



Informační memorandum
Veřejná dražba dobrovolná A2266
Restaurace s pivovarem
Zlín - ul. 2. Května
INS ROMAN ČECHMÁNEK

Obsah

Stručný popis:	5
Důležité informace:	7
Poloha	8
Výměry:	9
Územní plán	10
Katastrální mapa	11
Podrobný popis:	12
Předmět dražby:	13
List vlastnictví:	17

Restaurace s pivovarem, Zlín - ul. 2. května



Stručný popis:

Předmětem dražby je objekt restaurace s malým pivovarem ve Zlíně - ul. 2. května 2728, jehož součástí je nekompletní technologie pivovaru, včetně pozemků, na kterých se budova nachází a dále vybavení a nábytek restaurace a kuchyně.

Po demontáži technologie pivovaru, lze budovu teoreticky využívat i k jiným komerčním účelům (kanceláře, prodejna, sídlo firmy).

Parkování je umožněno na vlastních pozemcích u budovy v dostačující kapacitě.

Dispozice:

- 1.PP - schodiště, chodba, WC, kotelna, místnost s technologií pivovaru, místnost s ležáckými tanky.
- 1.NP - restaurace s výčepem, kuchyň s chladírnou a sklady, schodiště, chodby, sklady, sociální zázemí k restauraci, venkovní výčep, sociální zázemí k zahrádce.
- 2.NP - schodiště, salónek, bar se vstupem na terasu, sociální zázemí (WC, sprcha, šatna), kancelář.

Užitná plocha celkem: 503,5 m², obestavěný prostor 2748,78 m². Plocha pozemků 1477 m².

Sítě: vodovod, plyn, kanalizace, el.nn. (pozn. ke dni vydání memoranda ze strany dodavatelů přerušeny dodávky energií)

Výhody:

- velmi dobrý stavebně technický stav
- velmi dobrá poloha vzhledem k možnému využití
- komerčně využitelná nemovitost
- dostatečné parkovací zázemí

Upozornění:

- budova není po rekonstrukci zkolaudována (stavba č.p. 2728 je v katastru nemovitostí zapsána jako rodinný dům, ve skutečnosti se jedná o objekt občanské vybavenosti)
- současný zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu
- sestava pivovaru je nekompletní, některé skupiny byly demontovány a nejsou k dispozici (bez dokoupení a repase je pivovar neprovozovatelný)
- poloha v záplavové zóně č.3

Forma prodeje: Veřejná dražba dobrovolná na www.verejnedrazby.cz/A2266.

Dražba v rámci insolvenčního řízení dlužníka Romana Čechmánka.

Důležité informace:

Místo zahájení dražby: Dražba se koná na adrese www.verejnedrazby.cz/A2266

Datum zahájení dražby: 26. 10. 2016
Čas zahájení dražby: 13:00 hod.

Datum ukončení dražby: 26. 10. 2016
Čas ukončení dražby: 14:00 hod.
(automatické prodloužování o 5 min v případě příhozu – viz dražební vyhláška)

Nejnižší podání: 7 715 053 Kč

Odhadnutá (zjištěná) cena dle ZP: 11,572.580 Kč

- Z toho cena věcí movitých 172.580 Kč
- Z toho cena věcí nemovitých 11 400 000 Kč
 - o Technologie pivovaru (součást budovy) oceněna na 2 389 472 Kč

Výše dražební jistoty: 900.000 Kč
Stanovený minimální příhoz: 10.000 Kč

Kontaktní osoba:
Mgr. Petr Bartoš, tel.: 608 700 962, mail: bartos@gaute.cz

Datum a čas konání prohlídek předmětu dražby:

