční části lze zřídit osvětlenou reklamu, název firmy pro zlepšení orientace zákazníků.

Za barem je větší technické zázemí a přístup k zásobovacímu výtahu, šatna, sprcha a WC pro personál, odpočinková místnost nebo další sklad či kancelář. Na chodbě přístupné pro návštěvníky baru úklidová místnost s výlevkou, 1 x WC ženy a k tomu vedle WC pro invalidy. Naproti se vchází na pánské WC, kde jsou 2 toalety a 3x pisoár. Vedle toalet je další místnost přístupná z chodby, která slouží k přípravě studené kuchyně. Tato místnost se dá zvětšit. V případě vyvedení odsávání nad střechem, cca 2 m lze vybudovat kuchyni pro přípravu denních menu.

Součástí ceny je i některé vybavení dle bližší dohody s pronajímatelem. Prostor má vlastní měření plynu, elektřiny, vody a vytápění, které zajišťuje plynový kotel a radiátory. Prostory lze využít i jinak dle přání nájemce jako např. kanceláře, zázemí pro firmu s možností parkování pro zaměstnance i na okraji veřejné příjezdové komunikace ul. Okružní, neomezeně nebo na třech rezervovaných místech pro tento komerční prostor. Za úvahu stojí i možnost využití pro sportovní účely či zájmové skupiny, ordinace, call centrum. V přízemí funguje sportovní oddíl karate. Zastávka tramvaje cca 300 m. Chodník osvětlený pouličním osvětlením Průkaz energetické náročnosti nedodán, zatím třída G.

32



17 000 Kč

Plocha užitná: 232 m²

Celková cena: 17 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 73 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Zveřejnění: 27.12.2017

Evidenční číslo: 412/3166

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná

Poznámky:

Platí se navíc provize RK, inkaso a právní servis.

Typ domu: Patrový

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace


Komunikace: Asfaltová

Výtah: ano

Parkování: ano

Zdroj: www.sreality.czOdkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/restaurace/olomouc--okruzni/747307356#img=0&fullscreen=false>

33	<p>Pronájem restaurace 168 m² 1. máje, Olomouc</p> <p>K dlouhodobému pronájmu nabízíme nebytový prostor na rušné ulici 1. máje, v centru Olomouce Prostor kolaudovaný pro restauraci vhodné také pro provozovnu, prodejnu, obchod... NP má oddělené WC pro zaměstnance a pro hosty, kuchyň bez vybavení, celková plocha 168 m², pronájem bez kauce.</p>  <p>Plocha užitná: 168 m² Celková cena: 25 000 Kč za měsíc Cena za m²: 149 Kč Stavba: Panelová Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 25.01.2018 Evidenční číslo: 2980118876 Energetická náročnost budovy: -</p> <p><u>Poznámky:</u> Typ domu: Přízemní</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-1--maje/2980118876#img=0&fullscreen=false</p>	25 000 Kč
----	---	-----------

34	<p>Pronájem restaurace 110 m² Ostružnická, Olomouc</p> <p>Přenechám pronájem zavedeného baru s odstupným v Olomouci na ulici Ostružnická. Jedná se o prodej společnosti s ochrannou známkou Temple a dále kompletní zařízení, včetně vybavení za částku 1 500 000 Kč. Součástí prodeje je i kompletní předání ochranné známky, podpora vlastní odpovídající domény, webových stránek a facebooku. Vybavení baru má velmi výkonnou vzduchotechniku, vybavení interiéru typickým dřevěným nábytkem (dovoz přímo z Irska), dále chladicí boxy, myčka, změkčovač vody, ovzduší včetně LCD, venkovní přístřešek na chlazení piva, osvětlení interiéru, obložení kamenem a další úpravy například nové elektrorozvody pro kuchyni. Prostory jsou o výměře 110 m², s kapacitou pro 58 osob, kdy nájemné činí 20 000 Kč + náklady na energie V případě vážného zájemce je možnost k nahlédnutí na seznam majetku + kalkulace cen s rozvahou. Velmi dobrá lokalita v centru města, vstup přímo z ulice Ostružnická. V okolí veškeré občanské vybavení.</p>  <p>Plocha užitná: 110 m² Celková cena: 20 000 Kč za měsíc Cena za m²: 182 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Po rekonstrukci Zveřejnění: 09.01.2018 Evidenční číslo: N2017072 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nehospodárná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc energie. Typ domu: Přízemní, 2 podlaží Bezbariérový přístup: ano Vybavení: ano Plocha zastavěná: 110 m²</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-ostruznicka/3016884572#img=0&fullscreen=false</p>	20 000 Kč
----	--	-----------

Pronájem restaurace 190 m²

28. října, Olomouc

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu prostory 190 m² v přízemí kompletně rekonstruovaného objektu, přímo v historickém centru města Olomouc, vhodné na zřízení restaurace, kavárny, prodejny. Objekt je umístěn v pěší zóně, na jedné z nejvýznamnějších obchodních ulic v historickém centru města, naproti vchodu do obchodní galerie MORITZ a 100 m od místní nejvýznamnější památky UNESCO – Sloupu nejsvětější trojice a historické radnice na Horním náměstí. Ve vzdálenosti 50 m je tramvajová zastávka MHD, ve vzdálenosti 300 m je uzel MHD centrum – téměř všechny tramvajové a autobusové linky.

