

PRODEJ KOMERČNÍ BUDOVY BRUNTÁL



Ing. Jan Suchomel

Telefon: +420 774 484 803

Email: jan.suchomel@jans-rk.cz

www.jans-rk.cz

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Adresa	Opavská 1174/8, 792 01 Bruntál
Cena	13 500 000,- Kč
Typ nemovitosti	KOMERČNÍ (19 kanceláří, restaurace, penzion, skladové prostory)
Zastavěná plocha	712 m ²
Užitná plocha	571 m ²
Velikost pozemku	2 833 m ²
Počet podlaží	1 PP, 2 NP
Vybavení nemovitosti	SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA
Příslušenství nemovitosti	Venkovní posezení, jezírko, parkoviště pro 40 osobních automobilů

STAVEBNÍ POPIS NEMOVITOSTI

Stáří domu	Celková rekonstrukce v roce 2005
Základy	Betonové pasy izolované
Střecha	Šikmá střecha, plechová
Svislé konstrukce	Zdivo
Stropy	S rovným podhledem
Fasáda	Hladká
Zateplení	Ano
Vnitřní omítky	Vápenné štukové hladké
Okna	Dřevěná dvojitě zasklená
Schody	Železné s keramickými nášlapy
Dveře	Zárubně kovové, dveře voštinové
Podlahy obytných místností	Dlažba, PVC, koberce, plovoucí podlahy
Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba
Vytápění	Kotelna na tuhá paliva, dva kotle pro celý areál. Zn. Kotlů Varimatik VM 45, které se instalovali v roce 2007, každý kotel je o samostatném výkonu 50 kW. Poslední revize kotlů proběhla 30. 09. 2020. Komíny nejsou vyvložkovány. Čištění je prováděno 2 x ročně s osvědčením kominíka
Zdroj teplé vody	Dva el. bojler pro penzion s kapacitou 180 l, jeden kombinovaný el. bojler s kapacitou 200 l.
Rozvody	Elektro rozvody: 240 V, 400 V Přípojka vody: obecní Rozvody vody: v plastu Plynová přípojka: není Kanalizace: obecní
Zabezpečovací zařízení	Budova je napojena na centrální pult ochrany a zabezpečení
Internet:	Je zajištěn firmou O2, v každé kanceláři je potom samostatný chráněný přístup přes wifi. Penzion má otevřenou wifi.

INTERIÉR

Interiér domu je rozdělen na: Kancelářské prostory: 19 samostatných kanceláří od velikosti 12 m² – 39 m² s celkovou užitnou podlahovou plochou 451,45 m²

Penzion: kapacita penzionu je 19 lůžek, má 9 samostatných pokojů, z toho 4 mají vlastní sociální zázemí. Zbytek pokojů má sociální

zázemí společné, které je rozděleno na pánské a dámské. Případné zvýšení kapacity lůžek lze vyřešit zakoupením dvouposchoďových postelí.

Restaurační zařízení: kuchyně je po celkové rekonstrukci s investicí do vybavení v hodnotě cca. 1 000 000,- Kč
kapacita míst k sezení je 25 + venkovní posezení.

Sklady: v zadní části budovy jsou tři patra skladových prostor o zastavěné ploše 280 m²

OSTATNÍ ÚDAJE

K dispozici od	Ihned
Lokalita	Objekt je strategicky položen na hlavní výpadevové silnici č. 11 směrem do Opavy.

