

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

Prodej spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 souboru 6 nebytových jednotek, k.ú. Trnitá, Brno, z majetkové podstaty IFM GROUP a.s.

WWW.VEREJNEDRAZBY.CZ/A7167

Křenová 493/73, 602 00 Brno - Trnitá

Informace o elektronické aukci A7167:

Prodej probíhá formou elektronické anglické aukce na adrese www.verejnedrazby.cz/A7167

Prodej spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 souboru 6 nebytových jednotek, k.ú. Trnitá, Brno, z majetkové podstaty IFM GROUP a.s.

Začátek aukce	14. 05. 2024 v 10:00 hod.
Konec aukce	14. 05. 2024 ve 14:00 hod.
Vyvolávací cena vč. provize s DPH*	20.300.000,- Kč
Požadovaná kauce**	3.030.000,- Kč
Číslo účtu pro složení kauce	2501886179/2010
Minimální příhoz	100.000,- Kč
Maximální příhoz	10.000.000,- Kč

*výherce aukce neplatí žádnou provizi zprostředkovateli nad rámec vysoutěžené (konečné) ceny dosažené v aukci, ani poplatky za přípravu smluvní dokumentace, předání a převzetí předmětu prodeje; celý prodej je osvobozen od daně z přidané hodnoty (DPH)

** pokud se účastník aukce stane vítězem aukce (výhercem), bude kauce započtena na kupní cenu; pokud se účastník aukce nestane vítězem aukce (výhercem), bude kauce účastníkovi vrácena v souladu s podmínkami aukce

Termín konání prohlídek:

I. termín - 24. 04. 2024 v 9:00 hod.

II. termín - 02. 05. 2024 v 9:00 hod.

Místo konání prohlídky: Sraz zájemců o prohlídku je na adrese: Křenová 493/73, 602 00 Brno - Trnitá. GPS souřadnice: 49.1914142N, 16.6255056E, účast je nutné potvrdit nejpozději 24 hodin před konáním prohlídky a to mailem na: stejskal@gaute.cz nebo na tel. 739 003 015.

Kontaktní osoba:

Bc. Petr Stejskal, DiS., tel.: +420 739 003 015, mail: stejskal@gaute.cz

Bc. Petr Charvát, tel.: +420 739 602 406, mail: charvat@gaute.cz



Předmět prodeje:

Prodej spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 souboru 6 nebytových jednotek, k.ú. Trnitá, Brno, z majetkové podstaty IFM GROUP a.s.

Jedná se o věci nemovité:

položka soupisu MP	Popis
20,21,22,23,24,25	<p>věci nemovité:</p> <p>spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na: - jednotka č. 493/1 (garáž) vymezená podle zákona o vlastnictví bytí v budově č.p. 493, Trnitá, na pozemku parc. č. 188/1 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1080; pozemek parc. č. 188/1, na kterém se budova nachází je zapsán na LV 1080 pro katastrální území Trnitá, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 36220/139880</p> <p>spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na: - jednotka č. 493/2 (jiný nebytový prostor, prodejna) vymezená podle zákona o vlastnictví bytí v budově č.p. 493, Trnitá, na pozemku parc. č. 188/1 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1080; pozemek parc. č. 188/1, na kterém se budova nachází je zapsán na LV 1080 pro katastrální území Trnitá, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 21357/139880</p> <p>spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na: - jednotka č. 493/3 (jiný nebytový prostor, kanceláře) vymezená podle zákona o vlastnictví bytí v budově č.p. 493, Trnitá, na pozemku parc. č. 188/1 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1080; pozemek parc. č. 188/1, na kterém se budova nachází je zapsán na LV 1080 pro katastrální území Trnitá, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 18039/139880</p> <p>spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na: - jednotka č. 493/4 (jiný nebytový prostor, kanceláře) vymezená podle zákona o vlastnictví bytí v budově č.p. 493, Trnitá, na pozemku parc. č. 188/1 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1080; pozemek parc. č. 188/1, na kterém se budova nachází je zapsán na LV 1080 pro katastrální území Trnitá, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 18149/139880</p> <p>spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na: - jednotka č. 493/5 (jiný nebytový prostor, kanceláře) vymezená podle zákona o vlastnictví bytí v budově č.p. 493, Trnitá, na pozemku parc. č. 188/1 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1080; pozemek parc. č. 188/1, na kterém se budova nachází je zapsán na LV 1080 pro katastrální území Trnitá, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 17865/139880</p> <p>spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na: - jednotka č. 493/6 (jiný nebytový prostor, kanceláře) vymezená podle zákona o vlastnictví bytí v budově č.p. 493, Trnitá, na pozemku parc. č. 188/1 v katastrálním území Trnitá, zapsaná na LV 1080; pozemek parc. č. 188/1, na kterém se budova nachází je zapsán na LV 1080 pro katastrální území Trnitá, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy o velikosti 17870/139880</p>