Prostory jsou situovány výlohou a vchodem do nádvoří. Nabízený prostor má výhodu umístění provozovny v promo zóně historického centra města a možnost zřízení venkovní zahrádky v klidném nádvoří cca 80 m². Nádvoří je přístupné prostorným průchodem navazujícím na pěší zónu. Průchod i nádvoří je koncipováno jako veřejný prostor.

S ohledem na umístění objektu a jeho charakter jsou nabízené prostory vhodné k využití a zřízení „gastro“ provozu – kavárna, cukrárna, restaurace, pizzerie, obchodní kanceláře nebo větší prodejny. Nabízené prostory sestávají z propojeného přízemí dvou domů. Před provozovnou je možné zřídit zahrádku cca 80 m². Prostory nabízené k pronájmu jsou ve tvaru obdélníku. Dispoziční členění prostor (kuchyně, soc. zázemí) je možné upravit dle požadavku nájemníka. Předpokládáme dokončení stavebních úprav 1/2019.



Plocha užitná: 190 m²

Celková cena: 90 250 Kč za měsíc

Cena za m²: 475 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Zveřejnění: 19.09.2017

Evidenční číslo: N74944

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná

Poznámky:

Typ domu: Patrový, 3 podlaží

Umístění objektu: Centrum obce

Bezbariérový přístup: ano

Vybavení: ano

Plocha zastavěná: 190 m²

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-28--rijna/280891740#img=0&fullscreen=false>

35

90 250 Kč

Pronájem restaurace 205 m²

28. října, Olomouc

Nebytové prostory – 115 m² s výlohou v přízemí a 90 m² v suterénu, kompletně rekonstruovaného objektu, nacházejícího se přímo v pěší zóně historického centra města Olomouc. Objekt je umístěn na jedné z nejvýznamnějších obchodních ulic, naproti vchodu do obchodní galerie MORITZ a 100 m od místní nejvýznamnější památky UNESCO – Sloupu nejsvětější trojice a historické radnice na Horním náměstí. Ve vzdálenosti 50 m je tramvajová zastávka MHD, ve vzdálenosti 300 m je uzel MHD centrum – téměř všechny tramvajové a autobusové linky. S ohledem na umístění objektu a jeho charakter jsou nabízené prostory vhodné k využití a zřízení „gastro“ provozů/kavárna, cukrárna, bistro/, obchodní kanceláře nebo maloobchodní prodejny.

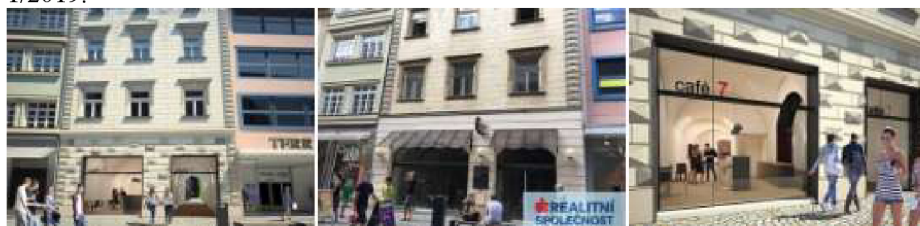
Nabízený prostor s výlohou do ulice má výhodu umístění provozovny v promo zóně historického centra města a možnost zřízení „zahradky“.

V případě zájmu lze současné stavební úpravy přizpůsobit konkrétním požadavkům budoucího nájemníka. Situace nabízí možnost rozšířit velikost pronajímaných obchodních (prodejních) prostor v přízemí až na 180 m². K nabízeným obchodním prostorům přináleží i suterén 90 m², kde je plánováno umístění sociálního zázemí provozovny a sklady.

Nabízené prostory sestávají z obchodního prostoru v přízemí situovaného výlohou do ul. 28. října. Zadní část pronajímaných prostor přechází do dvorní, klidové části areálu, která je koncipovaná jako veřejný prostor. Před provozovnou je možné zřídit „předzahradku“ cca 30 m² v šířce 5-6 m. Prostory nabízené k pronájmu jsou ve tvaru obdélníku. Jeho šířka činí cca 5 m. Předpokládáné dokončení stavebních úprav 1/2019.

36

124 709 Kč

Plocha užitná: 205 m²

Celková cena: 124 709 Kč za měsíc

Cena za m²: 608 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Zveřejnění: 19.09.2017

Evidenční číslo: N74920

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná

Poznámky:

Typ domu: Patrový, 3 podlaží

Umístění objektu: Centrum obce

Plocha zastavěná: 180 m²Zdroj: www.sreality.czOdkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/restaurace/olomouc-olomouc-28--rijna/1186861404#img=0&fullscreen=false>

37	<p>Pronájem restaurace 300 m² 8. května, Olomouc</p> <p>Pronájem nebytových prostor o velikosti cca 300 m² v centru Olomouce – ul. 8. května. Jedná se o prostor, který je v přízemí s výlohou do ulice a suterénu, v mezipatře je pak k dispozici sociální zázemí a sprcha. Nyní využíváno jako bar – herna, ale je možné pronajmout na restauraci, kavárnu nebo i obchod a služby. Prostor v patře prošel rekonstrukcí, v suterénu je třeba si upravit dle požadavků konkrétního nájemce (možno zde mít např. kuchyň). Jsou zde veškeré rozvody plynu, elektřiky, vody, vzduchotechnika atd.</p> <p>Po dohodě s majitelem lze zaparkovat auto ve dvoře, dále je zde průjezd kudy lze navážet zboží. Majitel požaduje vratnou kauci ve výši min 1 nájmu.</p>  <p>Plocha užitná: 300 m² Celková cena: 40 000 Kč za měsíc Cena za m²: 133 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Zveřejnění: 04.02.2018 Evidenční číslo: 1798/3187 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně ne hospodárná</p> <p><u>Poznámky:</u> Neplatí se žádné poplatky. Typ domu: Přízemní Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální plynové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Komunikace: Dlážděná Výtah: ano</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-8--kvetna/150303068#img=0&fullscreen=false</p>	40 000 Kč
----	---	-----------

