

Dne 26.9.2024 v 15:00 hodin.

ukončení dražby bude nejdříve za 60 minut tj. v 16:00 hodin.

Vážení účastníci dražby ZAHAJUJI veřejnou dražbu dobrovolnou, podle ustanovení § 20 a ustanovení 16a zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 18/2014, o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě.

Jmenuji se Tomáš Indrák a jsem licitátorem dražby a zároveň zastupuji dražebníka – I.E.T. Reality, s.r.o. se sídlem: Nám. Svobody 87/18, 602 00 Brno – město, IČ: 255 38 942, DIČ: CZ25538942 zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně oddíl C, vložka 31677.

Navrhovatelem dražby je:

Hlinky, a.s.

se sídlem: Hlinky 510/110, Pisárky, 60300 Brno

IČ: 26216388 DIČ: CZ26216388

Označení a popis předmětu dražby

Předmětem dražby je soubor nemovitostí evidovaných na LV č. 1101 pro katastrální území Pisárky, obec Brno, vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a to jmenovitě:

- Pozemek parc. č. 346 o výměře 401 m², zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: ochr. pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky, jehož součástí je stavba Pisárky č.p. 509, jiná stavba. Stavba stojí na pozemku par. č. 346.
- Pozemek parc. č. 347 o výměře 488 m², zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: ochr. pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky, jehož součástí je stavba Pisárky č.p. 43, jiná stavba. Stavba stojí na pozemku par. č. 347.
- Pozemek parc. č. 348 o výměře 203 m², zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: ochr. pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky, jehož součástí je stavba Pisárky č.p. 510, jiná stavba. Stavba stojí na pozemku par. č. 348.
- Pozemek parc. č. 349/1 o výměře 1911 m², ostatní plocha, zeleň, způsob ochrany: ochr. pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky.
- Pozemek parc. č. 349/7 o výměře 869 m², ostatní plocha, zeleň, způsob ochrany: ochr. pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky.
- Pozemek parc. č. 349/10 o výměře 8 m², ostatní plocha, jiná plocha, způsob ochrany: ochr. pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky.

Výměra pozemků je uvedena z evidence katastrálního úřadu ke dni 25.10.2016.

Předmětem dražby jsou i veškeré součásti a příslušenství výše uvedené nemovitosti v rozsahu, v jakém je navrhovatel oprávněn užívat, nezapsané v katastru nemovitostí, tj. zejména stavby, venkovní úpravy, trvalé porosty a podobně.

Jedná se o soubor staveb, původní vily továrníka Engelsmanna, (stavby mají 3 čp/če) částečně podsklepené o 3.NP a jednom PP na adrese Hlinky 510/110, Pisárky, Brno (další čp/če 43/110 a čp/če 509/112), (**dále jen souhrnně „objekt“**).

Umístění objektu je na severní straně Brněnského výstaviště. Jedná se o jednu z nejatraktivnějších částí Brna. Za uliční částí objektu se nachází zahrada se vzrostlými okrasnými porosty, ve které je také umístěn tenisový kurt s umělým povrchem se samostatným oplocením. Soubor staveb není pod památkovou ochranou, vyjma průčelní fasády do ul. Hlinky.

Ačkoli se jedná o stavbu ze začátku minulého století (1931) má objekt další rozvojové možnosti. Objekt Hlinky 510/110, pozemek p.č. 348, 43/108 na p.č. 347 a 509/112 na p.č. 346 v k.ú. Pisárky se nachází v Památkové zóně Brna, prohlášená opatřením Ministerstva kultury obecné povahy č.j. MK 71265/2022 OPP, v Ochranném pásmu Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanovené rozhodnutím OKNV mB č.j. KULT/402/90/Sev.

