

X047061

LICITOR group, a.s.

Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby (podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Číslo dražby		D 800520	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	LICITOR group, a.s.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Sládkovičova	
b)	Orientačné/súpisné číslo	6	
c)	Názov obce	Žilina	d) PSČ 010 01
e)	Štát	Slovenská republika	
III.	Zapísaný	OR Okresný súd Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo: 10476/L	
IV.	IČO/ dátum narodenia	36 421 561	
B.	Dátum vykonania dražby	17. 12. 2020	
C.	Miesto konania dražby	Hotel Hubert, Budovateľská 2, 940 01 Nové Zámky (konferenčná miestnosť - prízemie)	
D.	Čas konania dražby	11:30 hod.	
E.	Kolo dražby	2. kolo dražby	
F.	Predmet dražby a jeho príslušenstvo		
Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
9307	Nové Zámky	Nové Zámky	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Umiestnenie pozemku
6698/2	Ostatná plocha	35 m <sup>2</sup>	1
6698/14	Zastavaná plocha a nádvorie	320 m <sup>2</sup>	1
Stavba:			
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh stavby
8330	6698/14	320 m <sup>2</sup>	Polyfunkčný dom
Výška spoluvlastníckeho podielu:		1/1	
Opis predmetu dražby			
Polyfunkčný dom súp. č. 8330, postavený na parc. č. 6698/14 v kat. úz. Nové Zámky na ulici Podzámska.			
Polyfunkčný dom s.č. 8330 je osadený v širšom centre okresného mesta Nové Zámky na ulici Podzámskej orientačné číslo 32, v obytnej a obchodnej zóne. Jedná sa o budovu bez podpivničenia obdĺžnikového pôdorysu so štyrmi nadzemnými podlažiami (dve plnohodnotné nadzemné podlažia a dve podlažia v podkrovnom priestore).			
<b>Prístup</b> k objektu je priamo z verejnej asfaltovej komunikácie – chodníka pre peších od ulice Podzámskej. Objekt je napojený na verejné rozvody vody (vodomer je umiestnený vo vodomernej šachte situovanej pred objektom pri hlavnom vstupe), verejné rozvody kanalizácie, elektrické rozvody (podzemné napojenie, elektromer je osadený na zadnej fasáde polyfunkčného domu pri zadnom vstupe) a na verejné rozvody plynu (plynomer ako i hlavný uzáver plynu sú situované v plynomernej skrini za polyfunkčným domom na p.č. 6698/8).			
Výstavba budovy bola uskutočnená na základe Stavebného povolenia č. 01-99/1026-SI zo dňa 22.7.1999 a budova je užívaná od roku 2002 na základe Kolaudačného rozhodnutia č. 2002/42005-03-Sa zo dňa 20.12.2002.			
Polyfunkčný dom je vyhotovený z kvalitných stavebných materiálov používaných v čase výstavby, ktoré v plnej			

miere zodpovedajú predpísaným statickým ako aj konštrukčným požiadavkám. Stavebné práce sú v prevažnej časti vyhotovené v nadpriemernej kvalite. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení, ktoré by výrazne ovplyvňovali celkovú životnosť stavu. Na budove počas jej užívania je vykonávaná pravidelná bežná údržba, objekt je vo veľmi dobrom technickom stave. Celkovú životnosť polyfunkčného domu stanovujem na základe konštrukčno-materiálového vyhotovenia, veku a technického stavu odborným odhadom na 100 rokov.

### **FUNKČNO-PREVÁDZKOVÉ A DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

Funkčnú náplň polyfunkčného domu tvorí obchodná vybavenosť, kancelárie a bývanie rozložené do štyroch nadzemných úrovní (dve plnohodnotné nadzemné podlažia a dve podlažia v podkrovnom priestore).

Objekt je z uličnej čelnej strany sprístupnený z úrovne verejného chodníka cez centrálnu situovanú vstupnú halu a zo zadnej strany cez vstupné dvere k zadnej chodbe so schodiskovým priestorom. Obchodné priestory situované na prízemí sú sprístupnené z centrálne situovanej vstupnej haly.