I. prohlídka - dne 13. 09. 2016 v 11:00 hod.
II. prohlídka - dne 12. 10. 2016 v 15:00 hod.

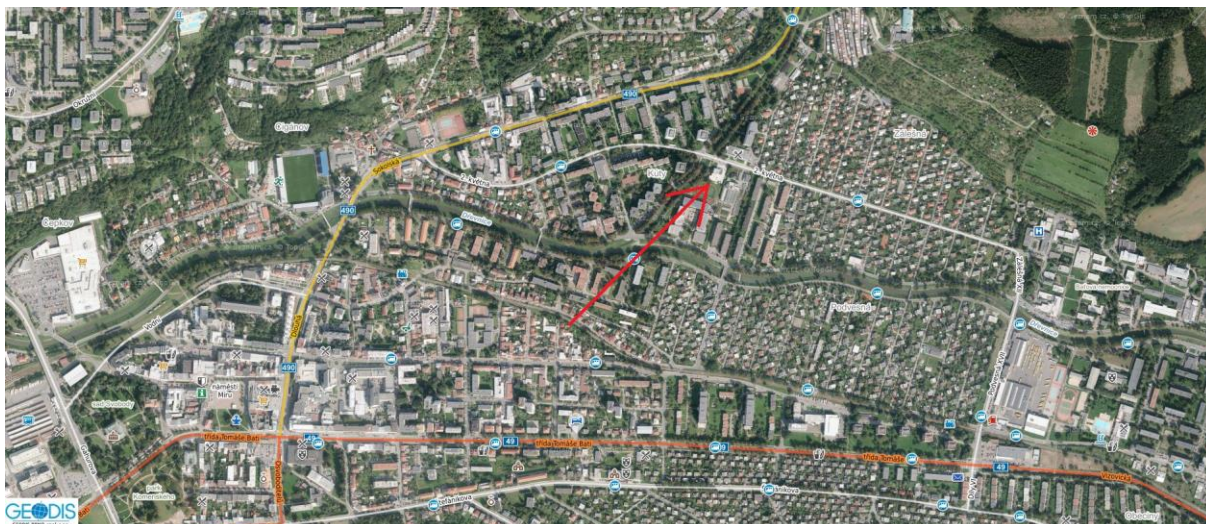
Sraz zájemců k prohlídce je u místa, kde se nachází předmět dražby, tj. na 2. května 2728, Zlín, GPS: 49°13'53.261"N, 17°40'59.709"E, s tím, že potřebné informace o stavu předmětu dražby a kontrolu nad průběhem prohlídky bude zajišťovat osoba pověřená k tomuto dražebníkem.

Dle ust. § 285 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění, zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyznění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 insolvenčního zákona a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, není-li dále stanoveno jinak. Z uvedených důvodů nemají výše uvedená zástavní práva, předkupní práva, omezení vlastnických práv z důvodů uvedených exekucí, ani omezení vlastnických práv ve prospěch insolvenčního správce vliv na hodnotu prodávaných nemovitých věcí.

Informace obsažené v tomto dokumentu byly získány od insolvenčního správce, zpracovatele znaleckého posudku, úřadů státní správy nebo z jiných důvěryhodných zdrojů. Nemáme žádný důvod k pochybnostem o jejich pravdivosti, nemůžeme je ovšem zaručit. Nejsou nám známy žádné změny nebo odvolání. V případě rozdílného stavu mezi údaji uvedenými v tomto memorandu a stavem zjištěným na místě platí stav zjištěný na místě.

Poloha

Adresa: 2. května 2728, 760 01 Zlín, okres Zlín, Zlínský kraj
GPS: 49°13'53.261"N, 17°40'59.709"E



Restaurace s pivovarem se nachází v severovýchodní části města Zlín, která je od centra města vzdálena cca 1,2 km. Nemovitost je situována při hlavní ulici 2. května, v blízkosti vodního toku Januštica a zastávky MHD „Padělký IX“. Okolní zástavbu tvoří objekty občanské vybavenosti, rodinné a bytové domy.