POSOUZENÍ DISPOZIČNÍHO ŘEŠENÍ NEMOVITOSTI / DOPORUČENÍ VYUŽITELNOSTI NEMOVITOSTI

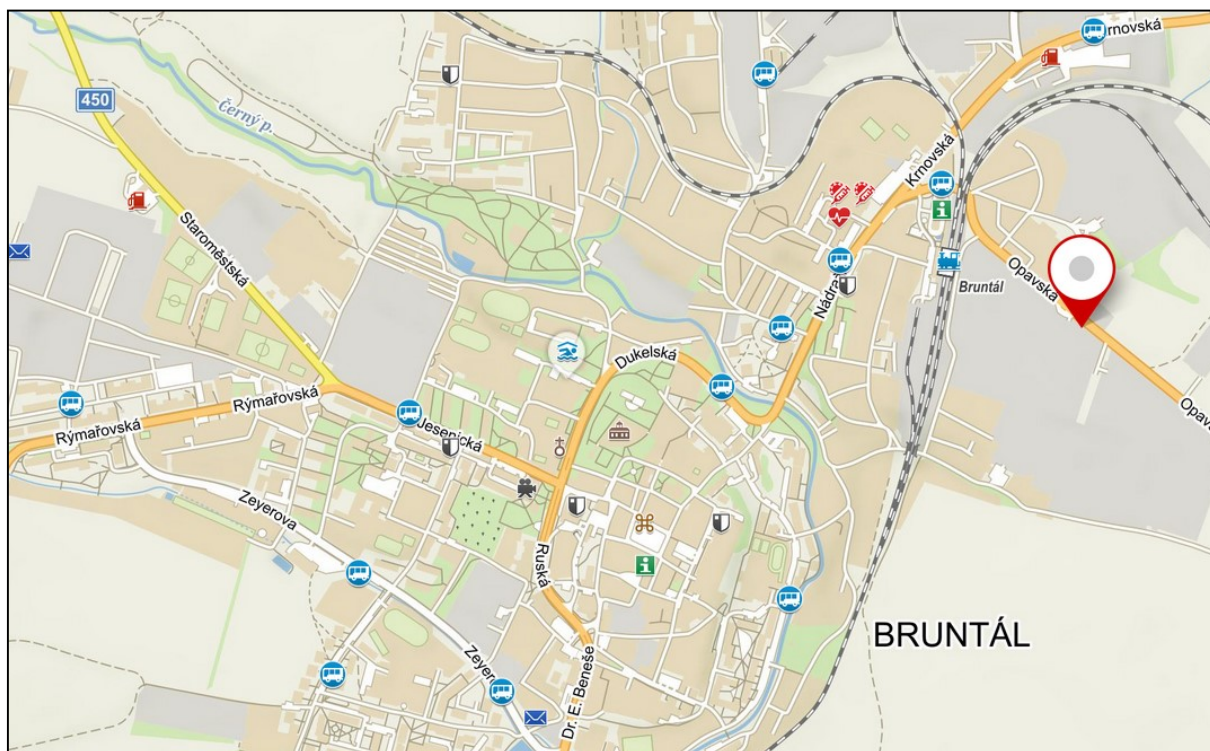
- Strategické umístění u hlavní silnice směr Opava
- Výborná dostupnost a parkování automobilů na vlastním asfaltovém parkovišti
- Objekt po rekonstrukci, nejsou nutné investice, připraven k okamžitému využití
- Objekt je využíván k různým podnikatelským účelům, proto je zde velmi dobrá diverzifikace portfolia nájemníků.
- Zajímavá investiční příležitost (viz. příloha: Roční výnosnost komerční nemovitosti Bruntál)

FOTOGALERIE





Umístění komerčního objektu



Katastrální mapa



PŘÍLOHA:

Roční výnosnost komerční nemovitosti Bruntál

Půdorys 1 PP

Půdorys 1 NP

Půdorys 2 NP

Vnitřní inventář

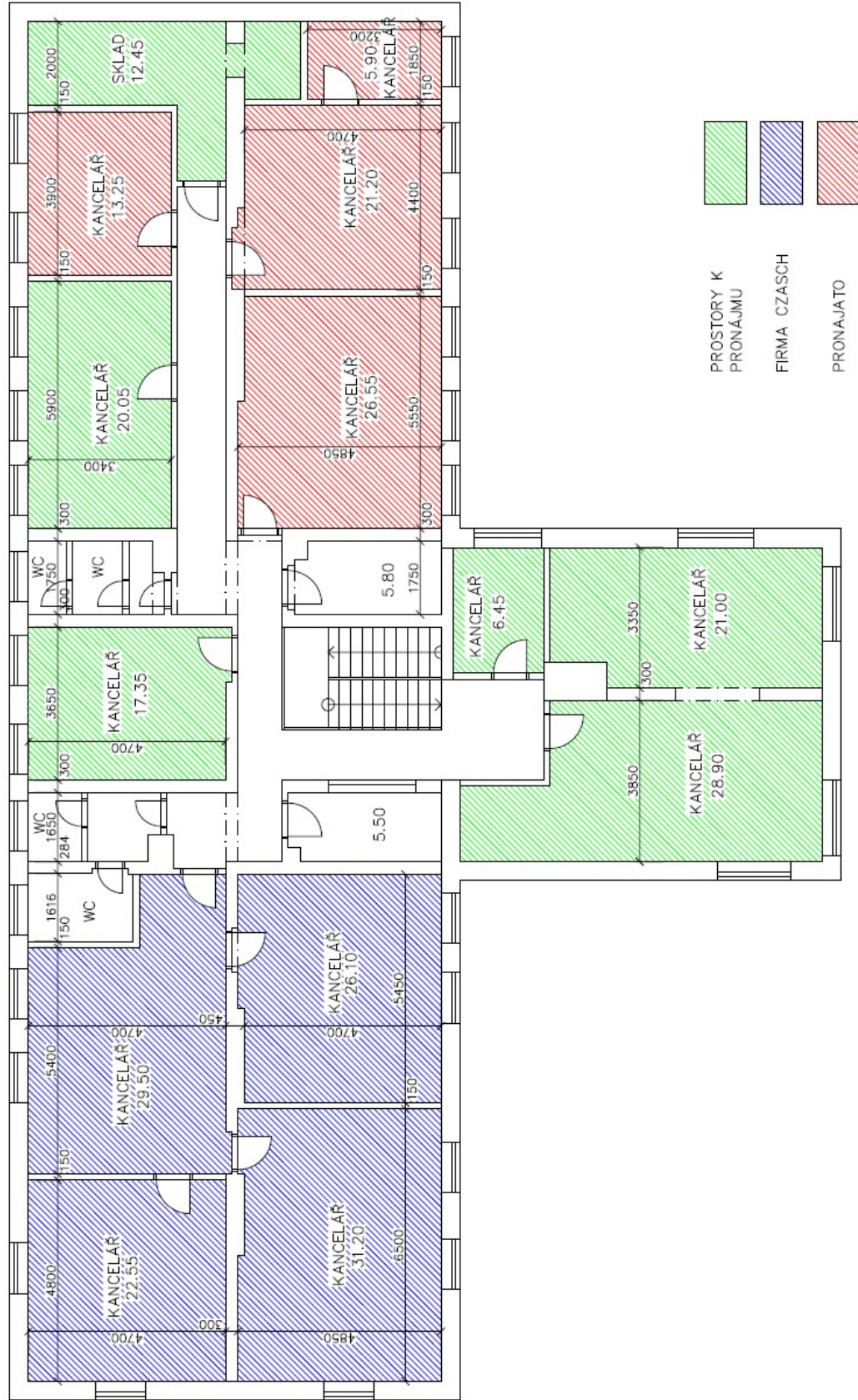
ROČNÍ VÝNOSNOST KOMERČNÍ NEMOVITOSTI BRUNTÁL	
Nájemní smlouvy mají výpovědní lhůtu 6 měsíců z obou stran	
SKUTEČNÝ NÁJEM	
NÁJEMNÍK I (od roku 2015)	162 000 Kč
NÁJEMNÍK II (od roku 2016)	198 000 Kč
NÁJEMNÍK III (od roku 2013)	72 000 Kč
NÁJEMNÍK IV (od roku 2020)	6 360 Kč
NÁJEMNÍK V (od roku 2020)	9 600 Kč
CELKEM:	447 960 Kč
SKUTEČNÝ VÝNOS PENZIONU PŘI OBSAZENOSTI 25% ROČNĚ	300 000 Kč
SKUTEČNÝ CELKOVÝ VÝNOS Z NÁJMŮ A PENZIONU	747 960 Kč
PROCENTUÁLNÍ ZHODNOCENÍ INVESTICE	5,5 % p.a.
PŘEDPOKLÁDANÝ NÁJEM VOLNÝCH PROSTORŮ	
1 NP KANCELÁŘE	162 000 Kč
2 NP KANCELÁŘE	234 000 Kč
1 PP SKLAD, DÍLNA	96 000 Kč
2 NP SKLAD, DÍLNA	96 000 Kč
CELKEM	588 000 Kč
SKUTEČNÉ A PŘEDPOKLÁDANÉ VÝNOSY Z NÁJMŮ A PENZIONU	1 335 960 Kč
PROCENTUÁLNÍ ZHODNOCENÍ INVESTICE	9,9 % p.a.
ÚVAHA:	Komerční objekt je v současné době v útlumu. Majitel má jiné podnikatelské aktivity, a proto nevěnoval dostatek svého času k hledání nových nájemníků. Samotný penzion byl za minulý rok naplněn pouze z 25 % a přesto generuje čistý zisk kolem 300 000,- Kč. Zde je velký prostor ke zlepšení hospodářského výsledku. Předpoklad je dostat roční obsazenost k hranici 50 %, což zvedá zisk na 600 000,- Kč ročně. Proto skutečný reálný roční výnos může dosahovat kolem 1,6 - 1,7 milionu korun. To posouvá dobu návratnosti k hranici 8 – 9 let. Roční procentuální zhodnocení je pak v rozmezí 11,5% - 12,5% p.a.
POZNÁMKA:	Výnosy jsou uvedeny bez nákladů na údržbu (fonde oprav). Ročně by se mělo uložit na budoucí opravy a údržbu 1 % z koupě nemovitosti, tj. 135 000,- Kč