Kancelárske priestory situované na 2.NP sú sprístupnené z centrálne situovanej vstupnej haly cez priestorovo bohatšie schodisko, resp. **výtahom** dimenzovaným aj pre telesne postihnutých.

Zásobovanie je riešené zo zadnej, od ulice odvrátenej strany objektu. Z tejto strany je situované ďalšie, priestorovo úspornejšie schodisko sprístupňujúce všetky úrovne objektu.

Hygienické a sociálne zázemie obchodov a kancelárií situovaných na prízemí a na 1. poschodí je umiestnené na 1. poschodí. Na III. nadzemnom podlaží (1. podkroví) sú umiestnené kancelárie s príslušnou hygienickou vybavenosťou sprístupnené sekundárnym schodiskom i výtahom. Na IV. nadzemnom podlaží (v II. podkroví) je situovaná bytová jednotka, sklad a technická vybavenosť objektu (kotolňa).

### **Dispozičné členenie:**

**1.NP:** centrálna situovaná vstupná hala s priestorovo bohatým schodiskom, výtah, dva obchodné priestory sprístupnené zo vstupnej haly (v obchodných priestoroch je obchod s obuvou „MK Shoes“ a zastúpenie ČSOB poisťovne), zadný vstup so schodiskom a chodbou, sklad pod schodiskovým priestorom.

**2.NP:** hala so vstupným priestorovo bohatým schodiskom, výtah, štyri obchodno-administratívne priestory (v obchodno-administratívnych priestoroch sú nájomcovia).

**3.NP:** schodiskový priestor, chodba, výtah, sklad upratovačiek, 5 obchodno-administratívnych priestorov (v obchodno-administratívnych priestoroch sú nájomcovia – v jednej časti kozmetický salón, v troch kanceláriách advokátska spoločnosť a jedna obchodno-administratívna časť je prázdna, bez nájomcu).

**4. NP:** schodiskový priestor, chodba, kotolňa, sklad a jedna bytová jednotka s dvomi obytnými miestnosťami a s príslušenstvom. Príslušenstvom bytu je chodba, kuchynský kút a kúpeľňa s WC. Byt je prenajatý súkromnej osobe, skladový priestor nebol v prenájme.

### **TECHNICKÝ POPIS POUŽITÝCH MATERIÁLOV A KONŠTRUKCIÍ :**

**ZÁKLADY** – základy sú plošné pásové, so základovou škárou v hĺbke 1,53 m. Z tejto úrovne sú prevedené základové pásy zo železobetónu B20 vysoké 500 mm s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti;

**ZVISLÉ NOSNÉ KONŠTRUKCIE** – nosný systém je riešený ako priečny stenový, celý objekt tvorí jeden dilatačný celok. Objekt je vyhotovený v kombinácii monolitických oceľobetónových a murovaných stien. Nosné murivo I. a II. nadzemného podlažia je monolitické betónové, steny hr. 150 mm, obvodové murivo z vonka zateplené heraklitovými doskami a stabilizovaným polystyrénom v hr. 125 mm. Nosné murivo 3. a 4. podlažia je stredné betónové hr. 150 mm. Štítová stena od susedného objektu je murovaná z tvárnic Porothem hr. 380 mm. Nosné stĺpy sú železobetónové priemeru 30cm.

PRIEČKY - sú murované z tvaroviek YPOR hr. 100 mm.

VODOROVNÉ NOSNÉ KONŠTRUKCIE – stropy nad 1., 2. a 3. nadzemným podlažím sú s rovným podhľadom monolitické železobetónové dosky hr. 250 mm s kazetovými podhľadmi, nad posledným podlažím strop je s rovným podhľadom sádkartónový prichytený ku konštrukcii krovu.

STRECHA – objekt je zastrešený šikmou sedlovou strechou s jednou čelnou valbou, pri hrebeni je strecha skosená. Strecha vedľajšieho schodiska je plochá. Nosná konštrukcia je vytvorená systémom drevených krokiev, pomúrnic a väzných trávov. Väzné trávy v úrovni hrebeňa strechy sú uložené na priečných nosných stenách. Strecha je zateplená rohožami z minerálnej vaty. Krytinu strechy tvorí keramický pálená krytina – bobrovky. Klampiarske konštrukcie – oplechovania, žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechu, strecha s malým spádom je z pozinkovaného plechu.