Samotná dispozice staveb je do písmene „L“. Stavba čp/če 510/110 je podsklepena zcela. Část objektu čp/če 43/108 je podsklepena částečně. V části objektu čp/če 510/110 bylo vlastníky v nedávné minulosti zamýšleno zhotovení průjezdu do zadní části – zahradní objektu. Na tento průjezd je vydáno kladné závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu města Brna ve věci Stavební úpravy a zvětšení výplně otvoru vstupu v uliční fasádě objektu Hlinky 110, včetně instalace nových dřevěných vrat, vše v rozsahu podle popisu prací v žádosti a projektové dokumentace pro stavební řízení „Úprava výplně otvoru v uliční fasádě“, zpracované Ing. arch. Ondřejem Sedou v březnu 2023, ve smyslu §14 odst. 3 zákona o státní památkové péči jsou přípustné, při dodržení upřesňujících podmínek, určených v souladu s ustanovením §9 vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon o státní památkové péči.

čp/če 509/112 na pozemku p.č. 346

Stavba je situována kolmo na ul Hlinky, má v části 3NP a v druhé části 2NP. Původně sloužila tato část stavby k soukromým potřebám majitele – byly zde umístěny obytné prostory k bydlení. Stavba je nepodsklepena (resp. podsklepená je, ale pouze kolektorovou chodbou s ukončením kolmé chodbičky vpravo a vlevo. Původně bylo možné vjet vraty z ul. Hlinky do prostoru garáže, který je nyní využit jako tělocvična. Vrata jsou v současné době přestavěna a místo nich je zbudováno širší okno ve fasádě. Tato část objektu je vnitřně přístupná ze stavby sousední čp/če 43/108 na p.č. 347 ve všech NP.

Na 1. NP jsou v současné době prostory pro „dětskou školkou“, která zde byla po určitou dobu provozována. Tyto prostory jsou na uvedenou činnost kolaudovány a povoleno jejich užívání bez závad. Na 2.NP je umístěna bj o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zázemím. Nad částí této stavby přiléhající k ulici Hlinky je vstup zadního schodiště a muzikální salon. V 3.NP je umístěno schodiště a prostory údržby/kancelář a vchod na plochou střechu 2.NP „bytové“ části.

čp/če 43/108 na pozemku p.č. 347

Stavba je situována souběžně s ul Hlinky, má 3NP a je zčásti podsklepená v 1.PP. Původně sloužila tato část stavby k reprezentativním účelům majitele – byly zde umístěny na 1.NP vstupní přijímací prostory a prostory pro setkávání s některými zákazníky a vstup do zahradní části objektu – dvorní trakt objektu. V prostoru pod terasou je prostor k posezení.

Pozn: pod prostorem terasy na 1.NP se nachází chodba, která vede do nitra svahu

Na 1.NP je vstupní hala s hlavním vstupním schodištěm do 2.NP, které je již zcela určeno pro reprezentativní účely (pánský pokoj, hala, foyer, salon, společenská jídelna a venkovní terasa). V 3.NP jsou umístěny kancelářské prostory, které nejsou využívány. Na každém NP je sociální zařízení, WC, umývadla apod.

Stavba je částečně podsklepena.

čp/če 510/110 na pozemku p.č. 348

Stavba je situována souběžně s ul Hlinky, má 3NP a je zcela podsklepená v 1.PP. Původně sloužila tato část stavby k ubytování služebnictva a jako technické zázemí a přípravný jídel pro 2.NP vedlejší repre stavby. Byly zde umístěny prostory pro řidiče a zahradníka. V současné době tato část slouží pro administrativní a kancelářské účely. Není pronajímána. I z této části objektu lze vstoupit (dveřmi) do zadní – dvorní části. Na 1.NP je schodiště do 2.NP, které je již zcela určeno pro kancelářské účely a sociální zázemí. V 3.NP jsou umístěny částečně kancelářské prostory, které nejsou využívány a sociální zařízení, WC, umývadla apod. Stavba je zcela podsklepena.

