

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3963-11/20

NEMOVITÁ VĚC: Nebytový prostor - jednotka č. 55/2

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Staré Brno
Adresa: Křížová 55/5, 603 00 Brno

VLASTNÍK: GASTROFREE spol. s r.o., IČ: 28307241

Adresa: Křížová 55/5, 603 00 Brno

OBJEDNATEL: Exekutorský úřad Brno-město JUDr. Karel Urban, soudní exekutor

Adresa: Minská 3193/54, 616 00 Brno

ZHOTOVITEL: Ing. Petr Čech

Adresa: Kamínky 551/3a, 634 00 Brno
telefon: 721 741 066 e-mail: cechp@post.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 720 000 Kč

Stav ke dni: 22.10.2020

Datum místního šetření: 22.10.2020

Za přítomnosti: JUDr. Jaroslava Kopy, Václava Večeře a Mgr. Evy Čechové

Počet stran: 26 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 2 + elektronická verze

V Brně, dne 27.10.2020

NÁLEZ**Znalecký úkol**

V souladu s usnesením soudního exekutora JUDr. Karla Urbana úkolem znalce je: stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora exekutora č.j. 97EX 860/19-20 ze dne 9.4.2020, a to: nemovitosti zapsané na LV č. 5127 pro k.ú. Staré Brno

č. jednotky 55/2 se způsobem využití sportovní bar a kancelář v budově č.p. 55 na pozemku p.č. 1698 - zastavěná plocha a nádvoří

- stanovit cenu obvyklou,
- uvést všechna příslušenství nemovitosti,
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
- stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

Přehled podkladů

- Usnesení č.j. 97EX 860/19-20 ze dne 9.4.2020 soudního exekutora JUDr. Karla Urbana, o ustanovení znalcem
- Exekuční příkaz soudního exekutora JUDr. Karla Urbana č.j. 97EX 860/19-20 ze dne 26.2.2020
- Výpis z listu vlastnictví číslo 5127 vyhotovený dne 6.4.2020 dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 860/19-20 pro Urban Karel, JUDr. soudní exekutor
- Databáze nemovitostí spolupracujících odhadců
- Webové stránky ČÚZK včetně <https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/stavebniobjekty/18950086>
- Webové stránky Sreality

Místopis

Město Brno asi s 380 tisíci obyvateli je druhým největším městem České republiky a největším moravským městem. Je metropolí Jihomoravského kraje. Výhodou města Brna je vynikající dopravní dostupnost a strategická poloha na křižovatce transevropských silničních a železničních dálkových tras, které jsou důležitými dopravními tepnami spojujícími Evropu západní s východní a severní s jižní. Město je hospodářským, dopravním, vědeckým, školským a kulturním centrem regionu.

Nebytový prostor č.j. 55/2 se nachází v katastrálním území Staré Brno v řadovém zděném bytovém domě nedaleko křižovatky Václavské a Křídlovické a Křížové ulice kousek od Mendlova náměstí (cca 200 m od domu). Okolí domu s oceňovaným bytem je převážně tvořeno zástavbou bytových domů. Po pravé i levé straně domu jsou bytové domy s obchody v přízemí. V místě je základní síť obchodů a služeb. Pošta na Křížové ulici je téměř naproti domu, vstup do areálu Fakultní nemocnice u Sv. Anny z Mendlova náměstí je vzdálen cca 500 m od domu. Dopravní spojení městskou hromadnou dopravou je velmi dobré, protože Mendlovo náměstí je důležitým brněnským dopravním uzlem. Je odtud spojení tramvajemi, trolejbusy a autobusy. Nejbližší zastávka tramvaje je cca 125 m od domu (1 zastávka na Mendlovo náměstí). Na komunikaci u domu nelze parkovat osobním motorovým

vozidlem, velmi omezená možnost parkování je v okolí domu. Komunikace vedoucí podél domu s oceňovaným nebyt. prostorem směrem k Mendlovu náměstí a na opačnou stranu k Poříčí je dopravně velmi rušná.

Poloha nebytové jednotky s ohledem na svůj účel je velmi dobrá.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

1692/1 Česká republika - příslušnost hospodaření pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

Celkový popis

Oceňovaný nebytový prostor č.j. 55/2 je v 1. nadzemním podlaží (1.NP) zděného domu o 6 nadzemních podlaží a 1 podlaží podzemním s pultovou střechou směrem do ulice, do dvora je střecha plochá.

Jednotka je v prohlášení vlastníka nazvaná „sportovní bar a kancelář“. Do nebytové jednotky vedou 2 samostatné vstupy přímo z veřejně přístupného chodníku.