všechny výše uvedené nemovitosti (položky soupisu majetkové podstaty č. 20-25) dále označovány jako jeden prodejní celek – Předmět prodeje

Jedná se o prodej z majetkové podstaty dlužníka IFM GROUP a.s. v insolvenčním řízení vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. KSBR 54 INS 6610/2022. Insolvenční správce je v souladu s ust. § 280 insolvenčního zákona oprávněn níže uvedené položky spadající do majetkové podstaty dlužníka zpeněžit.

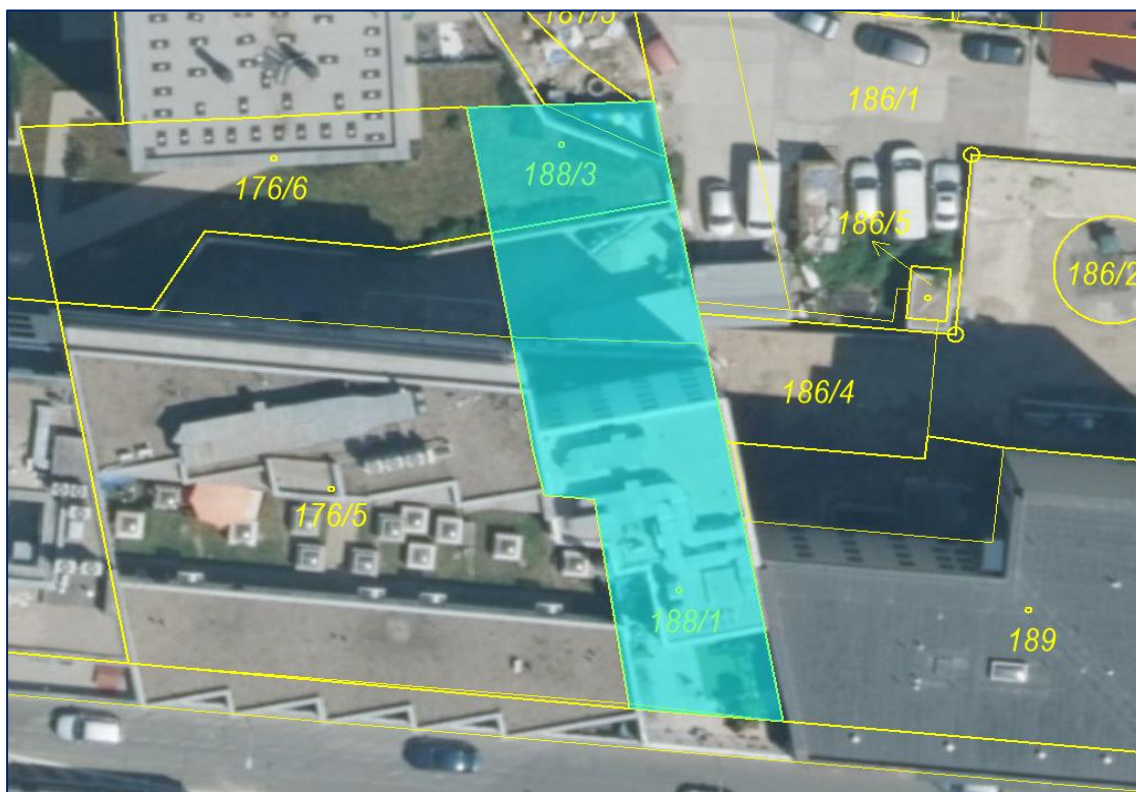
Přehledová tabulka předmětu prodeje:

Katastrální území Trnitá, LV č. 1080, víceúčelová budova č.p. 493, stojící na pozemku parc. č. 188/1 o výměře 376 m²

Prodej spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 souboru 6 nebytových jednotek, k.ú. Trnitá, Brno

Budova je rozdělena na následující jednotky zapsané na LV č. 1080, k.ú. Trnitá		
Využití	číslo jednotky	výše spoluvlastnického podílu na společných částech pozemku a budovy
Garáž	493/1	36220/139880
Jiný nebytový prostor	493/2	21357/139880
Jiný nebytový prostor	493/3	18039/139880
Jiný nebytový prostor	493/4	18149/139880
Jiný nebytový prostor	493/5	17865/139880
Jiný nebytový prostor	493/6	17870/139880

Katastrální mapa předmětu prodeje:



Popis předmětu prodeje:

Popis

Budova č.p. 493 řešená jako polyfunkční objekt (č.o. 73) v ulici Křenová. Dům má celkem 5 plnohodnotných nadzemních podlaží, 6.NP je ustupující. Dále má objekt jedno podzemní podlaží.

Polyfunkční dům č.o. 73 je dopravně dobře dostupný, umožňující parkování ve vnitrobloku a v 1.PP sousedních objektů. Jednotlivá podlaží jsou centrálně propojena schodištěm a osobním výtahem ve středu budovy. V 1. PP jsou parkovací stání, kdy příjezd je rampou vedoucí z objektu Křenová 71 ze dvora a je řízen automatickým systémem. V 1. NP se nachází samostatný komerční prostor - prodejna. Ve vyšších podlažích jsou situovány kancelářské jednotky se zázemím. Vstup do kanceláří je z chodby z centrálního schodiště.

Dispoziční řešení:

1. PP – parkovací plocha, UHP, UPS, schodiště s výtahem
1. NP – prodejna se zázemím
2. NP – kanceláře, včetně sociálního zázemí, kuchyňky, sklady, komunikační prostor
3. NP – kanceláře, včetně sociálního zázemí, kuchyňky, sklady, komunikační prostor
4. NP – kanceláře, včetně sociálního zázemí, kuchyňky, sklady, komunikační prostor
5. NP - kanceláře, včetně sociálního zázemí, kuchyňky, sklady, komunikační prostor
6. NP – 1 bytová jednotka

Výměry jednotlivých jednotek:

Podlaží	Označení jednotky	Plocha dle prohlášení vlastníka dle NOZ	Kolaudace	Podíl na spol. částech
		m ²	2010	
1.PP	493/1	362,20	garáž	36220/139880
1. NP	493/2	213,57	prodejna	21357/139880
2. NP	493/3	180,39	kancelář	18039/139880
3. NP	493/4	181,49	kancelář	18149/139880
4. NP	493/5	178,65	kancelář	17865/139880
5. NP	493/6	157,40	kancelář	17870/139880
1.PP /1.NP	11 MÍST			
Celkem		1273,7		

Půdorysy jednotlivých jednotek k dispozici v rámci příloh u elektronické aukce: www.verejnedrazby.cz/A7167

**půdorysy jsou aktuální k datu jejich pořízení s tím, že v mezích mohlo docházet ke drobným stavebně-technickým změnám (zejm. změny příček aj.).*

Nájemní vztahy:

Přehled konkrétního obsahu nájemních smluv je k dispozici v rámci dataroom – prováděcí dokumentace přímo u elektronické aukce: www.verejnedrazby.cz/A7167

Účastí v elektronické aukci bere kupující na vědomí a je plně srozuměn s tím, že na základě nabytí vlastnického práva k předmětu prodeje vstoupí do veškerých práv a povinností prodávajícího (jako pronajímatele) ohledně nájemních vztahů uzavřených k předmětu prodeje či jeho dílčím částem.