Pronájem restaurace 233 m²

Masarykova třída, Olomouc

Nabízíme dlouhodobý pronájem nebytových prostor v započaté probíhající kompletní rekonstrukci ve velmi žádané lokalitě v blízkosti vlakového nádraží (cca 300 m), které se nachází na ulici Masarykova třída v Olomouci. Jedná se o soubor místností se skvělou dispozicí o celkové výměře 233,7m² včetně příslušenství.

Nové rozvody vody, elektřiny, nové topení, podlahy, omítky, vymalováno na bílo, je možné v tuto chvíli řešit dle přání nového nájemce. Součástí prostor bude kompletní rozvod vzduchotechniky. Rozvod internetu řešen optickým kabelem. Prostory s vlastním vstupem z ulice jsou vhodné k provozování restaurace nebo jako obchodní prostory s prodejnou např. obchod, velkoobchod, ateliér apod. Samozřejmostí je vlastní nezávislé topení a samostatný odečet energií.

Velice oblíbená lokalita, tramvaj, centrum města, kousek hlavní vlakové nádraží, výborná dostupnost na dálnici i do centra.

Finální doladění a případné úpravy dle dohody s klientem možné. Cena 25 000 Kč + zálohy na služby.



Číslo	Popis	Podlaží	Stavba	Užitná plocha
0.01	Podlaží s výtahem	0.01	Stavba	10,00
0.02	Podlaží s výtahem	0.02	Stavba	10,00
0.03	Podlaží s výtahem	0.03	Stavba	10,00
0.04	Podlaží s výtahem	0.04	Stavba	10,00
0.05	Podlaží s výtahem	0.05	Stavba	10,00
0.06	Podlaží s výtahem	0.06	Stavba	10,00
0.07	Podlaží s výtahem	0.07	Stavba	10,00
0.08	Podlaží s výtahem	0.08	Stavba	10,00
0.09	Podlaží s výtahem	0.09	Stavba	10,00
0.10	Podlaží s výtahem	0.10	Stavba	10,00
0.11	Podlaží s výtahem	0.11	Stavba	10,00
0.12	Podlaží s výtahem	0.12	Stavba	10,00
0.13	Podlaží s výtahem	0.13	Stavba	10,00
0.14	Podlaží s výtahem	0.14	Stavba	10,00
0.15	Podlaží s výtahem	0.15	Stavba	10,00
0.16	Podlaží s výtahem	0.16	Stavba	10,00
0.17	Podlaží s výtahem	0.17	Stavba	10,00
0.18	Podlaží s výtahem	0.18	Stavba	10,00
0.19	Podlaží s výtahem	0.19	Stavba	10,00
0.20	Podlaží s výtahem	0.20	Stavba	10,00

38

25 000 Kč

Plocha užitná: 233 m²

Celková cena: 25 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 107 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Zveřejnění: 29.01.2018

Evidenční číslo: 5/4183

Energetická náročnost budovy: Třída D – Méně úsporná

Poznámky:

Platí se navíc provize RK, jistota a zálohy na služby.

Typ domu: Patrový

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod



Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon, Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody, Ostatní

Elektřina: 230 V

Komunikace: Asfaltová

Zdroj: www.sreality.czOdkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-/2682323292#img=0&fullscreen=false>

39	<p>Pronájem restaurace 65 m² Pekařská, Olomouc</p> <p>Pronájem nebytového prostoru o výměře 65 m², Olomouc ulice Pekařská. Jedná se o prostor v přízemí na frekventované ulici, v blízkosti MHD i centra. Poslední využití kavárna. Vhodné i jako obchod, kancelář apod. V prostorách je šatna i WC pro personál, WC – pánové a dámy.</p>  <p>Plocha užitná: 65 m² Celková cena: 17 000 Kč za měsíc Cena za m²: 262 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 30.01.2018 Evidenční číslo: ZHko7319 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně ne hospodárná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc provize RK, kauce a energie. Typ domu: Přízemní, 1. podlaží</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-olomouc-pekarska/2710401372#img=0&fullscreen=false</p>	17 000 Kč
40	<p>Pronájem zděného stánku pro rychlé občerstvení 20 m² Barvířská, Olomouc</p> <p>Pronájem zděného stánku pro rychlé občerstvení v centru Olomouce na ul. Barvířská. Výměra 20 m², do tvaru „L“. Objekt je umístěn na „spojnici“ pro chodce mezi centrem a MHD, obchod Riegrova a vchod z ulice Barvířská.</p>  <p>Plocha užitná: 20 m² Celková cena: 6 000 Kč za měsíc Cena za m²: 300 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 08.02.2018 Evidenční číslo: MKko5862 Energetická náročnost budovy: -</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc provize RK, elektřina, kauce, 2/měsíční nájem. Typ domu: Přízemní, 1. podlaží</p> <p>Zdroj: www.dachi.cz Odkaz: https://www.dachi.cz/pronajem-zdeneho-stanku-pro-rychle-obcerstveni-v-centru-olomouce-na-ul-barvirska-o443254</p>	6 000 Kč