Pravým vstupem přes zádveří se vstupuje do prostoru baru. Prostor je rozčleněn dřevěným pódiem s vyrovnávacími 3 schody. Z baru je na zadní straně přístupné sociální zařízení - společná předsíňka, dámské a pánské záchody. Hygienické vybavení tvoří keramické mísy WC, pisoárové mušle a umývadla. Za barovým pultem je přístupný sklad se sprchovým boxem a záchod. Stávající nájemce dle sdělení p. JUDr. Kopy si na svoje náklady oddělil od prostoru baru budoucí prodejní plochu, která je přístupná vlastním vchodem přes zádveří přímo z ulice. Z této plochy je vstup do kuchyně. Její vybavení tvoří kuchyňská linka, výlevka, umývatko. Je zde i závěsný plynový kotel ústředního vytápění a elektrický bojler. V kuchyni je i odsávání, dle informace nefunkční.

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Na LV 5127 je evidováno zástavní právo smluvní ve výši 8 000 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 8 000 000 Kč vzniklé do 31.12.2039 (i k podílu na pozemku), oprávnění pro Českou spořitelnu, a.s.

Na LV 5127 je evidováno věcné břemeno udržovat, opravovat a provozovat 2 úchyty trakčního vedení včetně zavěšení trolejového vedení, oprávnění pro Dopravní podnik města Brna, a.s.

Na LV 5127 je evidováno věcné břemeno uložení kabelových rozvodů v rozsahu dle GP, vstup a vjezd na pozemek za účelem kontroly a oprav.

Uvedená 2 věcná břemena nemají vliv na výši odhadované obvyklé ceny.

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

OCENĚNÍ**Výpočet hodnoty pozemků****Pozemek****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název:	stavební pozemek			
Lokalita:	Zábrdovice, Koliště			
Popis:	Pozemek prodaný na ulici Koliště, všechny inženýrské sítě jsou na jeho hranici.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaná cena				1,00
velikost pozemku - bez vlivu				1,00
poloha pozemku - podobná				1,00
dopravní dostupnost - podobná				1,00
možnost zastavění poz. - podobná				1,00
intenzita využití poz. - podobná				1,00
vybavenost pozemku - stejná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobné pozemky				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 025 035	585	15 427,41	1,00	15 427,41

Název:	stavební pozemek			
Lokalita:	Pisárky, Veslařská			
Popis:	Stavební pozemek prodaný na Veslařské ulici, všechny inž. sítě jsou na hranici pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodaný pozemek				1,00
velikost pozemku - bez vlivu				1,00
poloha pozemku - podobná				1,00
dopravní dostupnost - lepší u pozemku oceňovaného				1,05
možnost zastavění poz. - podobná				1,00
intenzita využití poz. - podobná				1,00
vybavenost pozemku - stejná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobné pozemky				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
20 000 000	1 374	14 556,04	1,05	15 283,84

Název:	stavební pozemek			
Lokalita:	Zábrdovice, Příční			
Popis:	Stavební pozemek prodaný na Příční ulici má možnost napojení na všechny inženýrské sítě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodejní cena			1,00	
velikost pozemku - bez vlivu			1,00	
poloha pozemku - podobná			1,00	
dopravní dostupnost - obdobná			1,00	
možnost zastavění poz. - stejná			1,00	
intenzita využití poz. - podobná			1,00	
vybavenost pozemku - stejná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - podobné pozemky			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
18 597 600	951	19 555,84	1,00	19 555,84

Název:	stavební pozemek			
Lokalita:	Královo Pole, Bulharská			
Popis:	Stavební pozemek prodaný na Bulharské ulici má možnost napojení na všechny inženýrské sítě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaná cena			1,00	
velikost pozemku - bez vlivu			1,00	
poloha pozemku - žádaná lokalita			0,90	
dopravní dostupnost - podobná			1,00	
možnost zastavění poz. - stejná			1,00	
intenzita využití poz. - podobná			1,00	
vybavenost pozemku - stejná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - podobné pozemky			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
13 915 000	582	23 908,93	0,90	21 518,04

Zjištěná průměrná jednotková cena	17 946,28 Kč/m²
--	-----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Cenu pozemku odhaduji na základě dosahovaných cen.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1698	595	17 950,00	8 800 / 134 830	697 072
Celková výměra pozemků		595	Hodnota podílu pozemku celkem		697 072

Výpočet věcné hodnoty stavby**Nebytový prostor - bar**

Nebytová jednotka má 2 samostatné vstupy přímo z veřejně přístupného chodníku.