Křenová 493/73 - přehled nájmu			
č. jednotky	výměra v m ²	obsazenost	platnost smlouvy
493/1	362,2	garáž	
493/2	213,57	obsazeno	do 3.10.2028
493/3	180,39	obsazeno	neurčito (6m)
493/4	181,49	obsazeno	neurčito (6m)
493/5	178,65	obsazeno	neurčito (6m)
493/6 - a	87,64	obsazeno	neurčito (6m)
493/6 - b	69,76	obsazeno	neurčito (3m)

Technický popis:

Nosná svislá i vodorovná konstrukce podzemního podlaží je řešena jako monolitický železobetonový skelet. Střecha a stropní desky jsou rovněž realizovány jako monolitická železobetonová deska. Objekt je založen na pilotových základech, na kterých je proveden systém základových pasů a desek. Nadzemní svislé konstrukce (nosné a obvodové) jsou provedeny z keramických tvárnic. Výtahová šachta je z monolitického železobetonu. Rovněž vnitřní schodiště je monolitické železobetonové. Uliční fasáda je v 1.NP tvořena keramickým obkladem (cihelný pásek). Ve vyšších podlažích je realizována fasádní předstěna z perforovaného plechu. Střecha je jednoplášťová, pravděpodobně s klasickým pořadím vrstev. Výkladce v 1.NP jsou kovové konstrukce s izolačním dvojsklem. Ve vybraných prostorách je instalována klimatizace, kdy její jednotky jsou situovány na střeše 6.NP. Vytápění je zajištěno z plynové kotelny. Objekt byl kolaudován v roce 2010.

Upozornění: V budově č.p. 493 jsou dodávky elektrické energie zajištěny na dvou odběrných místech (2 samostatné EAN), dodavatelem je od 1.1.2024 společnost Slovenské elektrárny a.s., vzhledem k tomu, že tento dodavatel dodává EE i do budovy Křenová 479/71, podařilo se dodávky zajistit v režimu spotových cen. Co se týče dodávek tepla, tak budova č.p. 493 nemá samostatný zdroj tepla a teplo je tak do objektu dodáváno z kotelny umístěné v budově Křenová 479/71. Z výše uvedeného důvodu není objekt č.p. 493 napojen na plyn.

Detailnější informace jsou k dispozici ve znaleckém posudku v rámci příloh u elektronické aukce: www.verejnedrazby.cz/A7167

Právní vady, omezení: konkrétní omezení uvedena na listech vlastnictví – LV č. 1080 a LV č. 1174 pro katastrální území Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, tyto listy vlastnictví jsou k dispozici v rámci příloh elektronické aukce: www.verejnedrazby.cz/A7167

Právní vady a omezení, která v důsledku zpeněžení v rámci insolvenčního řízení zanikají, jsou uvedena v další části tohoto informačního memoranda.

Ostatní, upozornění:

Jedná se o prodej z majetkové podstaty dlužníka IFM GROUP a.s. v insolvenčním řízení vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. KSBR 54 INS 6610/2022.

Cena dosažená v aukci podléhá schválení insolvenčního správce a souhlasu zajištěného věřitele. Účastí v elektronické aukci vyjadřuje kupující svůj souhlas s návrhem textu kupní smlouvy uvedeným v přílohách elektronické aukce.

Konečná výše kupní ceny podléhá schválení ze strany prodávajícího (insolvenčního správce a zajištěného věřitele); vítěz aukce je svou nabídkou vázán nejdéle 60 (šedesát) dnů od skončení aukce.

K uzavření kupní smlouvy dojde nejdříve po připsání celé částky kupní ceny na účet majetkové podstaty - **financování formou úvěru zajištěného na zpeněžovaném majetku není možné.**

Kupní cena musí být ze strany kupujícího uhrazena nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu sděleno, že došlo k odsouhlasení výše kupní ceny ze strany prodávajícího (insolvenčního správce a zástupce věřitelů).

Předmět prodeje je prodáván a předáván tak, jak stojí a leží (úhrnkem) ve smyslu § 1918 občanského zákoníku, je-li dle platných právních předpisů takový prodej možný s ohledem na charakter zpeněžovaného majetku, a kupující je povinen převzetí věci v takovém stavu akceptovat.

