

X058453

Finlegal services, s.r.o.

Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby (podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Číslo dražby		V 86/2021	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Finlegal services, s.r.o.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Štefánikova	
b)	Orientačné/súpisné číslo	23	
c)	Názov obce	Bratislava	d) PSČ 811 05
e)	Štát	Slovenská republika	
III.	Zapísaný	OR Okresný súd Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 75232/B	
IV.	IČO/ dátum narodenia	46 283 421	
B.	Dátum vykonania dražby	18. 7. 2022	
C.	Miesto konania dražby	V priestoroch Stavebného bytového družstva Komárno, Zimná č. 16, 945 01 Komárno	
D.	Čas konania dražby	10:00 hod.	
E.	Kolo dražby	1.kolo dražby	
F.	Predmet dražby a jeho príslušenstvo		

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti, evidované Okresným úradom Komárno – katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. **9766**, okres: Komárno, obec: Komárno, katastrálne územie: Komárno, a to:

Stavby:

Súp. číslo	Parc. reg. „C“ číslo	Druh stavby/nebytový priestor č., vchod, poschodie
834	5182	Byt č. 50, nachádzajúci sa na 8. p. obytného domu, vchod č. 5.

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 834 je evidovaný na liste vlastníctve č. 6434.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve je **3059 / 453349**.

Navrhovateľ žiada dražobníka o predaj predmetu dražby tak „ako stojí a leží“.

Opis predmetu dražby
Budova obytného domu so súp. č. 834, sa nachádza na pozemku s parc. č. 5182 v kat. ú. Komárno, obec Komárno, na ulici Družstevná, orientačné číslo 3, 5, 7. Bola postavená v strede 70-tych rokov 20. storočia a je užívaná od roku 1978, zistené na základe potvrdenia o veku stavby, vydané Mestským úradom Komárno, sociálnym a správnym odborom, oddelením evidencie pod číslo: 198/RE/2014-FT zo dňa 24.10.2014. Jedná sa o budovu v zástavbe obytných domov, montovanú z veľkoplošných prefabrikovaných panelov, so deviatimi nadzemnými podlažiami, úplným podpivničením, plochou strechou. Budova má tri samostatné vchody, každý vchod je vybavený osobným výťahom. V budove nie sú evidované nebytové priestory. V obytnom dome sa nachádza celkom 81 bytov, v každom vchode 27 bytov. Rekonštrukcia budovy bola vykonaná v roku 2011. Budova je založená na železobetónových základoch. Stropná konštrukcia je z panelov hrúbky 0,15 m. Plochá

strecha je riešená ako dvojplášťová konštrukcia. Tepelnoizolačnú vrstvu tvoria plynosilikátové dosky hrúbky 0,24 m, s krytinou z asfaltovaných pásov - viacvrstvomá (nová). Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu - úplné strechy (taktiež nové z roku 2011). Úprava vnútorných povrchov je vápenná dvojvrstvá omietka. Vnútorne keramické obklady nie sú. Schody sú vlastnou nosnou konštrukciou prefabrikované, s povrchom terazzo. Dvere sú hladké plné (vstupné plastové-kovové), okná sú väčšinou nové plastové s izolačným dvojsklom. Povrchy podláh je prevažne liaty terazol. Vykurovanie je pôvodné, s centrálnym diaľkovým dodaním tepla (vykurovacej vody) a teplej vody. Elektroinštalácia je čiastočne nová - svetelná ako i motorická. Bleskozvod je realizovaný. Vnútrotný vodovod je z oceleového potrubia (pôvodné), kanalizácia - zvislé zvody - sú vyhotovené ako zliatinové. Odkanalizovaný je do mestského kanalizačného systému. V objekte je aj vnútorný rozvod NTL plynu len pre sporáky v kuchyniach. Vybavenie kuchýň je bežné - prevažne pôvodné, tak isto v prípade vnútorných hygienických zariadení. Bytové jadrá sú typu Omnia – Bauring; pre malometrážne byty OB 211, pre viacizbové byty OB 302. Bytové jadrá sa montovali z betónových priečok hrúbky 70 mm. Výťahy sú bežné - pôvodné - pre tri osoby. Nachádzajú sa vo výťahových šachtách pri schodišti predsadené pred líce budovy. Vonkajšie steny tvorí vrstvený obvodový plášť. Vstupy do výťahu sú na medzipodestách (na každom druhom). Meranie spotreby energie je zabezpečené priamo v každom byte, resp. celkovo v každom vstupe.

Rok výstavby bytového domu

Obytný dom so súp. č. 834, bol postavený v 70-tych rokoch 20. storočia. Je užívaný od roku 1978. Pri miestnej obhliadke som zistil, že budova obytného domu so súp. č. 834 je v dobrom technickom stave, zodpovedajúcom jej veku. Základy, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie budovy sú bez výrazných konštrukčných chýb, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie bytov. Predpokladanú životnosť stavby, vzhľadom na technický stav zistený pri miestnej obhliadke - ktorý zodpovedá veku a konštrukčnému systému, vykonaným rekonštrukčným prácam, určujem na 90 rokov. Opotrebovanie som vypočítal lineárnou metódou.