41	<p>Pronájem nebytového prostoru – hladového okna 10 m² Uhelná, Olomouc</p> <p>Nabízíme pronájem nebytového prostoru – hladového okna, o velikosti 10 m² v Olomouci, ulice Uhelná. Jedná se o menší vybavený prostor s profesionálním kontaktním grilem, ledničkou, umyvadlem, dvěma dřezy na zeleninu a maso a digestoří.</p>  <p>Plocha užitná: 10 m² Celková cena: 4 000 Kč za měsíc Cena za m²: 400 Kč Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 08.02.2018 Evidenční číslo: ZHko5304 Energetická náročnost budovy: -</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc provize RK, energie, kauce. Typ domu: Patrový, 1. podlaží (celkem 4 patra) Parkování: ano</p> <p>Zdroj: www.dachi.cz Odkaz: https://www.dachi.cz/pronajem-nebytoveho-prostoru-hladoveho-okna-10-m-olomouc-ul-uhelna-o425001</p>	4 000 Kč
----	--	----------

Pronájem zavedené restaurace a pizzerie 500 m²

Novosadská, Olomouc

Nabízíme pronájem zavedené restaurace a pizzerie v Olomouci na frekventované ulici Novosadská. Jedná se o pronájem plně vybavené a zavedené provozovny, přenechání veškerých kontaktů na klienty a domluvených akcí. Restaurace je rozdělena na kuřáckou a nekuřáckou část, v zadních prostorách je salonek, z něhož je vstup na venkovní zahrádku. Je možné se domluvit i na odkupu 4 rozvozových aut. Obsazenost restaurace cca 90 míst, zahrádka cca 50 míst. Nově zbudované WC. Provozovna se přenechává z rodinných důvodů.



42

Plocha užitná: 500 m²

Celková cena: 60 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 120 Kč

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Po rekonstrukci

Zveřejnění: 08.02.2018

Evidenční číslo: ZHko4810

Energetická náročnost budovy: -

Poznámky:

Platí se navíc energie 25 000 Kč a kauce 300 000 Kč.

Typ domu: Přízemní

Parkování: ano

Zdroj: www.dachi.cz

Odkaz: <https://www.dachi.cz/pronajem-zavedene-restaurace-a-pizzerie-olomouc-ul-novosadska-o396133>

60 000 Kč

Pronájem obchodu 3 m²

Masarykova, Olomouc

Pronájem malého stánku v Olomouci, ulice Masarykova. Stánek se nachází na velmi frekventovaném úseku u hlavního nádraží města Olomouce. Možno využít k prodeji tiskovin, rychlého občerstvení, pekařských výrobků apod. Elektřina k dispozici.



43

Plocha užitná: 3 m²

Celková cena: 4 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 1 333 Kč

Stavba: -

Stav objektu: -

Zveřejnění: 18.04.2018

Evidenční číslo: IHR17-14001

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná

Poznámky:

-

Zdroj: www.moravskereality.cz

Odkaz: <https://www.moravskereality.cz/komerzni-prostory/obchody/pronajem/?id=CYL33865IHR17-14001>

4 000 Kč

Pronájem obchodu 8 m²

Kateřinská, Olomouc

Nabízíme k pronájmu NP v centru Olomouce na Dolním náměstí. V současné době je prostor využíván jako rychlé občerstvení, tzn. "hladové okno". Jedná se o 1 místnost obdélníkového tvaru o vel. cca 8 m². Prostor je po rekonstrukci, plovoucí podlahy, umyvadlo, přípojka na sporák, lednici atd. NP jsou schváleny i pro pohostinnou činnost. Místnost je vybavena kombinovanou ledničkou, sporákem s elektrickou troubou a digestoří, nerez. dřezem, průtokovým ohřivačem, vše uvedené je možné po domluvě odkoupit. Sociální zázemí je na chodbě, hned vedle hlavní místnosti. Nájem vč. inkasa je 9.000,- Kč, vratná kauce je ve výši 20.000,- Kč



Plocha užitná: 8 m²

Celková cena: 9 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 1 125 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Zveřejnění: 28.08.2018

Evidenční číslo: MRko6780

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná

Poznámky:

Voda: Veřejný vodovod

Plyn: Plynovod


Parkování: ano

Zdroj: www.moravskereality.cz

Odkaz: https://www.moravskereality.cz/komerční-prostory/obchody/pronajem/?id=DAH00528MRko6780&sfset=d_subtyp%3D505%252C506%252C509%7Cstrana%3D3%7Coperace%3D1%7Ctyp%3D500%7Csubtyp%3D504%7Ckraj%3DCZ071%7Csf_kde%3D5%7Cvybranna_obec%3Dolomouc%7Ctxt_obec_fill%3Dolomouc%7Cobec_k%3D500496%7Cpouze_kod_obce%3D1%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_regionalni_oblast%3Dolomoucko%7Csf_d_regionalni_oblast%3D0%7Cscroll-y%3D1483.3333740234375