PŮDORYS 1.PP



Architectural floor plan of a building with various rooms and dimensions. The plan includes a legend with three categories: 'PROSTORY K PRONAJMU' (green diagonal lines), 'FIRMA CZASCH' (blue diagonal lines), and 'PRONAJATO' (red diagonal lines). Rooms are labeled with names and areas: 'KANCELAR' (38.30, 12.90, 21.00, 28.90), 'WC' (17.50), 'SKLAD' (3.00, 17.50), 'VSTUPNI HALLA', 'JIDELNA' (10.450, 4.700), and 'UKLID'. Dimensions are provided for many rooms and corridors.

PŮDORYS 2.NP



VNITŘNÍ INVENTÁŘ:

BUFET ABC - pí. Kováčová						
Inv. číslo	název majetku	koupeno	stř.	ks	cena/ks	poznámka
B0001	nádoba na odpadky	12.07.2006	788	1	1 331,57 Kč	
B0002	PE deska na krájení	12.07.2006	788	1	2 969,05 Kč	
B0003	PE deska na krájení	12.07.2006	788	1	2 969,05 Kč	
B0004	pánev tefal	09.08.2006	788	1	290,00 Kč	
B0005	kráječ na bambor	09.08.2006	788	1	26,00 Kč	
B0006	podnos plastový	01.08.2006	788	1	554,60 Kč	jedná se 15 táců bílých
B0007	cedník	01.08.2006	788	1	40,30 Kč	
B0008	koš na odpadky	01.08.2006	788	1	147,90 Kč	nahoře jídelna
B0009	koš na odpadky	01.08.2006	788	1	137,00 Kč	dole sklep
B0012	cedník	08.08.2006	788	1	23,50 Kč	
B0013	struhadlo	08.08.2006	788	1	68,00 Kč	
B0017	ubrus zelený 90x90 cm	03.08.2006	788	6	179,00 Kč	
B0018	podnos masový-ovál	03.08.2006	788	3	228,00 Kč	
B0019	stojan na koření s GN	03.08.2006	788	1	2 135,00 Kč	
B0020	miska vojenská	31.07.2006	788	30	29,90 Kč	
B0021	hot shot-sklo na alkohol	31.07.2006	788	12	20,10 Kč	
B0022	talíř mělký 24 cm	12.07.2006	788	48	25,90 Kč	
B0023	talíř desertní 19 cm	12.07.2006	788	48	19,90 Kč	
B0024	terina 3l	12.07.2006	788	3	488,30 Kč	sklep-sklad
B0025	HIT - lžice jídelní	12.07.2006	788	48	6,90 Kč	
B0026	HIT - vidlička jídelní	12.07.2006	788	48	6,90 Kč	
B0027	HIT - nůž jídelní	13.07.2006	788	48	11,90 Kč	
B0028	HIT - lžička kávová	12.07.2006	788	48	4,40 Kč	
B0029	HIT - vidlička moučník	12.07.2006	788	44	6,10 Kč	
B0030	Uni - miska stohovatelná 0,3l	12.07.2006	788	24	24,80 Kč	
B0031	zásobník na ubrusy	12.07.2006	788	1	170,20 Kč	
B0032	balon - vino 19 cl	12.07.2006	788	47	20,10 Kč	
B0033	hrnek Hot 200	12.07.2006	788	24	15,30 Kč	
B0034	zásobník na příbory	12.07.2006	788	1	136,00 Kč	
B0035	naběračka 0,30L	12.07.2006	788	1	122,00 Kč	
B0036	odpěňovačka plochá 11 cm	12.07.2006	788	1	93,00 Kč	
B0037	palička na maso	12.07.2006	788	2	77,90 Kč	
B0038	cedník na zeleninu 28 cm	12.07.2006	788	1	273,00 Kč	
B0039	metla kuchyňská 30 cm	12.07.2006	788	2	122,80 Kč	
B0040	mísa kuchyňská oblá 14L	12.07.2006	788	1	412,90 Kč	
B0041	mísa kuchyňská 3L	12.07.2006	788	1	154,00 Kč	
B0042	mísa kuchyňská oblá 9L	12.07.2006	788	1	92,00 Kč	
B0043	mísa kuchyňská 18	12.07.2006	788	2	39,00 Kč	
B0044	nůž kuchyňský	12.07.2006	788	1	492,00 Kč	
B0045	nůž kuchyňský	12.07.2006	788	1	612,00 Kč	