Analýza polohy nehnuteľnosti

Obytný dom so súp. č. 834 s príslušenstvom nachádza na ulici Družstevná, v okresnom meste Komárno, na pozemku s parc. č. 5182, medzi stavbami obdobných obytných domov so štandardným vybavením, na sídlisku mimo centra mesta, bežné sídlisko. V čase vykonania posudku dopyt po obdobnej nehnuteľnosti ako je ohodnocovaná nehnuteľnosť v danej lokalite je v rovnováhe v porovnaní s ponukou. Obytný dom so súp. č. 834 je v technickom stave zodpovedajúcom jeho veku, vyžaduje len bežnú údržbu - vykonaná rekonštrukcia v roku 2011. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu sú obdobné objekty pre bývanie, objekty občianskej vybavenosti a služieb. Príslušenstvo obytného domu tvoria kočíkareň, sklad bicyklov a spoločné priestory. Byt nebol počas užívania rekonštruovaný, je s pôvodným vybavením. Pracovné príležitosti v okolí sú v čase vykonania posudku dostatočné, v dosahu dopravy, nezamestnanosť je nad 5% (6,40%). Skladba obyvateľstva v obytnom dome - na sídlisku - je vysoká hustota. Orientácia bytu je južné.

Byt č. 50 sa nachádza na 8. nadzemnom podlaží v stredovej sekcii a je prístupný zo spoločných priestorov obytného domu, resp. z verejného priestranstva s parc. č. 5181 vo vlastníctve Mesta Komárno. Počet bytov vo vchode je 27 (nad 20); vysoká hustota obyvateľstva na sídlisku (obytné domy so viac ako 48 bytmi). Komunikačný systém v okolí obytného domu: autobus, železnica, mestská autobusová doprava a taxislužba (v dosahu 5 minút). Pred budovou obytného domu je možnosť parkovania na parkovisku, resp. vedľa miestnej komunikácie. Mesto Komárno je obec s počtom obyvateľov do 40000, nachádza sa tu kompletná sieť obchodov a služieb; základné, stredné a učňovské školy, ďalej univerzita; zdravotné strediská, nemocnica a lekáreň; kultúrne stredisko, kiná, športové zariadenia, reštaurácie, hotely; mestský úrad, okresný úrad, okresný súd, pošty a banky. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les, park a vodná nádrž do vzdialenosti 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy obytného domu životné prostredie nie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy - pomerne tiché prostredie. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán mesta neuvažuje so zmenou územia. Z príslušenstiev pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, verejnú kanalizáciu, diaľkové vykurovanie, telefón, STA. Konfigurácia terénu je rovinná. Predmetný byt č. 50 je v pôvodnom stave, primerane udržiavaný. Nehnuteľnosť je bez výnosu.

G.	Opis stavu predmetu dražby
-----------	-----------------------------------

Byt č. 50 sa nachádza na 8. nadzemnom podlaží budovy. Pozostáva z jednej obytnej miestnosti, predsieni, kuchyne s jedálenským kútom a základného príslušenstva (kúpeľňa so splachovacím záchodom). Byt nebol

počas užívania rekonštruovaný, je v pôvodnom stave a s pôvodným vybavením. Steny bytu sú prevažne omietnuté - stierkové. Nášľapnú vrstvu podláh v obytných miestnostiach tvoria prilepené PVC povlakové krytiny, v ostatných miestnostiach je prilepená PVC povlaková krytina. Okná na byte sú pôvodné zdvojené s dvojvrstvým zasklením (opatrené vnútornými kovovými žalúziami), dvere sú hladké plné drevené dýhované do oceľových zárubní, ako i vstupné. Zariadenie predmety zdravotníckej inštalácie sú pôvodné - vaňa oceľová smaltovaná, umývadlo, ďalej aj v kuchyni je plynová varná jednotka, drez oceľový nerezový, kuchynská linka je kovová. Keramické obklady sú v kúpeľni, obloženie vane a kuchyne pri sporáku a dreze. Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou a pákové nerezové. Inštalčné jadro je pôvodné. Radiátory sú panelové; elektroinštalácia je pôvodná. Byt je napojený na verejný vodovod, rozvod elektriny, plynu, telefónu a káblového rozvodu televízie. Odkanalizovaný je do mestského kanalizačného systému. Byt je napojený na diaľkové ústredné vykurovanie s centrálnou dodávkou teplej úžitkovej vody, pričom príprava teplej vody je v malom zásobníkovom ohrievači vody v kúpeľni. Meranie spotreby energie je zabezpečené priamo v byte.

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

Navrhovateľ má podľa predmetných LV zákonné záložné právo k predmetu dražby. Záložné právo vzniklo na základe ustanovenia § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov z titulu neuhradených mesačných platieb za služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv, z ročných vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu a za výkon správy, na účel zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa. Záložné právo na zabezpečenie tejto pohľadávky záložného veriteľa vzniklo ako I. v poradí.

Okrem záložného práva navrhovateľa sú na aktuálnom predmetnom liste vlastníctva v časti C: Ľarchy zapísané ďalšie záložné práva 3. osôb:

- Záonné záložné právo Z-3564/2010 podľa § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z., v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov obytného domu s.č.834 na parc.č.5182 na zabezpečenie pohľadávky na byt č.50, 8.p.,vch.č.5 vlast. Gaál István, nar.: 23.05.1941, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 3059/453349.

Na liste vlastníctva č. 6434 (pozemok na ktorom stojí obytný dom), k.ú. Komárno v časti C: Ľarchy je zapísané vecné bremeno pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s.č. 834, a to:

- Vecné bremeno v zmysle § 23 Zák. 182/93 pre vlast. bytov a nebyt. priest. v dome s.č. 834 na LV 9766

I.	Odhad ceny predmetu dražby	Určená znaleckým posudkom vo výške 31 000,- Eur.			
J.	Výška ceny dosiahnutá vydražením	41 000,-Eur			
K.	Najnižšie podanie	27 900,- Eur			
L.	Označenie licitátora				
	I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	JUDr. Marek Perdík		
II.		Sídlo/bydlisko			
a)		Názov ulice/verejného priestranstva	Sobôtka		
b)		Orientačné/súpisné číslo	93		
c)		Názov obce	Rimavská Sobota	d) PSČ	979 01
e)		Štát	Slovenská republika		
IV.		IČO/ dátum narodenia	25.04.1983		