44

9 000 Kč

45	<p>Pronájem restaurace 400 m² ulice tř. Svornosti, Olomouc</p> <p>Nabízím k pronájmu nezařízenou restauraci v 2 patře OD Timpo na sídlišti Tabulový vrch.</p> <p>Restaurace o celkové ploše přes 400 m² - restaurace 150 m², 3 salonky / 35 m², 37 m², 31 m²/, 2 WC po rekonstrukci -dámské 2 WC, pánské - 3 pisoáry+ kabinka s WC, sklady, úklidové místnosti a zázemí 80 m², kuchyně 30 m² / bez vybavení/ a ostatní - mimo prostor na chodbě - kancelář, sklad a šatna pro zaměstnance.</p> <p>Nachází se na jednom největším sídlišti Tabulový vrch v Olomouci, v OD Timpo - 2 patro - výtah. Jediná restaurace na sídlišti - dříve se zde výborně vařilo a je zde velká kupní síla.</p> <p>V současné době vyklidil současný nájemník a je nutno vybavit zcela kuchyni a je možno využít interiéru, který zůstal v prostoru.</p> <p>Jsou zde 3 salonky - 1 i s barem - 2 místnosti, 1 malý klubový typ.</p>  <p>Plocha užitná: 400 m² Celková cena: 30 000 Kč za měsíc Cena za m²: 75 Kč Stavba: Panelová Stav objektu: Velmi dobrý Zveřejnění: 13.09.2018 Evidenční číslo: 150-N04044 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> Platí se navíc 2 000 Kč paušál, přepis platebních záloh (voda, plyn), přepis el. energie a provize RK. Typ domu: Patrový, 3 podlaží Umístění objektu: Sídliště Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální plynové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Ostatní Elektrina: 230 V Doprava: Dálnice, Silnice, MHD, Autobus Výtah: ano Plocha zastavěná: 400 m² Plocha podlahová: 380 m²</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz Odkaz: https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/olomouc-cast-obce-nova-ulice-ulice-tr--svornosti/1884373340#img=0&fullscreen=false</p>	30 000 Kč
----	--	-----------

Pronájem obchodního prostoru 100 m²

Litovelská, Olomouc

Pronajmu nebytový prostor 100 m² na Litovelské ulici v Olomouci. Prostor je po rekonstrukci. Klimatizace, elektronicky střeženo, příprava na kamerový systém, nový zátěžový koberec. Vchod z ulice Litovelská, možnost parkování.



Plocha užitná: 100 m²

Celková cena: 25 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 250 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Zveřejnění: 14.09.2018

Evidenční číslo: 2563685980

Energetická náročnost budovy: -

Poznámky:

Neplatí se provize RK a ani poplatky.

Typ domu: Přízemní

Umístění objektu: Rušná část obce

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální plynové

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230 V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Parkování: ano

Zdroj: www.sreality.cz

Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/olomouc-cast-obce-nova-ulice-ulice-litovelska/2563685980#img=0&fullscreen=false>

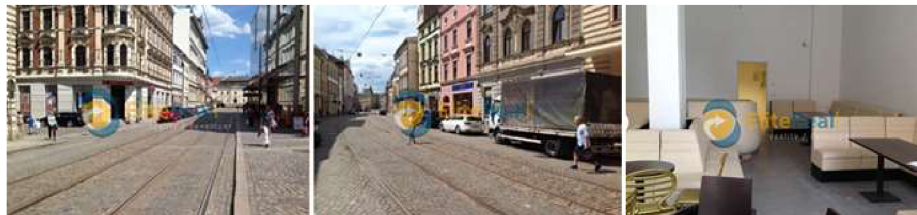
46

25 000 Kč

Pronájem obchodního prostoru 156 m²

8. května, Olomouc

Pronájem exkluzivních nebytových prostor s výlohou v historickém centru Olomouce s možností parkování (lukrativní obchodní poloha). V prostoru byla dříve zavedena banka. Prostor se nachází v přízemí na frekventované ulici v těsné blízkosti tramvajových kolejí (vstup přímo z chodníku). Plocha jednotky 155,8 m². Vhodné využití jako kavárna, obchod, kanceláře, sídlo firmy apod. Dispozičně prostor sestává z jednoho velkého prostoru s vysokým stropem a malé zasedací místnosti, úklidové místnosti, kuchyňky, klimatizované serverovny. WC dámské/pánské (2x závěsné WC, 2x umyvadlo, páková baterie). V jednotce zavedena klimatizace. Podlahy: v hlavní části marmolit na WC dlažba. Parkování v zadní části budovy, vjezd z ulice Slovenská. Měsíční inkasní poplatky: dle reálné spotřeby (voda, elektřina, plyn) - samostatné měřiče. Kauce majiteli: dle dohody. V těsné blízkosti zastávka tramvaje, MHD.



47

80 000 Kč

Plocha užitná: 156 m²

Celková cena: 80 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 513 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Zveřejnění: 30.08.2018

Evidenční číslo: NO5081

Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná

Poznámky:

Platí se navíc DPH, inkaso (voda, elektřina, plyn) a provize RK.

Typ domu: Přízemní, 1. podlaží

Parkování: ano

Zdroj: www.sreality.cz

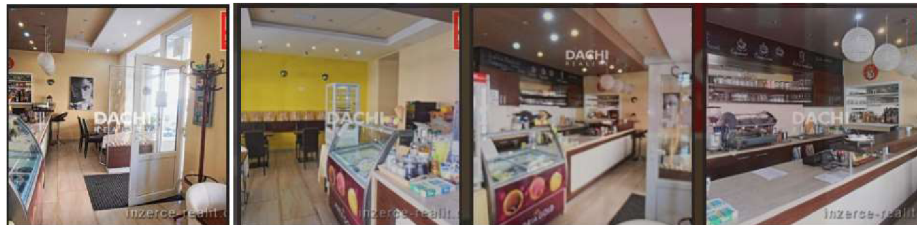
Odkaz: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/olomouc-cast-obce-olomouc-ulice-8--kvetna/1192935004#img=4&fullscreen=false>