Statutární město Zlín je součástí okresu Zlín a náleží pod Zlínský kraj. Zlín je také obcí s rozšířenou působností. Počet trvale žijících osob tohoto statutárního města se pohybuje kolem čísla 75 100 obyvatel.

Výměry:

Restaurace s pivovarem	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]	obestavěný prostor [m ³]
1.PP	161,26	57,5	387,02
1.NP	431,01	325	1786,21
Lakovna a klempírna	159,88	121	575,55
CELKEM	752,15	503,5	2748,78

SOUHRN POZEMKŮ: parcelní číslo	výměra [m ²]	druh pozemku, způsob využití
St. 2793	333	zastavěná plocha a nádvoří
3079/1	768	zahrada
3079/6	376	zahrada
CELKEM	1.477	

Územní plán



Předmět dražby se nachází dle platného územního plánu v ploše:

OK.1 - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ.

Hlavní využití:

- komerční zařízení

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně

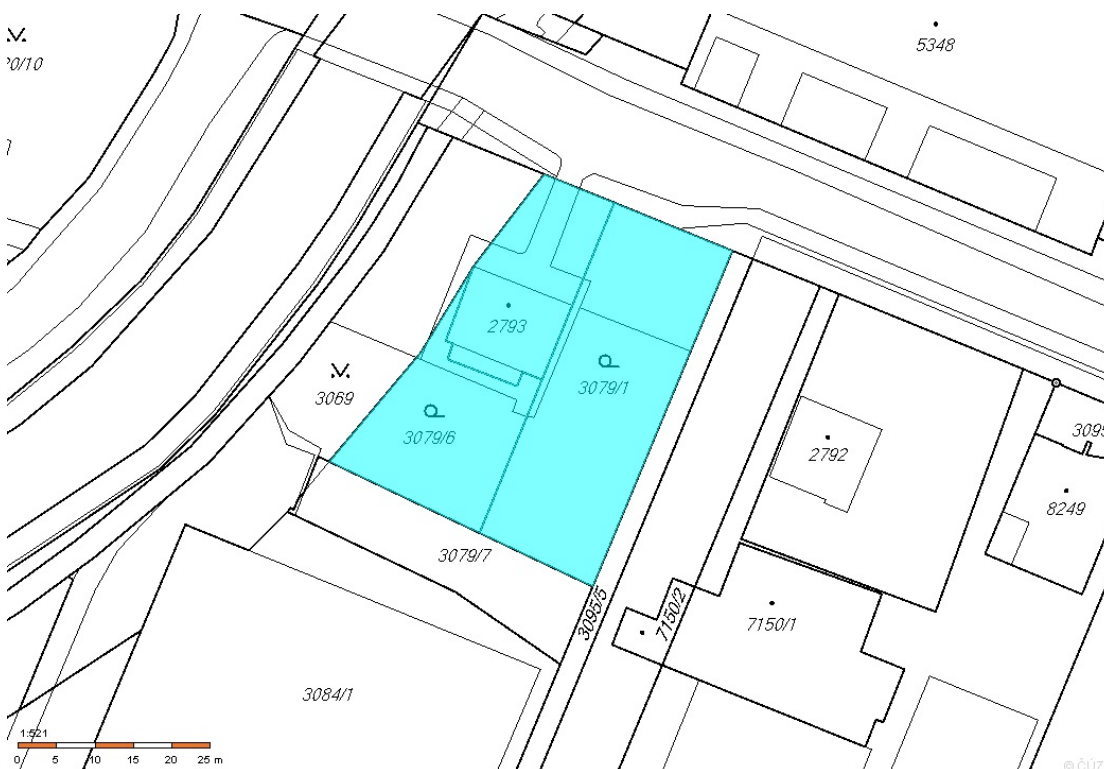
Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center - - -
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů s výjimkou, která zahrnuje plochy OK.1 916 a 917 Jižní svahy (včetně plochy mezi těmito dvěma návrhovými lokalitami) a plochy OK.1 100, 101, 46 a 386 u nákupního centra (bývalé OBI)

Z výše uvedeného vyplývá, že skutečný účel využití stavby není v rozporu s územním plánem.