Pravým vstupem přes zádveří se vstupuje do prostoru baru. Prostor je rozčleněn dřevěným pódiem s vyrovnávacími 3 schody. Z baru je na zadní straně přístupné sociální zařízení - společná předsíňka, dámské a pánské záchody. Hygienické vybavení tvoří keramické mísy WC, pisoárové mušle a umývadla. Za barovým pultem je přístupný sklad se sprchovým boxem a záchod. Stávající nájemce dle sdělení pana JUDr. Kopy si na svoje náklady oddělil od prostoru baru budoucí prodejní plochu, která je přístupná vlastním vchodem přes zádveří přímo z ulice. Z této plochy je vstup do kuchyně. Její vybavení tvoří kuchyňská linka, výlevka, umývatko. Je zde i závěsný plynový kotel ústředního vytápění a elektrický bojler. ÚT má plechové deskové radiátory. V kuchyni je i odsávání, dle informace nefunkční. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří PVC kryté kobercem Jekor a keramická dlažba. Dveře jsou hladké plné do ocelových zárubní. Dřevěné dveře vstupní u 2 zádveří jsou prosklené - jsou jednokřídlové a dvoukřídlové. Výkladce do ulice jsou dřevěné.

Pan JUDr. Kopa mně dále sdělil, že si nájemce na vlastní náklady pořídil vybavení interiéru, podlahovinu Jekor a PVC a hygienické zařizovací předměty.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Podlahové plochy nebytového prostoru		koeficient dle typu podlahové plochy	
zádveří:	(1,71*1,08)	* 1,00 =	1,85 m ²
bar:	(8,90*6,15-0,69*4,53)	* 1,00 =	51,61 m ²
předsíňka před záchody:	(1,35*1,17)	* 1,00 =	1,58 m ²
dámské záchody:	(0,78*1,40+0,79*1,40)	* 1,00 =	2,20 m ²
pánské záchody:	(1,41*0,83+1,46*0,97+0,77*1,35-0,22*0,24)		3,57 m ²
sklad:	(2,10*1,41+0,70*1,06)	* 1,00 =	3,70 m ²
záchod:	(1,40*0,76)	* 1,00 =	1,06 m ²
zádveří:	(1,03*1,36)	* 1,00 =	1,40 m ²
prodejní plocha:	(2,21*6,10+2,17*1,68+1,49*0,03)	* 1,00 =	17,17 m ²
kuchyň:	(3,70*2,00)	* 1,00 =	7,40 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			91,54 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	masivní cihelné zdivo	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	pultová střecha do ulice, střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	pálené tašky do ulice	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenná hladká omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	stěny kuchyně a u soc. zařízení	S	100
10. Schody	betonové s teracem	S	100
11. Dveře	ocelové zárubně, dveře hladké plné, vstupní dveře dřevěné prosklené jednokřídlové a dvoukřídlové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěné výkladce	S	100
14. Povrchy podlah	PVC a keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	etážové s kotlem na zemní plyn	S	100
16. Elektroinstalace	230 V	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ze všech zařizovacích předmětů do veřejné kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod	ke kotli ÚT	S	100
21. Ohřev teplé vody	elektrický bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuch. linka se dřezem, výlevka, umývátko	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	sprchový box, umývátko, umývadla, mísy WC, pisoárové mušle	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	odsávání - nefunkční	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 807,70
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	21 971,30
Plná cena: 91,54 m ² * 21 971,30 Kč/m ²	=	2 011 252,80 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 55,000 %	-	1 106 189,04 Kč
Nebytový prostor - bar - bez podílu na příslušenství	=	905 063,76 Kč
Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.		
Spoluvlastnický podíl je: 8 800 / 134 830		697 072,00 Kč
Nebytový prostor - bar	=	1 602 136 Kč

Výpočet výnosové hodnoty**Výnosová metoda**

V současné době jsou v Brně nabízené k pronájmu níže uvedené prostory blízkí se svým charakterem oceňovanému sportovnímu baru.

1) V Zábrdovicích na Cejlu se nabízí k pronájmu restaurace o velikosti podlahové plochy 73 m² za 28 500 Kč/měsíc. Vstup je přímo z ulice v bezprostřední blízkosti zastávky Tkalcovská. S ohledem na polohu u zastávky lze prostor využít např. na bistro - rychlé občerstvení, obchod nebo služby.

2) Na Veveří je nabízen k pronájmu prostor zavedené kavárny velikosti podlahové plochy 60 m². Požadované měsíční nájemné je 20 000 Kč. Kavárna se nachází v suterénu domu. Kapacita k sezení činí 20 míst. Jsou zde oddělené dámské a pánské záchody. Vytápění je etážové s vlastním kotlem. V blízkosti jsou zastávky MHD.

3) Na Starém Brně je v nabídce pronájmu samostatná obchodní jednotka uváděná jako vhodná pro bistro, pizzerii, pekárnu apod. Žádané nájemné je 26 635 Kč/měsíc při podlahové ploše 76 m².

Uvedené nájemné je požadované, to znamená, že po uzavření smlouvy může být nižší.