48	<p>Pronájem restaurace 120 m²</p> <p>Sladkovského, Olomouc</p> <p>Pronájem dobře prosperující jídelny na velmi lukrativním a frekventovaném místě přímo u autobusového nádraží a Hornbachu. Měsíční nájemné 4000,-, odstupné za kompletní vybavení dohodou.</p>   <p>Plocha užitná: 120 m² Celková cena: 4 000 Kč za měsíc Cena za m²: 33 Kč Stavba: - Stav objektu: - Zveřejnění: 04.06.2018 Evidenční číslo: 642540 Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nevhodná</p> <p><u>Poznámky:</u> -</p> <p>Zdroj: www.inzerce-realit.com Odkaz: https://www.inzerce-realit.com/inzerat/3262935-pronajem-jidelna--trafika-olomouc-csad/</p>	4 000 Kč
----	--	----------

Pronájem restaurace 100 m²

Masarykova tř., Olomouc

Přenechání zavedené kavárny 100 m², Olomouc ulice Masarykova. Kavárna se nachází v přízemí na frekventované ulici. Pronajímá se plně vybavená včetně kuchyně za odstupné. Ke kavárně přináleží i venkovní posezení se 2 stolečky. V blízkosti centra i MHD.



49

Plocha užitná: 100 m²

Celková cena: 18 500 Kč za měsíc

Cena za m²: 185 Kč

Stavba: -

Stav objektu: -

Zveřejnění: 29.05.2018

Evidenční číslo: ZHko7674

Energetická náročnost budovy: -

Poznámky:

Platí se navíc energie 5 000 Kč, provize RK a odstupné.

Zdroj: www.inzerce-realit.com

Odkaz: <https://www.inzerce-realit.com/inzerat/3225457-prenechani-zavedene-kavarny-100m-olomouc-ulice-masarykova/>

18 500 Kč

**PŘÍLOHA Č. 4 – Údaje o dosažených cenách nemovitostí získaných
z Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj**

Č.	Popis	Cena za nemovitost
1	Rychlé občerstvení Ztracená, Olomouc Výměra: 69 m ² Celková cena: 7 400 000 Kč za nemovitost Cena za m ² : 107 246 Kč Kupní smlouva: 2014	7 400 000 Kč
2	Kavárna Dolní náměstí, Olomouc Výměra: 151 m ² Celková cena: 1 450 000 Kč za nemovitost Cena za m ² : 9 603 Kč Kupní smlouva: 2016	1 450 000 Kč
3	Restaurace Horní náměstí, Olomouc Výměra: 477 m ² Celková cena: 22 780 500 Kč za nemovitost Cena za m ² : 47 758 Kč Kupní smlouva: 2017	22 780 500 Kč
4	Restaurace Riegrova, Olomouc Výměra: 268 m ² Celková cena: 15 800 000 Kč za nemovitost Cena za m ² : 58 955 Kč Kupní smlouva: 2016	15 800 000 Kč
5	Restaurace Střední novosadská, Olomouc Výměra: 304 m ² Celková cena: 523 000 Kč za nemovitost Cena za m ² : 1 720 Kč Kupní smlouva: 2016	523 000 Kč
6	Restaurace Politických vězňů, Olomouc Výměra: 946 m ² Celková cena: 45 030 000 Kč za nemovitost Cena za m ² : 47 600 Kč Kupní smlouva: 2014	45 030 000 Kč
7	Restaurace Náves Svobody, Olomouc Výměra: 1609 m ² Celková cena: 6 500 000 Kč za nemovitost Cena za m ² : 4 040 Kč Kupní smlouva: 2014	6 500 000 Kč

PŘÍLOHA Č. 5 – Tabulky

Tab. č. 1p – Vyhodnocení dat k porovnání (dotazníkové šetření) – pronájem

Dotazník č.	Typ hostinského zařízení, lokalita	Měsíční nájemné [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena za nájemné [Kč/m ² /měsíc]	Stav provozovny před pronájmem	Stav budovy, ve které je provozovna, před pronájmem
1	kavárna, v okolí centra města s vysokou koncentrací lidí	25000	17	1471	nová	nová
4	kavárna, v centru města	30000	100	300	před rekonstrukcí	po rekonstrukci
5	kavárna, v centru města	30000	90	333	před rekonstrukcí	před rekonstrukcí
6	restaurace, v centru města	68000	400	170	před rekonstrukcí	po rekonstrukci
7	restaurace, v centru města	16000	23	696	před rekonstrukcí	před rekonstrukcí
9	restaurace, v centru města	60000	330	182	po rekonstrukci	po rekonstrukci
15	kavárna, v okolí centra města s vysokou koncentrací lidí	16000	62	258	po rekonstrukci	po rekonstrukci
16	restaurace, na okraji města	14000	120	117	po rekonstrukci	po rekonstrukci
17	bar, v okolí centra města s vysokou koncentrací lidí	15000	55	273	po rekonstrukci	před rekonstrukcí
19	vinárna, na okraji města	12000	50	240	po rekonstrukci	před rekonstrukcí
20	pizzerie, v okolí centra města v klidné lokalitě	20000	40	500	po rekonstrukci	po rekonstrukci
21	restaurace, v okolí centra města s vysokou koncentrací lidí	42000	100	420	před rekonstrukcí	po rekonstrukci
22	kavárna, v okolí centra města s vysokou koncentrací lidí	35000	100	350	před rekonstrukcí	před rekonstrukcí
Minimum				117		
Maximum				1471		
Průměr				408		
Směrodatná výběrová odchylka				354		