Budova ani blízké okolí nebyly v posledních 10-ti letech postiženy živelnou událostí, ale dle informací záplavových území se nenachází v rizikové zóně č. 3 - zóna se středním rizikem povodně (území tzv. padesátileté vody).

Katastrální mapa



Podrobný popis:

Budova

Jedná se o nezkolaudovanou budovu občanské vybavenosti (restaurace s malým pivovarem) č.p. 2728.

Budova je vybavena pro způsob využití jako restaurace s minipivovarem. Po demontáži technologie pivovaru, lze budovu využívat i k jiným komerčním účelům (kanceláře, prodejna, sídlo firmy).

Parkování je umožněno na vlastních pozemcích u budovy v dostačující kapacitě.

Budova má jedno částečné podzemní, dvě nadzemní podlaží a plochou střechu. Komunikálně jsou jednotlivá podlaží propojena dvouramenným schodištěm. Budova je postavena ve vzdálenosti cca 10 m od silnice (ul. 2. května), jako samostatně stojící stavba. Hlavní vjezd z ulice přímo na parkovací plochy u objektu je ze severní strany, kde je rovněž umístěný i hlavní vstup do budovy.

Příslušenství tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu. Jedná se o přípojky inženýrských sítí, lapol, zpevněné plochy z betonové dlažby, venkovní terasa letní zahrádky s prkennou podlahou, postavená na terén, pergola nad terasou z hliníkové konstrukce.

Přístup: Přístup a příjezd k nemovitosti je fyzicky i z právního hlediska bezproblémový po zpevněném povrchu z veřejné komunikace.

Budova je cca 3 roky nevyužívána.

Dispoziční řešení:

1.PP - schodiště, chodba, WC, kotelna, místnost s technologií pivovaru, místnost s ležáckými tanky.

1.NP - restaurace s výčepem, kuchyň s chladírnou a sklady, schodiště, chodby, sklady, sociální zázemí k restauraci, venkovní výčep, sociální zázemí k zahrádce.

2.NP - schodiště, salónek, bar se vstupem na terasu, sociální zázemí (WC, sprcha, šatna), kancelář.

Konstrukční charakteristika:

Základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné tl. 45cm, stropy jsou s železobetonové s rovným podhledem ze závěsných desek, střecha je plochá, krytina střechy z gumotextilních pásů, klempířské konstrukce z pozink. plechu včetně parapetů, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, fasádní omítka zateplena KZS, vnitřní obklady keramické provedeny v sociálních místnostech a v kuchyni, schody jsou betonové s teraco povrchem, dveře plně hladké nebo prosklené, okna plastová s izolačním sklem, podlahy z keramické dlažby nebo vinylu, vytápění je ústřední teplovodní z plynového kotle (ke dni ocenění kotel chybí), elektroinstalace světelná a motorová, bleskosvod ano, rozvod teplé a studené vody, ohřev teplé vody pomocí bojleru, instalace zemního plynu je provedena, kanalizace do řadu, kuchyň je s částečným vybavením, vnitřní hyg. vybavení tvoří umyvadla, sprchový kout, WC, pisoáry, ostatní vybavení tvoří rozvody vzduchotechniky, technologie pivovaru je popsána samostatně.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení a poskytnutých podkladů současná stavba vznikla přestavbou rodinného domu s nebytovými prostory (prodejna v 1.NP a byt ve 2.NP), který pocházel z roku 1935. V letech 2011 až 2013 byla na základě Dodatečného povolení stavby č.j. MMZL 22155/2012, ze dne 22.9.2012 provedena kompletní přestavba původního rodinného domu do současné podoby restaurace s malým pivovarem. Ke dni ocenění je stavba až na pár drobností stavebně dokončena (chybí finální nášlapná vrstva na terase ve 2.NP, zábradlí terasy, světla v salóneku ve 2.NP, plynový kotel, umyvadla v kuchyni, části technologie pivovaru). Ve skladech (původní část 1.NP) je obvodové zdílo cca 1 m nad podlahou lokálně poškozeno od zatečení nebo od vztlínající zemní vlhkosti. Současný stavebně technický stav je velmi dobrý.