Objekt je založen na betonových základech s „dobovou“ izolací – dehet. 1.PP je částečně zhotoveno z betonu a částečně z páleného sortimentu. Podlahové konstrukce betonové, částečně prostý beton a částečně s krytem dlažebním. Zastropení betonové s přiznanými betonovými trámy v 1.PP. v tomto prostoru byl umístěn kotel ÚT na TP, který již byl ze stavby odstraněn. V části umístění původního kotle je disponován nákladní výtah na ulici pro vyvážení popela.

Na NP jsou podlahové konstrukce betonové s různým krytem (dlažba, vlísy, plovoucí podlahy a pod). Svislé konstrukce 1., 2. a 3.NP zděné, cihlové, pálený sortiment, stropní konstrukce betonové a dřevěné trámové. Krov dřevěný, vázaný, původní v dobré kondici, střešní kryt Cu šablony s měděnými pasířskými prvky. Klempířské konstrukce Cu v dobré kondici. Na jednom místě střešní kryt mírně nedoléhá, což se projevuje částečně zatékáním do prostoru schodiště čp/če 509/112 ve velmi malé míře. Vnější omítky dvouvrstvé vápenné se štukatérskými prvky, stavba hojně zdobena ve funkcionalistickém duchu. Vnější obklady kamenné, vnitřní dtto a keramické. Schodiště dřevěná, masivní, v repre. části s řezbou, další schodiště kamenné. Dveře a obložky v repre. části původní velmi dobře udržované, dřevěné, masivní s nátěrem. Okna dřevěná výsuvná do horní části okenního otvoru s mechanickým otevíráním, dřevěné okenice opět s mechanickým ovládáním klikou. Vytápění ústřední na zemní plyn, plynový kotel 6 ohřívacích sekcí, ohřev TUV bojler, rozvod ÚT v oceli, trubky velkých diametrů, méně efektivní vytápění. Úprava vody filtrem. Elektroinstalace světlá a třífázová. Zabezpečovací zařízení. Bleskosvod. Rozvod TUV a SUV částečně v oceli, částečně v plastu. Vybavení kuchyní varná deska, el vařič, el. trouba a pod. Splachovací WC, vana, umývadla apod.

V repre. části jsou svislé konstrukce opatřeny dřevěným ostěním, stropy jsou opatřeny kazetami a bohatou štukatérskou výzdobou. Osvětlení repre prostor křišťálovými lustry, v ostatních prostorách úsporné LED osvětlení – částečně.

Prostor dvorního traktu je zhotoven z betonu a následně obložen kamennými deskami, částečně travertin. Schody představené v dvorní části (zleva i zprava) jsou kamenné. Zpevněné plochy v zahradě – dlážděné kamenné s kamennými nášlapnými bloky. V zahradě, která je svažitá k jihu je umístěn tenisový kurt s umělým povrchem. Tento je však částečně v malé míře poškozený z důvodu prorůstání kořenů okolních vzrostlých porostů pod povrch kurtu. Kurt je zcela oplocen a ze severní strany – zářezu svahu je opatřený betonovou opěrnou zdí. Na zahradě je větší množství vzrostlých okrasných dřevin.

Objekt je vizuálně v dobrém a udržovaném stavebně technickém stavu, s malými závadami (podtekliny stropní konstrukce v prostoru schodiště a v prostoru pod soc. zázemím způsobené prasknutím trubky s vodou, které jsou, dle sdělení zástupce zadavatele již opraveny, pouze výmalba nebyla provedena, vztlínání zemní vlhkosti ve velmi malé míře v prostoru bývalé garáže).

Dle navrhovatele k objektu náleží i trafostanice na pozemku p. č. 349/10. O vlastnictví k tomuto zařízení nejsou dochovány nabývací tituly, však byl učiněn dotaz na EG.D, komu uvedená technologie náleží. Bylo sděleno, že pokud by byla technologie v majetku EG.D. revize by prováděla tato společnost EG.D. Tato společnost revize na tomto zařízení neprovádí a lze tak předpokládat, že je tato trafostanice ve vlastnictví navrhovatele.

Podrobný popis nemovitostí a jejich stavu je uveden v posudku znalce, který je k dispozici u dražebníka.