Na oceňovaný nebytový prostor je uzavřena nájemní smlouva. Nájemné činí 20 000 Kč/měsíc. S ohledem na polohu ve městě a celkově zhoršený technický stav počítám s ohledem na analýzu nájemného a uzavřenou nájemní smlouvu s nájemným 20 000 Kč/měsíc.

Náklady na údržbu s ohledem na technický stav nebytové jednotky беру ve výši 0,90 % z reprodukční ceny.

Náklady na správu a na pojištění nejsou vlastníkem hrazeny, z tohoto důvodu je počítám ve výši 0,1% z reprodukční ceny.

Daň z nemovitostí mi nebyla sdělena, z tohoto důvodu počítám s její odhadnutou výší.

S ohledem na polohu ve městě, charakter nebytového prostoru a jeho kvalitu počítám s mírou kapitalizace 7,5 %.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z ostatních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
1. restaurace - Zábrdovice, Cejl	73,00	28 500,00	4 684,93	1,00	4 684,93
2. restaurace - Veveří, ul. Veveří	60,00	20 000,00	4 000,00	1,00	4 000,00
3. restaurace - Veveří, ul. Veveří	60,00	18 000,00	3 600,00	1,00	3 600,00
4. restaurace - Staré Brno	76,00	26 635,00	4 205,53	1,00	4 205,53

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Ostatní prostory		84		20 000	240 000
	Celkový výnos za rok:					240 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	84
Reprodukční cena	RC	Kč	2 011 253
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 857
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	240 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	228 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	2 011
Opravy a údržba	0,90 % * RC	Kč/rok	18 101
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	2 011
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	24 123
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	203 877
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 718 360

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Věcná hodnota	1 602 136 Kč
z toho hodnota pozemku	697 072 Kč
Výnosová hodnota	2 718 360 Kč

Silné stránky

Silnou stránkou je poloha nebytového prostoru nedaleko tramvajové zastávky a blízký přestupní dopravní uzel na nedalekém Mendlově náměstí s dopravním spojením do různých částí Brna.

Slabé stránky

Slabou stránkou je nutnost výměny starých výkladců, vchodových dveří a nutnost rekonstrukce kuchyně.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při odhadu tržní hodnoty nebytové jednotky dávám větší váhu výnosové hodnotě oproti hodnotě reprodukční, která u tohoto druhu nemovitostí lépe odráží zájem trhu. Reprodukční hodnota v tomto případě je použita pouze podpůrně.

ZÁVĚR

V souladu s usnesením soudního exekutora JUDr. Karla Urbana úkolem znalce je: stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora exekutora č.j. 97EX 860/19-20 ze dne 9.4.2020, a to:

nemovitosti zapsané na LV č. 5127 pro k.ú. Staré Brno

č. jednotky 55/2 se způsobem využití sportovní bar a kancelář v budově č.p. 55 na pozemku p.č. 1698 - zastavěná plocha a nádvoří

- stanovit cenu obvyklou,
- uvést všechna příslušenství nemovitosti,
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
- stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

a) cenu obvyklou jednotky č. 55/2 a jejího příslušenství na základě všech výše uvedených informací odhaduji ve výši 2 720 000 Kč.

b) ve znal. posudku jsou popsány součásti nemovitosti, příslušenství není známo

c) na LV 5127 jsou věcná břemena

- věcné břemeno udržovat, opravovat a provozovat 2 úchyty trakčního vedení, vč. zavěšení trolejového vedení
- věcné břemeno uložení kabelových rozvodů, vstup a vjezd na pozemek za účelem kontroly oprav
- na jednotku č. 55/2 je uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou

d) výsledná obvyklá cena nemovitosti činí

2 720 000 Kč

slovy: dvamilionysedmsetdvacettisíc korun českých

V Brně dne 27. října 2020

Ing. Petr Čech
Kamínky 551/3a
634 00 Brno
telefon: 721 741 066
e-mail: cechp@post.cz

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutími
Krajského soudu v Brně

ze dne 16.11.1984 pod č.j. Spr 4199/84 a ze dne 23.7.1999 pod č.j. Spr 2392/99

pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3963 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace
na základě dokladu číslo 11.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace ze dne 22.10.2020	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5127	3
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Dopis povinnému	1
Nájemní smlouva	5
Prohlášení vlastníka budovy vyhotovené Bytovým družstvem Křížová, družstvo dne 10.5.2010	
Informace sdělené zástupcem nájemce klubového baru p. JUDr. Jaroslavem Kopou	