Technologie pivovaru

Jedná se o zařízení malého pivovaru, které bylo do odstavení v roce 2013 používáno, od vstupu do insolvence bylo odstaveno. Stroje byly běžně udržované a ošetřované. Jejich stav odpovídá stáří a proběhu. Okamžitý technický stav jednotlivých položek nebyl podrobně zkoumán, stroje byly ohledány pouze vizuálně. Je třeba konstatovat, že sestava pivovaru je nekompletní, některé skupiny byly demontovány a nejsou k dispozici. Bez dokoupení a celkové repase je pivovar neprovozovatelný. K zařízení pivovaru nebyly dodány, žádné doklady ani jiná dokumentace, údaje jsou uvedeny pouze z výrobních štítků.

Technologii pivovaru tvoří:

- Bloková varna měď Pacovské strojírny a.s. 1100l, r.v. 2011, v.č.801002801 hmotnost 2200 kg
- Chladič mladiny
- Plynový výrobník horké páry Ditta Arturo Matti, model AB, r.v. 2011, v.č. 4242
- 2ks konické NIRO-INOX s.r.o. typ CKT 1200, r.v. 2011, v.č. 236,237 hmot.250 kg
- 1ks nádrž NIRO-INOX s.r.o. typ B610, r.v. 2011, v.č. 234, hmotnost 160 kg
- 1ks kvasná kád' NIRO-INOX s.r.o. typ B1340, r.v. 2011, v.č. 233, hmotnost 300 kg
- 7. 3ks kvasných kádí NIRO-INOX s.r.o. typ S2200, r.v. 2011, v.č. 230-232, hmot.280 kg
- 10 ks ležácký tank neizolovaný NIRO-INOX s.r.o. typ N 2100, r.v. 2011 v.č. 220-229 hmotnost 250kg
- 5 ks ležácký tank neizolovaný NIRO-INOX s.r.o. typ N1150, v.č.210-214, hmot.190kg
- Armatury, potrubí, hadice, izolace, 2 čerpadla Kaiser-Motoren GmbH, r.v. 2011, v.č. 2631492, 2624651, montážní materiál

Pozemky

Pozemky jsou rovinné, ucelené přibližně lichoběžníkového tvaru a lze je napojit na veškeré inženýrské sítě. Pozemky jsou z části zastavěné stavbou č.p. 2728. Nezastavěná část je využívána jako travnaté a zpevněné manipulační a parkovací plochy. Součástí pozemku nejsou trvalé porosty.

Předmět dražby:

A.

věci nemovité:

- pozemek parc.č. St. 2793, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 2728, rodinný dům, příslušná k části obce Zlín,
- pozemek parc.č. 3079/1, zahrada,
- pozemek parc.č. 3079/6, zahrada,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 6846 pro katastrální území a obec Zlín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Zlín, to vše se všemi součástmi a příslušenstvím; pro vyloučení pochybností a v zájmu právní jistoty je stanoveno, že součástmi nemovitých věcí jsou zejména Technologie na výrobu piva,

B.

věci movité, umístěné v objektu Pivovaru Zlín na adrese 2. května 2728, Zlín:

1 x skladový regál (kuchyň)
1 x digestoř (kuchyň)
1 x nerezový stůl (kuchyň)
3 x montovaný stojan v mražáku (kuchyň)
1 x digestoř (kuchyň)
1 x nerezový dřez (kuchyň)
1 x nerezová skříňka (kuchyň)