ÚPRAVY VONKAJŠÍCH POVRCHOV – povrchovú úpravu vonkajších povrchov tvorí šľachtená jemnozrnná omietka BAUMIT.

ÚPRAVY VNÚTORNÝCH POVRCHOV - vnútorné omietky stien tvoria štukové omietky, v sociálno-hygienických zázemiach sú steny obložené keramickým obkladom.

VÝPLNE OTVOROV – zasklená vstupná stena s automatickými posuvnými krídlami, vstupné dvere a výklady sú hliníkové s izolačným dvojsklom. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Strešné okná sú drevené s izolačným dvojsklom. Vnútorné zasklené steny obchodov s automatickými posuvnými krídlami sú hliníkové. Interiérové dvere sú drevené so stolárskymi zárubňami.

Podlahy – vo vstupnom vestibule, na chodbách, v predajniach je keramická dlažba.

V administratívnych priestoroch je z časti keramická dlažba, z časti

plávajúca laminátová podlaha. V bytovej jednotke tvorí podlahy

jednotlivých miestností keramická dlažba. V skladovacích priestoroch,

strojovni výťahu, výťahovej šachte a v kotolni je cementový poter.

Nášľapné vrstvy podláh schodiskového priestoru je z umelého kameňa.

#### VNÚTORNÉ ROZVODY:

vodovod - rozvody studenej a teplej vody na každom nadzemnom podlaží, zdrojom teplej úžitkovej vody je zásobníkový ohrievač vody kombinovaný s ústredným vykurovaním osadený v kotolni na IV. podlaží.

kanalizácia - zvody a rozvody kanalizácie v objekte sú z plastových rúr, kanalizácia od zariadení predmetov je vyústená do verejnej kanalizačnej siete;

elektroinštalácia – elektroinštalácia je svetelná a motorická, elektromer je osadený na zadnej fasáde polyfunkčného domu pri zadnom vstupe.

vykurovanie – vykurovanie budovy je ústredné teplovodné, zabezpečené vzduchotechnickými zariadeniami v obchodných a administratívnych priestoroch, vo verejných priestoroch (chodby) sú oceľové doskové radiátory. Zdrojom vykurovania je plynový kotol VEISSMANN s výkonom 120 kW nachádzajúci sa na IV. nadzemnom podlaží v kotolni.

klimatizácia – klimatizačné zariadenia sú inštalované v dvoch administratívnych priestoroch.

Vnútorné vybavenie:

- 1.NP – 1 x umývadlo pre obchodný priestor „ADIDAS“, 1 x umývadlo pre obchodný priestor SARAH shop;
- 2.NP – 2 x WC, 4 x umývadlo;
- 3.NP – 2 x WC, 6 x umývadlo;
- 4.NP – v bytovej jednotke je 1 x WC, 1 x umývadlo, 1 x vaňa, kuchynská linka na báze dreva rozvinutej dĺžky 3,6 m so zabudovanou keramickou platňou, elektrickou rúrou, odsávačom pár a nerezovým drezom.

#### Výpočet ZASTAVANEJ PLOCHY a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	21,4*14,8	316,72	Repr.	3,7	3,7
Nadzemné	2	21,4*14,8	316,72	Repr.	3,3,65	3,365
Podkrovné	1	21,4*14,8	316,72	Repr.	3,05	3,05
Podkrovné	2	21,4*14,8	316,72		2,87	2,87

#### Výpočet PODLAHOVEJ PLOCHY podlaží:

Výmery plôch - PD Podzámska 32	podlahová plocha v m2
Prízemie	195,00
2.NP	194,04
3.NP	206,06
4.NP	73,26
Celková podlahová plocha	<b>668,36</b>

Príslušenstvo predmetu dražby tvorí najmä:

*Vodovodná prípojka na p.č. 269*

Prípojka vody pre polyfunkčný dom vedie od uličného vodovodného radu cez vodomernú šachtu po vnútorný rozvod vody. Prípojka je plastového potrubia DN 50 mm. Dĺžka vodovodnej prípojky je 6,0 m.