Odhad ceny předmětu dražby: 108 500 000,- Kč

Cena předmětu dražby byla zjištěna znaleckým posudkem číslo 1765/021/2024, ze dne 14.5.2024, znalce Ing. Tomáše Uhera.

Zástavní práva, věcná práva k cizím věcem a další závazky vážnoucí na předmětu dražby

Zástavní práva, věcná práva k cizím věcem a další závazky vážnoucí na předmětu dražby zapsané na příslušném listu vlastnictví v oddílu B1 které přechodem vlastnictví předmětu dražby nezaniká a přechází na vydražitele:

- Věcné břemeno cesty podle čl. II. smlouvy – oprávnění pro parc. č. 346, 347, 348, 349/1, 349/10, 349/7, povinnost k pozemku parc. č. 332/2.
Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2006. V-18468/2006-702. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.
- Věcné břemeno chůze a jízdy podle čl. II. smlouvy – oprávnění pro parc. č. 346, 347, 348, 349/1, 349/10, 349/7, povinnost k pozemku parc. č. 338/4.
Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2006. V-18468/2006-702. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.
- Věcné břemeno cesty podle čl. II. smlouvy – oprávnění pro parc. č. 346, 347, 348, 349/1, 349/10, 349/7, povinnost k pozemku parc. č. 342/2.
Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.2.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 5.3.2007. V-3108/2007-702. Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.
- Věcné břemeno vedení sítí dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP 1194-134/2009. Oprávnění pro pozemek parc. č. 346, 347, 348, 349/1, 349/7, 349/10, povinnost k pozemku parc. č. 349/3, 349/5.
Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 9.5.2024 Právní účinky zápisu k okamžiku 9.5.2024 12:45:57. Zápis proveden dne 4.6.2024, V-8413/2024. Pořadí k 9.5.2024.
- Věcné břemeno chůze (přístupu) dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP 2059-316/2023. Oprávnění pro pozemek parc. č. 346, 347, 348, 349/1, 349/7, 349/10, povinnost k pozemku parc. č. 349/3.
Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 9.5.2024 Právní účinky zápisu k okamžiku 9.5.2024 12:45:57. Zápis proveden dne 4.6.2024, V-8413/2024. Pořadí k 9.5.2024.

Zástavní práva, věcná práva k cizím věcem a další závazky vážnoucí na předmětu dražby zapsané na příslušném listu vlastnictví v oddílu C které přechodem vlastnictví předmětu dražby nezaniká a přechází na vydražitele:

- Věcné břemeno cesty podle čl. II. smlouvy v rozsahu dle GP 1220-249/2009 – oprávnění pro parc. č. 345, povinnost k pozemku parc. č. 349/1, 349/7.
Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 31.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.04.2010. V-5951/2010-702.
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.
- Věcné břemeno (podle listiny) umístění geometrálních vrtů dle čl. IV. smlouvy v rozsahu GP 2129-129/2024. Oprávnění pro pozemek parc. č. 342/7, 342/8, 342/16, 349/3, 349/5. Povinnost k pozemku parc. č. 349/7.
Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene- úplatná ze dne 9.5.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 9.5.2024, 12:45:57. Zápis proveden dne 4.6.2024, V-8413/2024. Pořadí k 9.5.2024

Dražebník upozorňuje, že údaje o předmětu dražby, zejména popis jeho stavu, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací.

Podrobný popis a závazky vážnoucí na předmětu dražby, stejně tak odhad ceny obvyklé jste mohli nalézt v příslušné dražební vyhlášce, která byla uveřejněna podle zákona 26/2000 Sb. o veřejných dražbách v platném znění.

Nejnižší podání a minimální příhoz:

Nejnižší podání stanovuje dražebník ve výši: **73 000 000 Kč**

Minimální příhoz stanovuje dražebník ve výši **50 000 Kč**.

Draží se v českých korunách. Vážení účastníci dražby nejnižší podání je **73 000 000 Kč**. Od tohoto okamžiku můžete učinit své Podání.