Fotodokumentace ze dne 22.10.2020



Budova s oceňovaným barem



Bar v přízemí budovy



Bar



Bar



Hygienické vybavení



Hygienické vybavení



Hygienické vybavení



Zádveří do baru



Oddělená prodejní plocha



Oddělená prodejní plocha

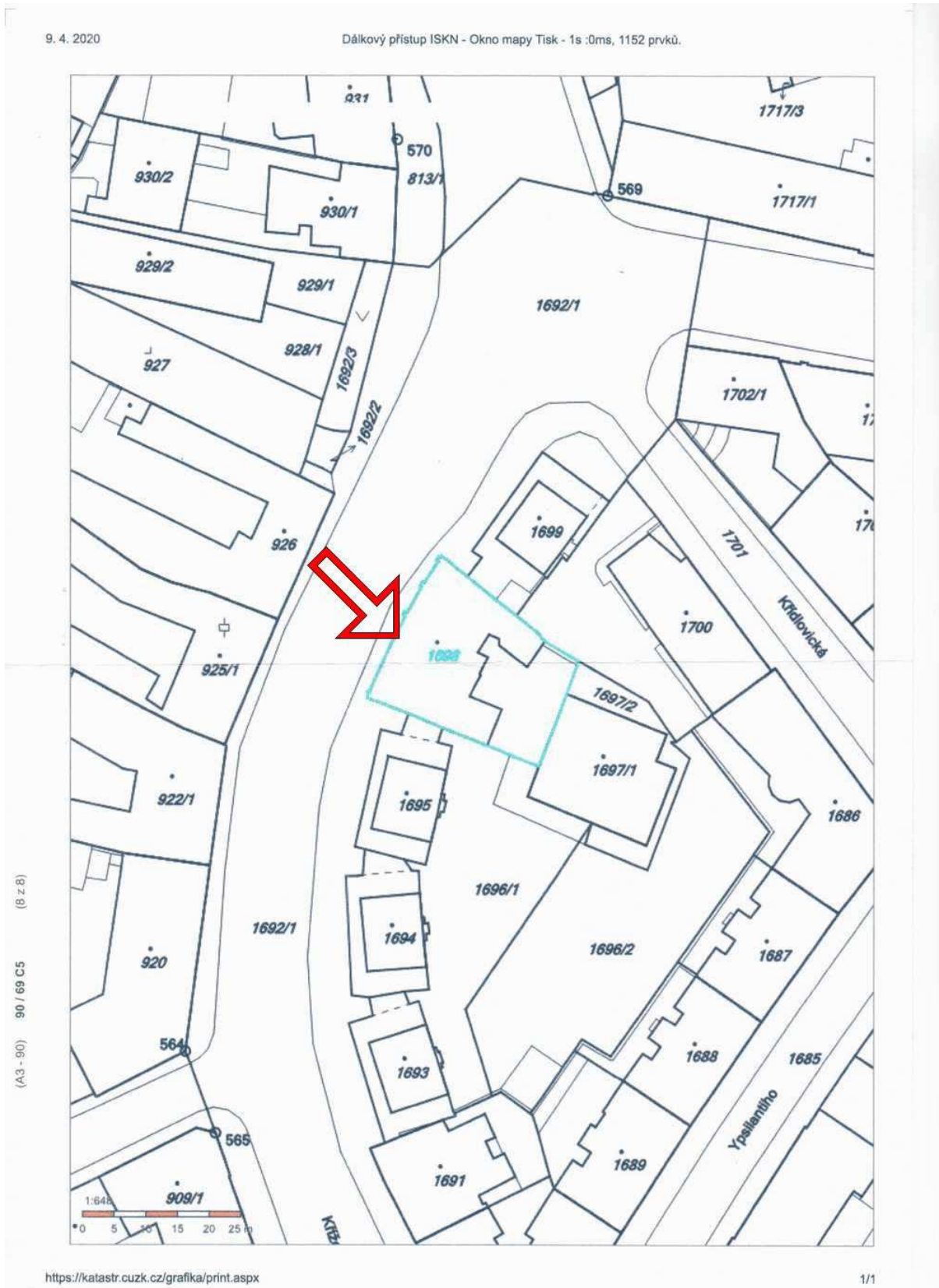


Zádveří do prodejní plochy



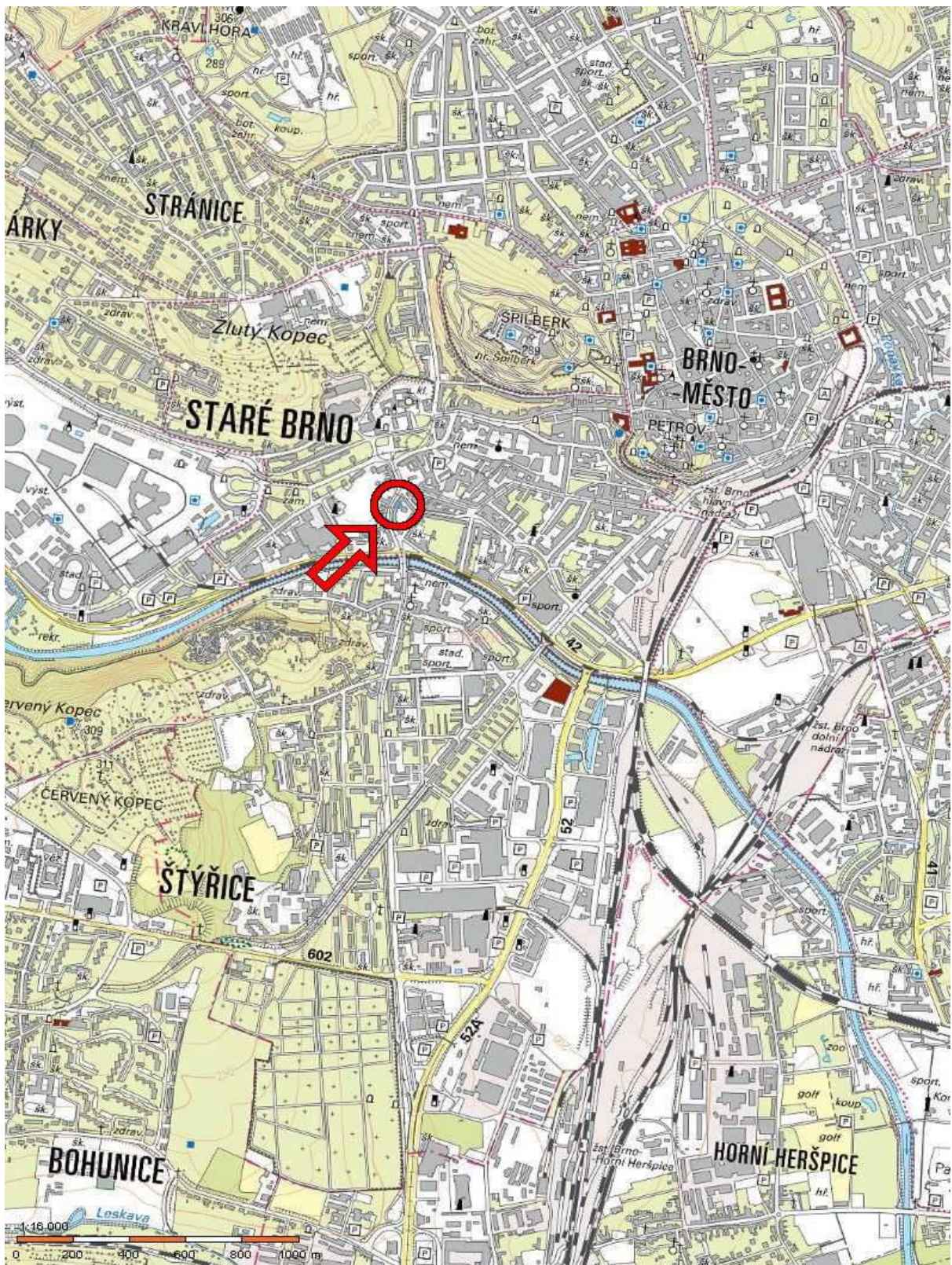
Kuchyň

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 1698 s budovou č.p. 55

Mapa oblasti



Poloha nebytového prostoru č.j. 55/2 v Brně

Dopis povinnému

Místo pro podání nálehu

630 00 Brno 30

R
Doporučené
Akcomandá
6
Česká pošta

RR 43786395 0 CZ

Cena poštovní služby

63000 Brno 30

Ing. Petr Čech
znalec v oboru ekonomika,
ceny a odhady nemovitostí
634 00 Brno, Kamínky 551/3a
email: cechp@post.cz, mobil: 721 741 068

27.04.20 279 730 0.010kg 78.00
RR437863950CZ
DR, UK, EK
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

DOPORUČENÉ ULOŽIT JEN 10 DNI
DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

Zásilka uložena dne

ZPĚT
Česká pošta
Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené adrese neznámý
 adresa nedostatečná
 jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO NE

Odesílatel: Ing. Petr ČECH
znalec v oboru ekonomika,
ceny a odhady nemovitostí
634 00 Brno, Kamínky 551/3a
email: cechp@post.cz, mobil: 721 741 068

DODEJKA

Adresát: *GASTROFREE s.r.o.*
Křížová 55/5
60300 Brno

vzetí této zásilky dne..... podpis.....

Nájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku o nájmu a podnájmu nebytových prostor mezi smluvními stranami:

Pronajímatel: GASTROFREE spol. s r.o.

Sídlo: Brno, Staré Brno, Křížová 55/5, PSČ 603 00,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v odd. a vl. C 60158

Jednající jednatelem: p. Karlem Peřanem

IČ: 283 07 241

Bankovní spojení: 2200101737/2010

Nájemce: GEKON s.r.o.