Prípojka vody bola vybudovaná v rámci výstavby polyfunkčného domu v roku 2002. Celkovú životnosť vodovodnej prípojky stanovujem na základe jej konštrukčno-materiálového vyhotovenia a veku odborným odhadom na 50 rokov.

*Vodomerná šachta na p.č. 269*

Vodomerná šachta z monolitického betónu je situovaná pred polyfunkčným domom pri hlavnom vstupe na p.č. 269. Vodomerná šachta bola vybudovaná v rámci výstavby polyfunkčného domu v roku 2002. Celkovú životnosť stanovujem na základe konštrukčného vyhotovenia, veku a technického stavu odborným odhadom na 50 rokov.

*Kanalizačná prípojka na parc.č. 269 a 6698/8*

Kanalizačná prípojka slúži na odvod splaškových vôd od zariadení predmetov z polyfunkčného domu cez dve kanalizačné šachty do verejnej kanalizačnej siete situovanej na ulici Podzámskej. Prípojka je z plastového potrubia priemeru DN 150 mm. Celková dĺžka kanalizačnej prípojky od polyfunkčného domu po verejnú kanalizačnú sieť je 21,0 m. Kanalizačná prípojka bola vybudovaná v rámci výstavby polyfunkčného domu v roku 2002. Celkovú životnosť kanalizačnej prípojky stanovujem na základe jej konštrukčno-materiálového vyhotovenia a veku odborným odhadom na 50 rokov.

*Kanalizačné šachty na parc.č. 6698/8*

Kanalizačné šachty v počte 2 ks sú situované vedľa polyfunkčného domu na p.č. 6698/8. Sú betónové prefabrikované s hĺbkou 2,0 m. Kanalizačné šachty boli vybudované v rámci výstavby polyfunkčného domu v roku 2002. Celkovú životnosť kanalizačných šacht stanovujem na základe ich konštrukčno-materiálového vyhotovenia a veku odborným odhadom na 50 rokov.

*NTL prípojka plynu na parc.č. 6698/8*

NTL prípojka plynu DN 40 mm je vedená od plastovej plynomernej skrinky s regulátorom nachádzajúcej sa za polyfunkčným objektom na parc.č. 6698/8 po vnútorné rozvody plynu. Dĺžka plynovej prípojky je 2,2 m. Prípojka plynu bola vybudovaná v rámci výstavby polyfunkčného objektu v roku 2002. Celkovú životnosť plynovej prípojky stanovujem na základe konštrukčného vyhotovenia a veku odborným odhadom na 50 rokov.

Pozemky parc. reg. C KN č. 6698/2, 6698/14:

Predmetom dražby je pozemok v zastavanom území mesta Nové Zámky v širšom centre obce na frekventovanej ulici Podzámskej v uličnej zástavbe, v obytnej a obchodnej zóne mesta. Pozemok na p.č. 6698/14 je vedený v evidencii nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 320 m<sup>2</sup>. Uvedená parcela je v celosti zastavaná polyfunkčným domom s.č. 8330. Pozemok na p.č. 6698/2 je vedený v evidencii nehnuteľností ako ostatné plochy o výmere 35 m<sup>2</sup>. Uvedená parcela tvorí dom k polyfunkčnému domu. Pozemok je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Prístup k pozemku je priamo zo spevnenej verejnej asphaltovej komunikácie z ulice Podzámskej. Jedná sa o pozemok situovaný na obchodnej ulici mesta s intenzívnym peším ruchom, so zabezpečenou mestskou hromadnou dopravou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
---------	--------------	--------------------------------	--------	--------------------------

6698/14	zastavané plochy a nádvoría	320,00	1/1	320,00
6698/2	Ostatná plocha	35,00	1/1	35,00
<b>Spolu výmera:</b>		<b>355,00</b>		

Predmetná nehnuteľnosť – polyfunkčný dom s.č. 8330 s príslušenstvom, vrátane pozemku - sa nachádza v širšom centre okresného mesta Nové Zámky na ulici Podzámskej orientačné číslo 32 situovanej v uličnej zástavbe, v obytnej a obchodnej zóne mesta.