Kupující bude zavázán převzít Předmět prodeje na výzvu prodávajícího v určené lhůtě s tím, že k datu převzetí přejde nebezpečí škody, avšak v případě, kdy se kupující opozdí s převzetím, přejde nebezpečí škody na kupujícího uplynutím lhůty stanovené v převzetí; náklady spojené s převzetím nese výhradně kupující.

Kupující nemá právo vymínit si jakoukoli vlastnost Předmětu prodeje; prodávající neponese žádnou odpovědnost za stav Předmětu prodeje a nezaručí, že kupující bude moci předmět prodeje využít k účelu zamýšlenému kupujícím.

Prodávající nepřebírá žádnou záruku za jakékoli vlastnosti Předmětu prodeje a vylučuje se (omezuje) odpovědnost za vady předmětu prodeje v plném rozsahu, v němž právní řád České republiky takové vyloučení (omezení) připouští.

Kupující se předem vzdá práv z vadného plnění, zejména pak práva žádat opravu, výměnu věci nebo slevu z kupní ceny či práva od smlouvy odstoupit, to vše ve smyslu § 1916 odst. 2 občanského zákoníku.

Vítěz aukce (kupující) se zavazuje uhradit správní poplatky spojené se vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí a s výmazem právních vad předmětu převodu, které zaniknou v důsledku zpeněžení.

Dle ust. § 167 odst. 4 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění, zpeněžením věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty v insolvenčním řízení zaniká zajištění pohledávky zajištěného věřitele, a to i v případě, že nepodal přihlášku své pohledávky.

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:

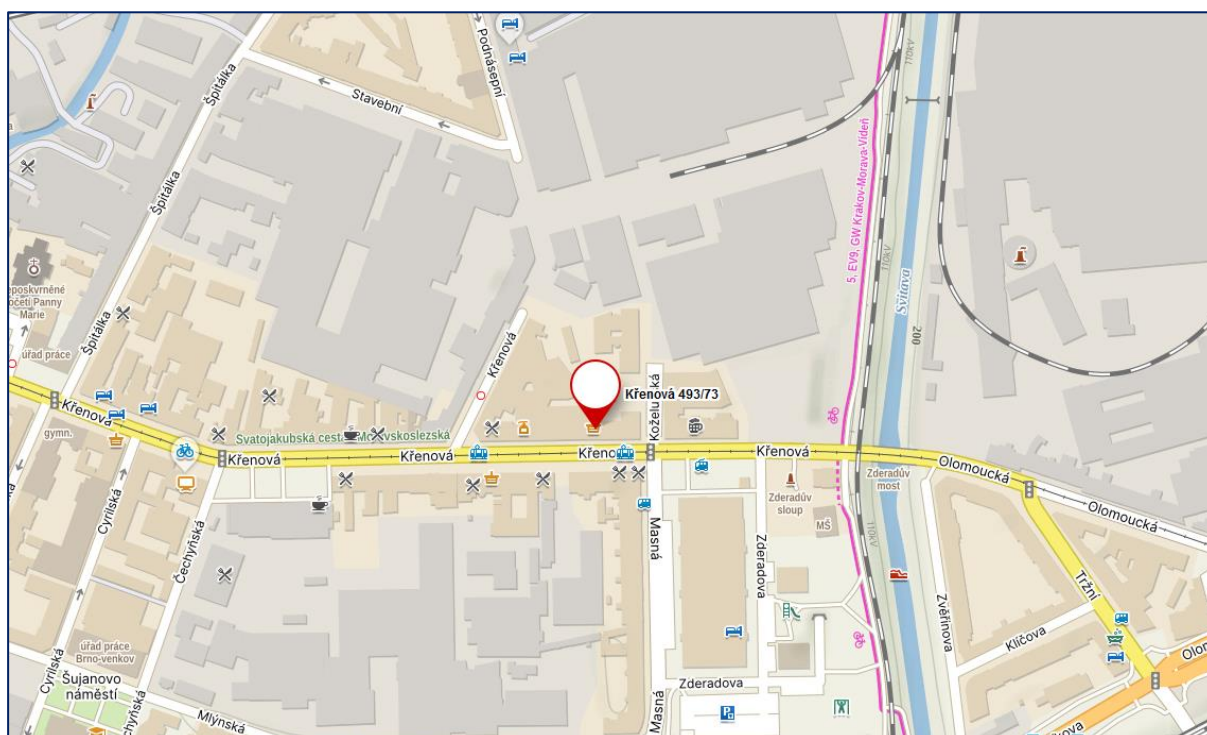
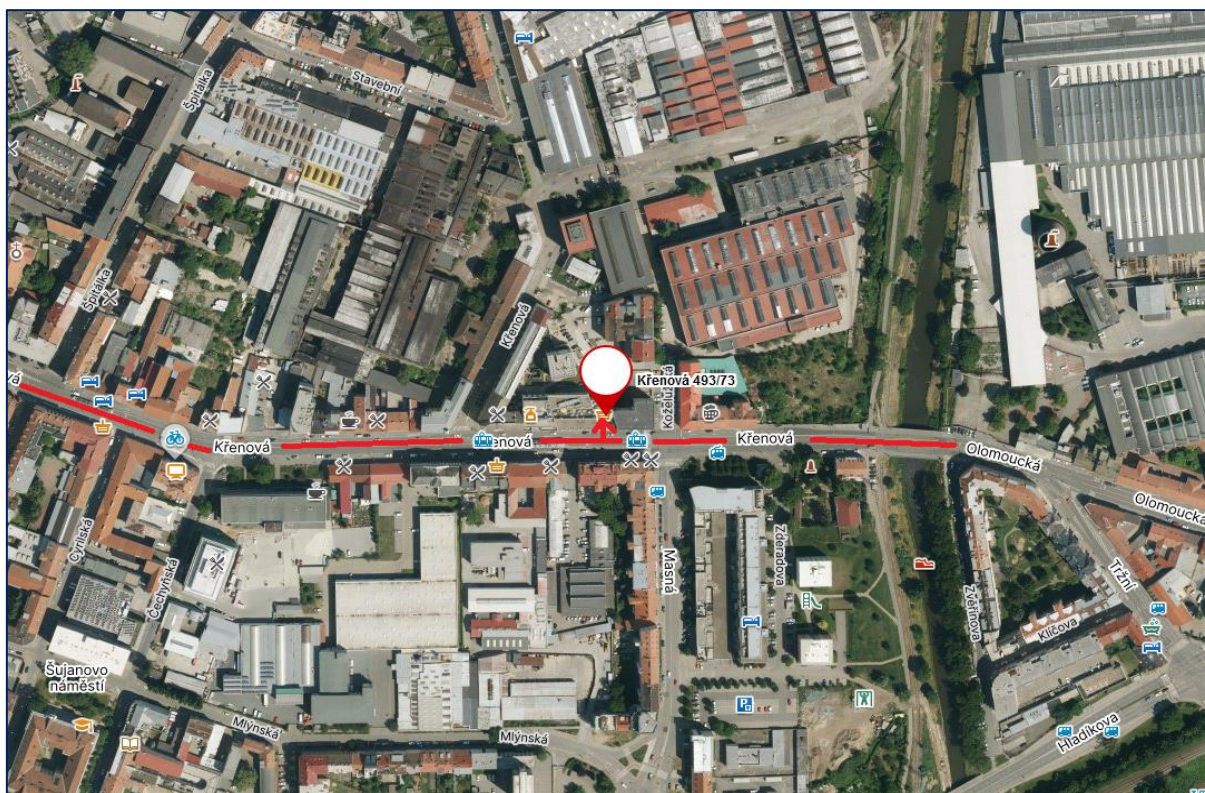
Nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, nezanikají služebnosti a reálná břemena, s výjimkou těch, které jsou v insolvenčním řízení neúčinné. Z uvedených důvodů nemají výše uvedená zástavní práva, předkupní práva, omezení vlastnických práv z důvodů uvedených exekucí, ani omezení vlastnických práv ve prospěch insolvenčního správce vliv na hodnotu prodávaných nemovitých věcí.