B0046	ocílka	12.07.2006	788	1	102,00 Kč	
B0047	otvírák konzerv	12.07.2006	788	1	136,70 Kč	
B0049	páková vývrtka	12.07.2006	788	1	136,70 Kč	
B0051	váleček na těsto-buk	12.07.2006	788	1	122,80 Kč	
B0052	trychtýř 8 cm	12.07.2006	788	1	24,90 Kč	
B0053	odměrka se značením 2,0 L	12.07.2006	788	1	186,90 Kč	
B0054	cedník špičák 26 cm	12.07.2006	788	1	608,20 Kč	
B0055	pánev Lyon 24 cm	12.07.2006	788	1	279,00 Kč	
B0056	pánev Lyon 32 cm	12.07.2006	788	1	574,80 Kč	
B0057	pánev 24 cm	12.07.2006	788	1	340,40 Kč	
B0058	špíz na maso s očkem	12.07.2006	788	1	216,20 Kč	
B0060	talíř hluboký 23 dm	12.07.2006	788	48	25,90 Kč	
B0061	poklice k terině 1476 300	21.07.2006	788	3	159,00 Kč	
B0062	podnos masový, ovál	21.07.2006	788	4	159,00 Kč	
B0063	menážka-sůl/pepř/párátka	21.07.2006	788	10	79,90 Kč	
B0064	nápoj. Sklo Enduro	21.07.2006	788	12	8,90 Kč	
B0065	nápoj. Sklo Enduro	21.07.2006	788	12	9,90 Kč	
B0066	nápoj. Sklo Milano	21.07.2006	788	12	16,40 Kč	s uchem
B0067	profi naběračka z jednoho kusu	21.07.2006	788	5	317,50 Kč	
B0068	profi naběračka z jednoho kusu	21.07.2006	788	2	72,50 Kč	
B0069	nůž hornošpičatý 9 cm	21.07.2006	788	1	243,00 Kč	
B0070	nůž vykošťovací 15 cm	21.07.2006	788	1	399,00 Kč	
B0071	vidlička masová 14 cm	21.07.2006	788	1	429,00 Kč	
B0073	krájecí prkno bílé na nožičkách	21.07.2006	788	1	378,00 Kč	
B0074	trychtýř prům 12 cm	21.07.2006	788	1	54,10 Kč	
B0075	stěrka na těsto-gumová, 25 cm	21.07.2006	788	3	31,90 Kč	
B0076	měchačka, pr. Lžíce 4,5 cm	21.07.2006	788	1	10,70 Kč	
B0077	měchačka, pr. Lžíce 5,3 cm	21.07.2006	788	1	13,40 Kč	
B0078	měchačka-délka 60 cm	21.07.2006	788	1	54,20 Kč	
B0081	dig. Vpich. Teploměr-masový	21.07.2006	788	1	369,00 Kč	
B0082	obracečka pekáčová	14.07.2006	788	1	193,50 Kč	
B0083	obracečka pekáčová	14.07.2006	788	1	193,50 Kč	
B0084	sada hrnců nerez s poklicí	14.07.2006	788	1	4 990,00 Kč	5ks
B0085	šálek na kávu/čaj	20.07.2006	788	36	22,80 Kč	
B0086	podšálek	24.07.2006	788	36	24,00 Kč	
B0087	Hot Shot - skolo na alkohol	01.08.2006	788	12	19,09 Kč	
B0089	výlevka nerez, kombi	28.06.2006	788	1	14 665,30 Kč	pod hyg.setem
B0090	hygienický set	28.06.2006	788	1	2 314,06 Kč	na mýdlo a ručníky kuchyň
B0092	bertos ELT fritéza	28.06.2006	788	1	26 361,55 Kč	
B0093	Bertos E6P4B pl. Stolní sporák	28.06.2006	788	1	27 673,74 Kč	
B0094	stůl s dřezem	28.06.2006	788	1	8 976,24 Kč	kuchyň
B0095	police nerezová, nástěnná	28.06.2006	788	1	3 493,04 Kč	
B0096	chladnička ZT 155	28.06.2006	788	1	7 179,70 Kč	
B0097	dvoudřez nerezový, 100 x 650	28.06.2006	788	1	11 876,90 Kč	kuchyň
B0098	sprcha stolní STAR 120 s rámem	28.06.2006	788	1	6 150,43 Kč	u dřezu v kuchyni
B0099	regál nerez 4 RN	28.06.2006	788	1	5 495,44 Kč	