V blízkom okolí hodnotenej polyfunkčnej budovy sa nachádzajú objekty občianskej vybavenosti, telocvičňa, ďalší polyfunkčný dom, štátny okresný archív, gymnázium, verejné parkovacie plochy, park ako i bytové budovy.

Prístup k polyfunkčnému domu zo severovýchodnej strany je po spevnenej miestnej komunikácii z ulice Podzámskej, z juhozápadnej strany (zadný vstup pre zásobovanie) cez verejné parkovacie plochy. V mieste je organizovaná mestská hromadná doprava so zastávkou v tesnej blízkosti polyfunkčného domu, okrem individuálnej dopravy je tu možnosť využívania autobusovej ako aj železničnej dopravy, taxi služby (hlavná autobusová ako aj železničná stanica sú na miestne pomery tiež v ľahko dostupnej vzdialenosti pre peších - cca. 10 min.). Pozemok s parcelným číslom 6698/14 na ktorom sa nachádza polyfunkčný dom so súpisným číslom 8330, je rovinatého charakteru s možnosťou napojenia na verejné rozvody plynu, vody, kanalizácie, elektrickej energie, na pevnú telekomunikačnú sieť a na mestský rozvod káblovej televízie. Polyfunkčný dom sa nachádza na miestne pomery vo veľmi výhodnej lokalite v širšom centre mesta na frekventovanej ulici, cesta do úplného centra mesta je do 5 minút pešej chôdze. Možnosť parkovania osobných automobilov v okolí hodnoteného objektu je na verejnom parkovisku situovanom za polyfunkčným domom. Jedná sa o polyfunkčný objekt v uličnej zástavbe bez predzáhradky, dvora a záhrady, s výborným dispozičným riešením. Technický stav objektu je vzhľadom na rok výstavby, použité materiály, kvalitné vyhotovenie stavebných prác a vykonanú bežnú údržbu výborný. Objekt je situovaný tak, že orientácia hlavných miestností je na čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.

#### G. Opis stavu predmetu dražby

Predmet dražby sa draží tak ako „stojí a leží“.

- V čase konania dražby sú takmer všetky priestory polyfunkčného domu prenajaté (obsadenosť budovy nájomcami v % vyjadrení je **88,48 %**). Informácie o celkových mesačných výnosoch z nájomov, ako aj výška priemerných mesačných nákladov na energií sú k dispozícii v sídle dražobníka.
- Celková výmera prenajímateľnej plochy predstavuje **668,36 m<sup>2</sup>**

#### H. Práva a záväzky viažuce na predmete dražby a s ním spojené

LV č. 9307

Zriaďuje sa záložné právo v prospech: OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 3005/18/034-ZZ-01 zo dňa 20.7.2018, na nehnuteľnosti: parc. registra CKN č. 6698/2, 6698/14 a stavba so súp. č. 8330 na parc. registra CKN č. 6698/14 v podiele 1/1 - V-4592/2018 - č. zmeny 3277/2018

I.	Odhad ceny predmetu dražby	1.150.000,-€ stanovená Znaleckým posudkom č. 164/2020 zo dňa 20.07.2020, vypracovaný Ing. Otom Pisoňom, znalcom v odbore stavebníctvo		
J.	Výška ceny dosiahnutá vydražením	neúspešná		
K.	Najnižšie podanie	nebolo urobené		
L.	Označenie licitátora			
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	JUDr. Martin Šustek, LL.M.		
II.	Sídlo/bydlisko			
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Krásno nad Kysucou		
b)	Orientačné/súpisné číslo	1435		
c)	Názov obce	Krásno nad Kysucou	d) PSČ	024 01
e)	Štát	Slovenská republika		
IV.	IČO/ dátum narodenia	15.08.1988		