Převod předmětu prodeje je osvobozen od daně z přidané hodnoty podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

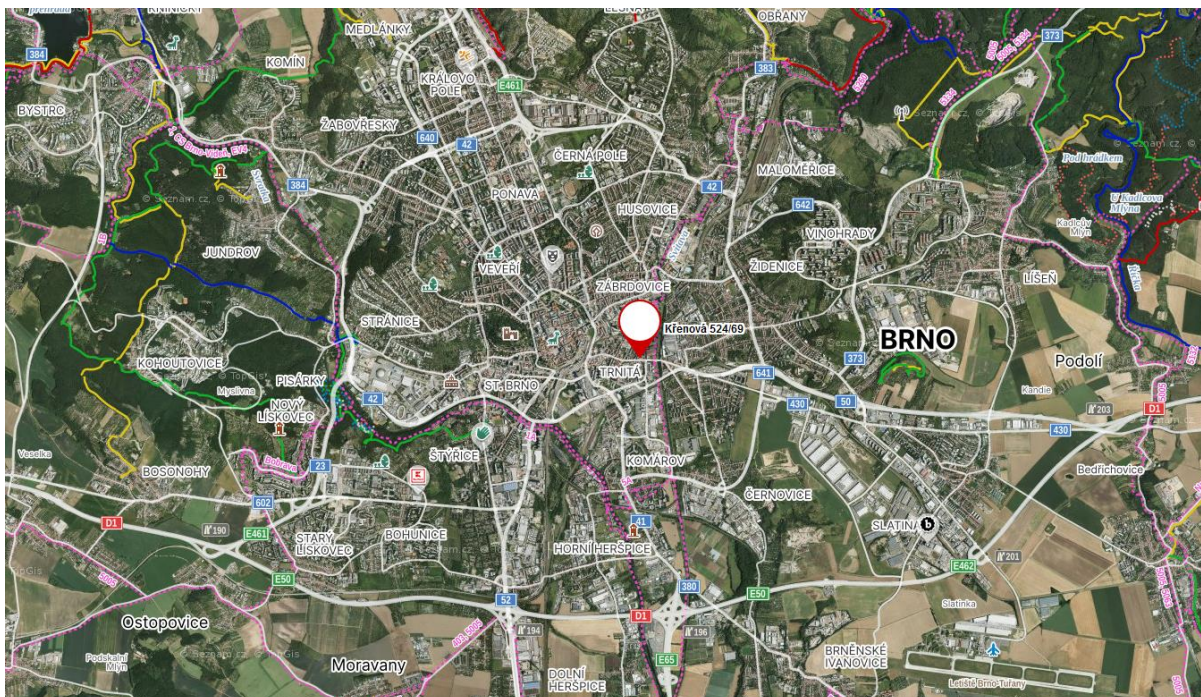
Předmět prodeje se prodává ve stavu, jak stojí a leží (úhrnkem) dle § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Přístup k nemovitostem