Tab. č. 2p – Vyhodnocení dat k porovnání (dotazníkové šetření) – prodeje

Dotazník č.	Typ hostinského zařízení, lokalita	Celková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Stav provozovny	Stav budovy, ve které je provozovna
3	bar, v centru města	500000	60	8333	před rekonstrukcí	po rekonstrukci
11	restaurace, v centru města	150000	250	600	po rekonstrukci	po rekonstrukci
14	restaurace, na okraji města	820000	300	2733	před rekonstrukcí	po rekonstrukci
18	cukrárna, na okraji města	130000	9	14444	nové	nová
Minimum				600		

Maximum	14444
Průměr	6528
Směrodatná výběrová odchylka	6204

Tab. č. 3p – Vyhodnocení databáze prodejů (z inzerce)

Inzerát č.	Typ hostinského zařízení, lokalita	Celková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Rozdíl od průměrné výše nájemného [Kč/m ² /měsíc]	Stav prostor provozovny	Stav objektu
1	Restaurace, Schweitzerova	2099000	66	31803	-1534	po rekonstrukci	dobrý
2	Obchodní prostor (kavárna), Šantova	1980000	44	45000	11663	nové	nový
3	Obchodní prostor (kavárna), Šantova	2320000	51	45490	12153	nové	nový
4	Obchodní prostor (kavárna), Šantova	6430000	143	44965	11628	nové	nový
5	Obchodní prostor (kavárna), Wolkerova	12873190	304	42346	9009	nové	nový
6	Obchodní prostor (kavárna), Šantova	3330000	74	45000	11663	nové	nový
7	Obchodní prostor (kavárna), Šantova	3760000	83	45301	11964	nové	nový
8	Obchodní prostor (kavárna), Šantova	3970000	88	45114	11776	nové	nový
9	Obchodní prostor (kavárna), Šantova	3510000	78	45000	11663	nové	nový
10	Obchodní prostor (kavárna), Šantova	2160000	48	45000	11663	nové	nový
11	Obchodní prostor (restaurace), Kollárovo nám.	3990000	200	19950	-13387	po rekonstrukci	velmi dobrý
12	Restaurace, Brunclíkova	2500000	178	14045	-19292	po rekonstrukci	po rekonstrukci
13	Restaurace, Žerotínovo náměstí	4999900	93	53762	20425	po rekonstrukci	velmi dobrý
14	Obchodní prostor (rychlé občerstvení), Náves Svobody	135000	8	16875	-16462	?	dobrý
15	Komerční nemovitost (pizzerie), Wurmova	9500000	250	38000	4663	před rekonstrukcí	dobrý
16	Restaurace, Masarykovo nám.	7084700	900	7872	-25465	?	dobrý
17	Obchodní prostor (rychlé občerstvení), Holečkova	20000	5	4000	-29337	?	dobrý
18	Restaurace, Nemilany	2500000	600	4167	-29171		dobrý
19	Obchod (rychlé občerstvení), Masarykova	165000	3	55000	21663	?	?
20	Bar, Mahlerova	5200000	288	18056	-15282		velmi dobrý
Minimum				4000			
Maximum				55000			
Průměr				33337			
Směrodatná výběrová odchylka				17039			

Tab. č. 4p – Vyhodnocení databáze prodejů – vývoj ceny (z inzerce)

Inzerát č.	Typ hostinského zařízení, lokalita	Datum zveřejnění	Celková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]
14	Obchodní prostor (rychlé občerstvení), Náves Svobody	13.04.2017	149000	8	18625
		11.07.2018	135000		16875
13	Restaurace, Žerotínovo náměstí	10.11.2017	5500000	93	59140
		06.08.2018	4999900		53762

Tab. č. 5p - Vyhodnocení databáze pronájmů (z inzerce)

Inzerát č.	Typ hostinského zařízení, lokalita	Měsíční nájemné [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena za nájemné [Kč/m ² /měsíc]	Rozdíl od průměrné výše nájemného [Kč/m ² /měsíc]	Stav prostor provozovny	Stav objektu
1	Restaurace, Masarykova třída	25000	100	250		?	velmi dobrý
2	Restaurace, Uhelná	35000	311	113	-135	?	velmi dobrý
3	Restaurace, Pavelčákova	15000	210	71	-176	?	velmi dobrý
4	Obchodní prostor (kavárna), 1. máje	149963	544	276		?	velmi dobrý
5	Restaurace, Šlechtitelů	10000	90	111	-137	po rekonstrukci	po rekonstrukci
6	Restaurace, Uhelná	12000	100	120	-128	?	dobry
7	Restaurace, Denisova	17000	100	170	-78	po rekonstrukci	po rekonstrukci
8	Restaurace, Denisova	11000	42	262		v rekonstrukci	před rekonstrukcí
9	Obchodní prostor (vinotheka), Havelkova	14000	100	140	-108	?	velmi dobrý
10	Obchodní prostor (rychlé občerstvení), Masarykova třída	5000	6	833		?	velmi dobrý
11	Restaurace, Kollárovo náměstí	20000	200	100	-148	?	velmi dobrý
12	Obchodní prostor (vinotheka), Litovelská	10000	53	189	-59	?	dobry
13	Obchodní prostor (bar), Litovelská	10000	40	250		před rekonstrukci	dobry
14	Obchodní prostor (restaurace), Lazecká	20000	60	333		?	dobry
15	Restaurace, 1. máje	20000	210	95	-153	?	velmi dobrý
16	Restaurace, Sladkovského	10725	222	48	-199	?	dobry
17	Restaurace, 8. května	10000	80	125	-123	po rekonstrukci	velmi dobrý
18	Restaurace, 8. května	15000	120	125	-123	po rekonstrukci	velmi dobrý
19	Restaurace, Univerzitní	59000	337	175	-73	po rekonstrukci	dobry
20	Restaurace, Javoříčská	19500	110	177	-70	?	velmi dobrý