[Redacted contact information]

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel, jakožto výlučný vlastník nebytového prostoru (jednotka č. 55/2) v domě v Brně, Křížová 5, č. p. 55, objekt k bydlení, na parcele p.č.1698 zapsaným pro obec Brno a k. ú. Staré Brno na LV č. 4776 a 5127 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město pronajímá a přenechává nájemci a nájemce si najímá a přebírá do užívání nebytové prostory o celkové výměře 88 m², které se nachází v I. nadzemním podlaží v uvedeném domě a to: ke zřízení provozu klubového baru a obchodní jednotky. Dále jen jako „předmět nájmu“.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá předmět nájmu nájemci sloužící k podnikání, které jsou k tomuto účelu zkolaudované a způsobilé.

2. Nájemce se zavazuje v těchto prostorách zajistit smluvený předmět podnikání tj. provozovnu klubového baru a další obchodní jednotky na svou zodpovědnost v rámci svého živnostenského oprávnění. Pronajímatel dává nájemci za podmínek stanovených v této smlouvě souhlas (ve smyslu živnostenského zákona) ke zřízení provozovny.

3. Nájemce nebude měnit předmět užívání pronajatých prostor a ani z části není oprávněn tyto prostory pronajímat dalšímu podnájemci bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Handwritten signature

III. Doba nájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou od 10. července 2019 do 9. července 2020 a následně poté s prodloužením na další dobu určitou deseti (10) let od 10.července 2020 do 9.července 2030, a to za předpokladu řádného plnění povinností nájemce dle této smlouvy.

2. Pronajímatel může písemně vypovědět nájemní smlouvu z těchto důvodů:
- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
 - b) nájemce je o více než 14 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s nájmem
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek
 - d) nájemce řádně neudrzuje předmět nájmu, neprovádí kontroly a revize technického vybavení a zařízení, čímž ohrožuje jeho funkci a provozuschopnost
 - e) nájemce přenechává nebytový prostor, nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
 - f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru
 - g) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele

Smluvní strany považují porušení smluvních povinností dle bodu III/2, písm. a) a b) za porušení zvláště závažným způsobem, v těchto případech je výpovědní lhůta 14 dnů, počítá se od prvního dne po doručení výpovědi nájemci.

3. Nájemce může písemně vypovědět nájem, jestliže:
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal, nebo nechce nadále v provozování činnosti v pronajatém prostoru pokračovat
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání.
4. V případě skončení nájmu výpovědi je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději poslední den výpovědní lhůty.

IV. Cena nájmu

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné, které se sjednává dohodou smluvních stran ve výši [REDAKCE]

2. Nájemné je splatné ve stejně vysokých měsíčních splátkách ve výši [REDAKCE] (na základě vystavené faktury), vždy do každého patnáctého kalendářního dne stávajícího měsíce, za který je nájemné placeno, na účet pronajímatele [REDAKCE]. Smluvní strany se dohodly na odkladu nájemného tak, že první nájemné za [REDAKCE] smluvní strany se zavazují započítat na úhradu nájemného částku [REDAKCE] z nájemcem uhrazené jistoty, stejnou částku se zavazují započítat z nájemcem uhrazené jistoty i za nájemné na měsíc [REDAKCE]

3. V případě, že nájemce nezaplatí nájemné do 14 dnů po lhůtě splatnosti, má pronajímatel právo dát nájemci výpověď se 14-ti denní lhůtou k vystěhování a následně ke dni ukončení nájmu znemožnit nájemci další užívání pronajatých prostor nájemcem, včetně zákazu vstupu zaměstnanců do těchto prostor, odpojení všech médií atd.

4. Výše úhrady služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (spotřeba elektřiny, plynu, ohřev teplé vody, vodné, stočné, internet, atd.), [REDAKCE] bude pronajímatel fakturovat nájemci zálohově současně s měsíčním nájmem a vyúčtuje je dle skutečné fakturace dodavatelů po skončení jejich fakturačního období nejpozději do 90 dnů.

5. Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného a záloh na služby, tedy pro případ porušení závazku a smluvní povinnosti nájemce platit nájemné řádně a včas, smluvní strany ve smyslu ustanovení § 2048 a násl. občanského zákoníku v platném znění sjednaly smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] zaplacené částky za každý den prodloužení. Sjednaná smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Povinnosti pronajímatele:

- a) pronajímatel je povinen předat nájemci nejpozději v den počátku nájmu ve stavu způsobilém ke zřízení smlouveného účelu nájmu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem,
- b) pronajímatel má pojištěn předmět nájmu proti živelným událostem a škodám v rámci pojištění majetku a nemovitostí
- c) pronajímatel je povinen v případě, že nastanou okolnosti, které brání řádnému užívání předmětu nájmu nebo způsobí nezpůsobilost předmětu nájmu ke smlouvenému účelu užívání, tyto okolnosti projednat s nájemcem nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy mu je nájemce oznámil a zajistit jejich odstranění, pokud je ovšem nájemce nezpůsobil sám například zanedbáním kontroly, nebo běžné údržby předmětu nájmu. V takovém případě má povinnost nájemce tyto okolnosti odstranit sám na své náklady.