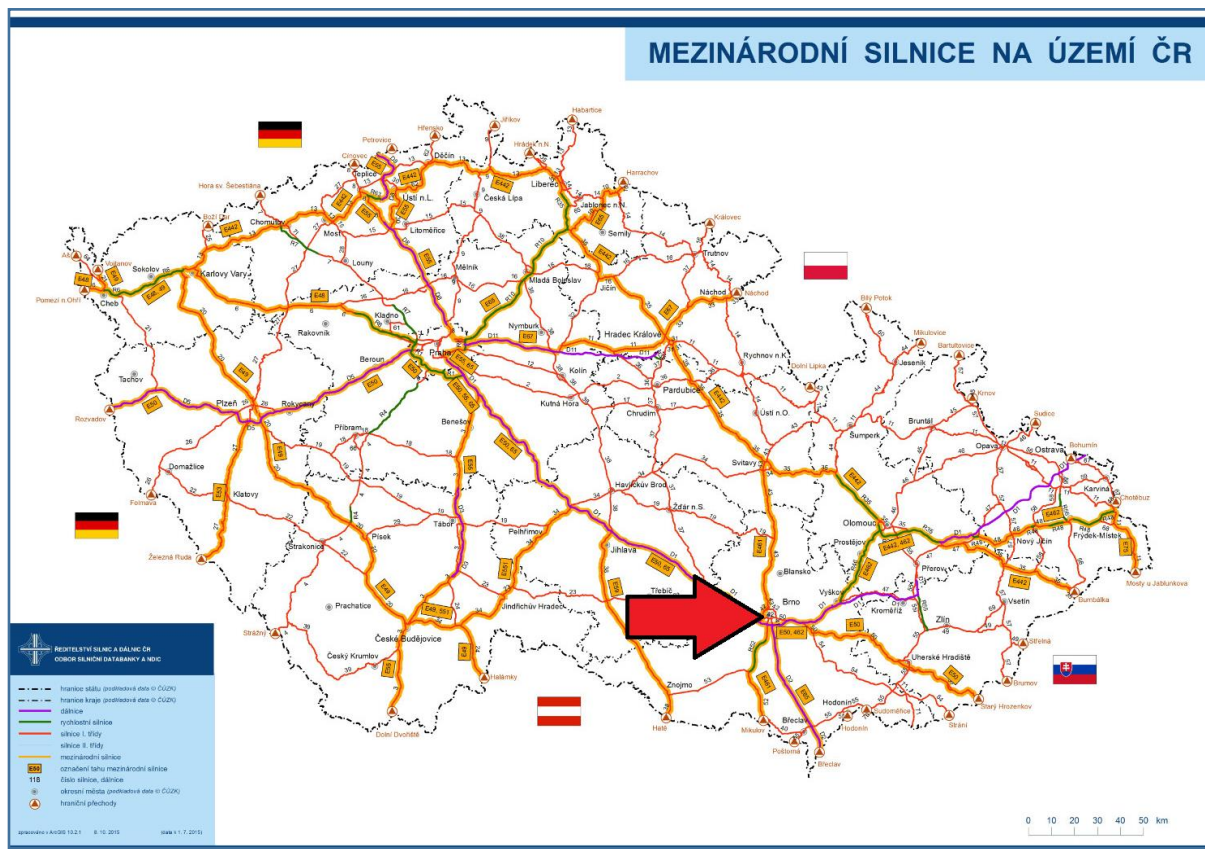
Přístup k nemovitosti je možný po asfaltové komunikaci „Křenová“, pozemek parcela č. 61/1 ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno



Poloha nemovitostí



Adresa: Křenová 493/73, 602 00 Brno - Trnitá
GPS: 49.1914142N, 16.6255056E



Vzdálenosti:

Brno (centrum)	1,6 km
Olomouc	76 km
Jihlava	89 km
Ostrava	168 km
Praha (centrum)	207 km

Dopravní dostupnost

Přístup k nemovitosti je přímo z veřejné komunikace – ulice Křenová, Brno, parc. č. 61/1 k.ú. Trnitá v majetku Statutární město Brno.

Polyfunkční objekt se nachází na velmi frekventované hlavní komunikaci (Křenová), vedoucí z centra (od hlavního nádraží) směrem na východ. Od hlavní křižovatky před nádražím vede pod starobylým viaduktem po ulici Křenové tramvajová, trolejbusová i autobusová doprava do všech MČ směrem na východ – Slatiny, Černovic, Juliánova, Židenic, Líšně a Vinohrad. Po Křenové ulici je z centra nejrychlejší napojení na dálnici směrem na východ - D1 do Ostravy nebo opačným směrem na jih výpadevkami I/41 –ul. Hněvkovského ke křižovatce č. 196 -dálnice D1 a D2 směrem na Prahu a Bratislavu a na další křižovatce č. 194 dálnice D1 směrem na jih do Vídně po I/52 (ul. Vídeňská).

Tramvajová zastávka:

Nejbližší tramvajová zastávka „Masná“ je ve vzdálenosti 34 m, pěšky trvá do minuty
Spoje č. 8,9 a 10, noční spoje N89 a N96

Autobusová zastávka:

Nejbližší trolejbusová zastávka „Masná“ je ve vzdálenosti 125 m, pěšky trvá do 2 minut
Spoje č. 67, 84, 64, 47 a N84

Trolejbusová zastávka:

Nejbližší trolejbusová zastávka „Masná“ je ve vzdálenosti 125 m, pěšky trvá do 2 minut
Spoje č. 31 a 33

Vlaková stanice:

Nejbližší vlaková stanice „Brno hlavní nádraží“ je ve vzdálenosti cca 992 m, pěšky trvá cca 15 min, autem cca 5 min