21	Obchodní prostor (vínotéka), Pekařská	7500	14	536		288	?	velmi dobrý
22	Obchodní prostor (vínotéka), Pekařská	6900	50	138		-110	?	velmi dobrý
23	Obchodní prostor (vínotéka), Náves Svobody	11000	85	129		-118	po rekonstrukci	dobrý
24	Obchodní prostor (vínotéka), tř. Svornosti	9834	118	83		-164	?	dobrý
25	Obchodní prostor (vínotéka), Schweitzerova	5000	85	59		-189	?	dobrý
26	Obchodní prostor (bistro), Líbušina	6800	36	189		-59	?	dobrý
27	Obchodní prostor (rychlé občerstvení), Náves Svobody	1500	8	188		-60	?	dobrý
28	Obchodní prostor (bar), Pavlovická	8500	83	102		-145	?	po rekonstrukci
29	Restaurace, Pavlovická	9494	40	237		-10	?	novostavba
30	Restaurace, Mlýnská	28000	200	140		-108	v rekonstrukci	velmi dobrý
31	Restaurace, Velkomoravská	10000	200	50		-198	po rekonstrukci	po rekonstrukci
32	Restaurace, Okružní	17000	232	73		-174	?	velmi dobrý
33	Restaurace, 1. máje	25000	168	149		-99	?	velmi dobrý
34	Restaurace, Ostružnická	20000	110	182		-66	?	po rekonstrukci
35	Restaurace, 28. října	90250	190	475		227	po rekonstrukci	po rekonstrukci
36	Restaurace, 28. října	124709	205	608		361	po rekonstrukci	po rekonstrukci
37	Restaurace, 8. května	40000	300	133		-114	po rekonstrukci	dobrý
38	Restaurace, Masarykova třída	25000	233	107		-140	v rekonstrukci	po rekonstrukci
39	Restaurace, Pekařská	17000	65	262		14	?	velmi dobrý
40	Rychlé občerstvení, Barviřská	6000	20	300		52	?	velmi dobrý
41	Hladové okno (rychlé občerstvení), Uhelná	4000	10	400		152	?	velmi dobrý
42	Restaurace, Novosadská	60000	500	120		-128	?	po rekonstrukci
43	Obchod (rychlé občerstvení), Masarykova	4000	3	1333		1086	?	-
44	Obchod (rychlé občerstvení), Kateřinská	9000	8	1125		877	?	po rekonstrukci
45	Restaurace, tř. Svornosti	30000	400	75		-173	?	velmi dobrý
46	Obchodní prostor (restaurace), Litovelská	25000	100	250		2	po rekonstrukci	velmi dobrý
47	Obchodní prostor (kavárna), 8. května	80000	156	513		265	?	velmi dobrý
48	Restaurace, Sladkovského	4000	120	33		-214	?	-
49	Restaurace, Masarykova třída	18500	100	185		-63	?	-
Minimum				33				
Maximum				1333				
Průměr				248				
Směrodatná výběrová odchylka				259				

Tab. č. 6p – Vyhodnocení databáze pronájmů – vývoj ceny (z inzerce)

Inzerát č.	Typ hostinského zařízení, lokalita	Datum zveřejnění	Měsíční nájemné [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena za nájemné [Kč/m ² /měsíc]
22	Obchodní prostor (vinotéka), Pekařská	31.01.2018	7200	50	144
		22.08.2018	6900		138
49	Restaurace, Masarykova třída	25.01.2018	25000	100	250
		29.05.2018	18500		185
20	Restaurace, Javoříčská	21.12.2017	19500	110	177
		08.06.2018	19500		177
27	Obchodní prostor (rychlé občerstvení), Náves Svobody	08.02.2018	2400	8	300
		11.07.2018	1500		188
47	Obchodní prostor (kavárna), 8. května	29.05.2018	100000	156	641
		30.08.2018	80000		513

Tab. č. 7p – Vyhodnocení databáze pronájmů – vývoj ceny (z inzerce)

Inzerát č.	Typ hostinského zařízení, lokalita	Možnost pronájmu	Měsíční nájemné [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena za nájemné [Kč/m ² /měsíc]
22	Obchodní prostor (vinotéka), Pekařská	bez RK	5990	50	120
		přes RK	6900		138

Tab. č. 8p – Vyhodnocení databáze prodejů (údaje získané z Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj)

Položka č.	Typ hostinského zařízení, lokalita	Celková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Rozdíl od průměrné výše nájemného [Kč/m ² /měsíc]
1	Rychlé občerstvení, Ztracená	7400000	69	107246	67686
2	Kavárna, Dolní náměstí	1450000	151	9603	-29958
3	Restaurace, Horní náměstí	22780500	477	47758	8197
4	Restaurace, Riegrova	15800000	268	58955	19395
5	Restaurace, Střední novosadská	523000	304	1720	-37840
6	Restaurace, Politických vězňů	45030000	946	47600	8040
7	Restaurace, Náves Svobody	6500000	1609	4040	-35521
Minimum				1720	
Maximum				107246	
Průměr				39560	
Směrodatná výběrová odchylka				38036	