2. Povinnosti nájemce:

- a) nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy a nebude měnit účel užívání pronajatých prostor,
- b) nájemce je povinen udržovat nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu svým nákladem, včetně běžné údržby předmětu nájmu (zejména pravidelně uklízet ve všech pronajatých prostorách),
- c) nájemce je povinen provádět pravidelnou kontrolu zařízení a vybavení předmětu nájmu po stránce jejich funkčnosti a zabezpečovat jejich údržbu, jakož i kontrolu a údržbu ostatního zařízení a vybavení a to nejméně 1x ročně odbornou firmou,
- d) nájemce nebude bez souhlasu pronajímatele a příslušných orgánů veřejné správy provádět během trvání této smlouvy žádné stavební úpravy, měnit dispozici a odstraňovat předměty, které jsou součástí stavby,
- e) nájemce na požádání umožní pronajímateli přístup do pronajatých prostor kdykoliv to bude potřebovat, zejména v souvislosti s kontrolou,
- f) nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění své odpovědnosti za škodu na objektu, vybavení a zařízení z titulu své podnikatelské činnosti. Nájemce je povinen do 2 týdnů od podpisu této smlouvy předložit pojistnou smlouvu pronajímateli,
- g) nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu, udržovat je v řádném stavu a dbát zásad PO a BOZP, jakož i pravidel slušného chování,
- h) denní úklid předmětu nájmu si bude nájemce zajišťovat sám, včetně čistících a úklidových prostředků,

i) nájemce se zavazuje, že pronajímateli ohlásí písemně bez zbytečného odkladu jakékoliv poškození nad míru běžného opotřebení předmětu nájmu, která na něm nastala a to bez ohledu na to, kdo poškození zavinil,

3. Nájemce přitom odpovídá pronajímateli za škodu na majetku, která by měla příčinu v zanedbání jeho povinností.

4. Při zániku nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli ke dni zániku nájmu předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání se sepíše zápis. Pokud se smluvní strany dohodnou, že interiérové úpravy, které nájemce provedl vlastním nákladem se souhlasem pronajímatele, budou ponechány v předmětu nájmu, zavazují se smluvní strany zohlednit tuto skutečnost ve vzájemném vypořádání.

5. Pro případ, že se pronajímatel po dobu trvání nájmu rozhodne předmět nájmu prodat, zřizují smluvní strany ve prospěch nájemce předkupní právo smluvní, pronajímatel se tak zavazuje přednostně nabídnout předmět nájmu ke koupi nájemci, a to za cenu, za kterou jej bude nabízet třetím osobám, a to formou písemné nabídky. Nájemce je povinen vyjádřit se ve lhůtě 30 dní, zda nabídku přijímá, v případě, že nabídku nepřijme či se do posledního dne lhůty nevyjádří, předkupní právo zřízené touto smlouvou zaniká.

VI. Podmínky a náležitosti předání předmětu nájmu

1. Za účelem fyzického převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany ke dni podpisu nájemní smlouvy předávací protokol, kterým předmět nájmu převezme nájemce. Předávací protokol podepíše obě smluvní strany a stane se nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly na uhrazení jistoty ve výši 4 měsíčních nájmu, a 2 záloh úhrady služeb, kterou nájemce uhradí ke dni podpisu této smlouvy. Část jistoty ve výši [redacted] bude započítána na úhradu nájemného za měsíc září a říjen 2019 dle ujednání čl.IV., bod 2. této smlouvy. Zůstatek jistoty ve výši [redacted] Kč bude vrácena nájemci po ukončení nájmu po započtení případných pohledávek pronajímatele vůči nájemci. V případě výpovědi smlouvy ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v bodě III. /2 má pronajímatel právo na úhradu případných závazků nájemce až do výše uvedené kauce.

3. Předání předmětu nájmu bude realizováno k prvnímu dni počátku nájmu a po úhradě celé kauce.

VII. Závěrečná ujednání

1. Veškeré změny a dodatky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou a budou nedílnou součástí této smlouvy.
2. Právní vztahy vyplývající z nájemního vztahu, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku s vyloučením ust. §§ 2304, odst. 2 a 2315.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva, tak jak je sepsána, je projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, na důkaz čehož ji podepisují.
4. Tato smlouva nabývá platnosti jejím podpisem, zaplacením jistoty a úhrady měsíční zálohy služeb v poměrné výši, účinnosti nabývá dnem předání a převzetí předmětu nájmu.
5. Smlouva se sepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom originále.