B0100	drtič potravinových odpadů	28.06.2006	788	1	25 893,70 Kč	u myčky
B0101	sprcha nástěnná bez rám. STAR	28.06.2006	788	1	6 150,43 Kč	u myčky
B0102	stůl s dřezem nerezovým	28.06.2006	788	1	12 597,40 Kč	kuchyň
B0103	nařez. Stroj TT-M19, šikmý	28.06.2006	788	1	11 764,63 Kč	sklep
B0104	police nerezová, nástěnná	28.06.2006	788	1	3 493,04 Kč	
B0105	váha CAS SW - 10	28.06.2006	788	1	8 208,97 Kč	
B0106	vozik EPT - 1/V, podavač	28.06.2006	788	1	14 094,52 Kč	
B0108	stůl nerezový, výčepní s policí	28.06.2006	788	1	18 875,95 Kč	bufet
B0109	stůl nerezový s policemi	28.06.2006	788	1	12 878,10 Kč	bufet
B0110	police nerezová, nástěnná 1000	28.06.2006	788	1	3 493,04 Kč	
B0111	pokladna Optima CR-1040, QMP	28.06.2006	788	1	24 022,30 Kč	
B0112	stojan nerezový, na pečivo	28.06.2006	788	1	3 904,75 Kč	
B0113	koš na pečivo	28.06.2006	788	2	642,39 Kč	cena 350,- chyba
B0114	vozik EKG-4/IVL, výdejní vyhřív.	28.06.2006	788	1	31 030,70 Kč	ohříváč talířů
B0115	chladicí vitřina Halifax	28.06.2006	788	1	31 040,05 Kč	
B0117	vozik NEK 10, transportní etáž.	28.06.2006	788	1	11 745,90 Kč	pod konvektomatem
B0118	stůl s dřezem	28.06.2006	788	1	11 876,90 Kč	sklep
B0119	drtič potravinových odpadů	28.06.2006	788	1	25 893,70 Kč	bramborárna
B0120	sprcha vysokotlaká	28.06.2006	788	1	6 150,43 Kč	bramborárna
B0121	police nerezová	28.06.2006	788	1	3 788,04 Kč	bramborárna
B0122	umyvadlo nerez, s hyg.setem	28.06.2006	788	1	7 366,84 Kč	bramborárna
B0123	chladnička LTH-HG 5,1M	28.06.2006	788	2	18 870,86 Kč	sklep
B0124	mrazicí skříň LTH-HG 5,1Z	28.06.2006	788	1	22 632,71 Kč	sklep
B0125	regál potaž. Plastem 4RP	28.06.2006	788	5	3 026,63 Kč	sklep - sklad
B0127	stůl 75x75 jídelní	11.07.2006	788	10	756,20 Kč	jídelna
B0131	židle dř. Třešeň 313904	25.09.2006	788	15	2 170,00 Kč	jídelna
B0132	židle dř. Třešeň	25.09.2006	788	16	1 860,00 Kč	jídelna
B0141	škrabka SKBZ 6L	03.10.2006	788	1	16 100,00 Kč	
B0142	lapač škrobu LS N	03.10.2006	788	1	4 100,00 Kč	
B0143	police /víko/ nerezová na lednici 58x58	03.10.2006	788	1	2 200,00 Kč	
B0144	police nerezová , 1000*300	03.10.2006	788	1	2 850,00 Kč	
B0145	police nerezová, 990*400	03.10.2006	788	1	2 665,00 Kč	
B0147	GND 1/2-hl. 200 mm	27.09.2006	788	2	620,00 Kč	
B0148	GKD 1/2 víko	27.09.2006	788	2	265,00 Kč	
B0149	GN-1/1-65 smalt	27.09.2006	788	2	389,00 Kč	
B0150	GND 1/3-hl. 200 mm	27.09.2006	788	3	530,00 Kč	
B0151	GKD 1/3 víko	27.09.2006	788	3	225,00 Kč	
B0152	GKD 1/1 víko	27.09.2006	788	3	375,00 Kč	
B0153	stůl nerezový výčepní	27.09.2006	788	1	9 738,00 Kč	kuchyň
B0154	zákryt na výdejní vozík	27.09.2006	788	1	2 288,00 Kč	
B0155	šuplík nerez do prac. Stolu	27.09.2006	788	1	3 250,00 Kč	
B0156	stůl nerezový , pod frit a sporák	13.10.2006	788	1	7 200,00 Kč	kuchyn

B0157	regál potaž. Platem 4 RP	13.10.2006	788	1	3 100,00 Kč	nahoře chodba
B0158	stůl nerezový výdejový s posuv.	28.06.2006	788	1	39 816,92 Kč	bufet
.06356	myčka, změkčovač	28.06.2006	788	1	62 353,65 Kč	
.06358	el. Konvektomat-trouba + nádobí	28.06.2006	788	1	169 541,75 Kč	
	hasící přístroj		788	1		
	Veškeré kancelářské stoly a židle dle fotek v prezentaci					