1 x nerezové police zavěšené na zdi (kuchyň)
1 x velká digestoř (kuchyň)
1 x nerezová kuchyňská linka (elko) spolu s frytézou (kuchyň)
5 x montovaný stojan (kuchyň)
1 x dřevěná nástěnka (kuchyň)
1 x hodiny nástěnné (kuchyň)
1 x soubor nadobí (kuchyň)
5 x kompletní stůl (prostor restaurace)
2 x stůl bez horní desky (prostor restaurace)
9 x lavice dlouhé (prostor restaurace)
2 x výčerní zařízení (pípa) (prostor restaurace)
1 x nerezová linka (naproti baru) (prostor restaurace)
1 x nerezová linka (pod barem) (prostor restaurace)
14 x bedny coca-cola (sklad)
1 x stojan - montovaný (sklad)
2 x žebřík (zásobovací místnost)
23 x bedny o piva (zásobovací místnost)
2 x stojan - montovaný (zásobovací místnost)
1 x polystyrenový box (zásobovací místnost)
1 x hasící přístroj (zásobovací místnost)
2 x osb deska (zásobovací místnost)
1 x stojan - montovaný (šrotovna)
1 x výčepní zařízení (pípa) (zadní vstup na zahrádku)
1 x nerezová linka (zadní vstup na zahrádku)
1 x nerezový stůl (zadní vstup na zahrádku)
1 x deštník (zadní vstup na zahrádku)

1 x nerezový dřez (zadní vstup na zahrádku)
1 x bedna coca-cola (zadní vstup na zahrádku)
1 x nerezový dřez (1. patro)
1 x sušák na prádlo (1. patro)
1 x židle (1. patro)
13 x květináč (1. patro)
1 x volně ložené dveře (1. patro)
3 x stůl (1. patro)
5 x sestava skříněk (1. patro)
1 x zrcadlo (1. patro)
1 x stůl se šuplíky (1. patro)
2 x skříň (1. patro)
1 x nástěnka (1. patro)
1 x závěsná police (1. patro)
1 x skříň na server (1. patro)
1 x sedačka (1. patro)
1 x trezor (1. patro)
6 x police nástěná (1. patro)
1 x nerezový stůl (1. patro)
3 x lavice dlouhé - bez sedáku (1. patro)
13 x dřevěné stoly (venkovní zahrádka)
18 x dřevěné lavice (venkovní zahrádka)
1 x pokladna (prostor restaurace)
3 x tabule nástěnné (prostor restaurace)
1 x skleněná vitrína (prostor restaurace)
1 x skříň rohová (prostor restaurace)

1 x výdejní pult (kuchyň)

List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2016 12:55:02

Vyhodnoceno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín
Katastrální území: 63558 Zlín List vlastnictví: 6846

Všechny pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Čechmánek Roman, Vały I 5321, 76001 Zlín	710302/3147	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2793	333	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Zlín, č.p. 2728, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2793				
3079/1	768	zahradá		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
3079/6	376	zahradá		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
	Zlín, č.e. 1283	garáž	St. 5101/7, LV 10001	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní	pohledávky do celkové výše 13.560.000,- Kč budoucí pohledávky do celkové výše 13.560.000,- Kč které vzniknou do 28.2.2026 PASSVILAN plus a.s., Hořejší 5626, Parcela: St. 2793 V-9085/2014-705 76001 Zlín, RČ/IČO: 25326406 Parcela: 3079/1 V-9085/2014-705 Parcela: 3079/6 V-9085/2014-705	
	Listina Salouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.03.2011.	V-2299/2011-705
	Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2014. Zápis proveden dne 08.10.2014.	V-9085/2014-705
	Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
o Zajištění nemovitosti ve věcech trestních		Parcela: St. 2793 Z-2055/2015-705 Parcela: 3079/1 Z-2055/2015-705

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 1

