

X030948

LICITOR group, a.s.

Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby (podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Číslo dražby		900124	
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	6. 5. 2024	
C.	Miesto konania dražby	v sídle notárskeho úradu - JUDr. Alan Schwartz, so sídlom Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava	
D.	Čas konania dražby	10:30 hod.	
E.	Kolo dražby	1. kolo	
F.	Predmet dražby a jeho príslušenstvo		
Číslo LV	Katastrálne územie	Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor	
6009	Staré Mesto	Bratislava I	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m²	Spôsob využitia pozemku
7903/1	Zastavaná plocha a nádvorie	894	15
Stavby na pozemku:			
Súp. stavby	Postavená na par. č.	Druh stavby	Poznámka
4007	7903/1	9- bytový dom	Nebytový priestor č. 22 na 1. poschodí, vo vchode č. Šancová 48 Budovy, so spoluvlastníckym podielom 1461/10000 na spoločných častiach, zariadeniach domu, na príslušenstve a k pozemku;
Výška spoluvlastníckeho podielu záložcu		1/1	
Opis predmetu dražby			
<u>Nebytový priestor č. 22 na 1.p. bytového domu č.s. 4007 na ul. Šancová 48, v k.ú. Staré mesto, okres Bratislava I.</u> Bytový dom č.s. 4007 je postavený na parc. KN č.7903/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, na ul. Šancová. Bytový dom má 2 podzemné podlažia so spoločnými priestormi, pivnicami, CO krytom. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú prevažne nebytové priestory tvoriace občiansku vybavenosť - využívané ako reštaurácia, obchod. Bytový dom má dva vchody, vchod Šancova č.48 a Povraznícka č.18. V bytovom dome sa nachádza 38 bytov a 6 nebytových priestorov. Základy objektu sú vyhotovené zo základových pätiiek a základových pásov. Nosný konštrukčný systém tvorí železobetónový monolitický skelet s výplňovým murivom, fasádne povrchy sú tvorené brizolitovou omietkou. Stropy sú železobetónové monolitické s rovným omietaným podhlľadom, v niektorých priestoroch so sadrokartónovým podhlľadom. Schodiská sú železobetónové s povrchom z liateho terazzo. Podlahy na chodbách sú vyhotovené z liateho terazzo a z keramickej dlažby. Okná sú prevažne z plastových profilov, na niektorých bytoch pôvodné drevené, výkladce v rámci prevádzok na 1. NP sú oceľohliníkové, prípadne plastové, interiérové dvere sú hladké a dyhované, niektoré protipožiarné, vstupné dvere sú oceľohliníkové s izolačným sklom, s domácim vrátnikom. Strecha je plochá so zateplením, s krytinou na			

báze PVC. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, rozvody vody, kanalizácie, NN, zemného plynu, diaľkového vykurovania. Dom je vybavený rozvodmi káblovej televízie, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, vnútornou vzduchotechnikou, osobnými výťahmi a elektronickým vrátnikom. Podľa vyjadrenia správcu bytového domu bol bytový dom daný do užívania v roku 1959. Bytový dom bol v čase ohodnotenia v dobrom technickom stave, vykazujúcim dobrú bežnú údržbu, bola vymenená prevažná časť okien, vstupné brány, elektronický vrátnik, boli obnovené niektoré povrchové úpravy, boli rekonštruované výťahy, bola rekonštruovaná strecha so zateplením a krytinou na báze PVC.

Popis nebytového priestoru:

Predmetom dražby je nebytový priestor č. 22 situovaný na 2. nadzemnom podlaží, so samostatným vstupom so schodiskom na 1. NP priamo z exteriéru, s technickým zázemím situovaným v suteréne, kde je umiestnený archív, sklad, miestnosť s technologickým zázemím vzduchotechniky a kúrenia. Samotný nebytový priestor na 2. NP prešiel v roku 2017 poslednou kompletnou rekonštrukciou a je využívaný ako sídlo firmy pozostávajúce z recepcie, kancelárií, showroomu sklenenými priečkami rozdeleného na viaceré časti, kuchynky, serverovne, hygienických zariadení, časť nebytového priestoru slúži na prechodné ubytovanie s dvomi spálňami, šatníkom, pracovňou a hygienickým zariadením, po výmene zariadenia je využiteľná ako kancelárske priestory. Bytová časť je komunikačne prepojená s firemnou časťou, je aj samostatne prístupná centrálnym schodiskom v rámci bytovej časti domu.

Podľa údajov v predložených posudkoch, odbornom vyjadrení a z fotodokumentácie sa jedná o nebytový priestor zodpovedajúci súčasným požiadavkám na daný typ priestorov, vo veľmi dobrom materiálovom a technickom vybavení, s veľmi dobrým dispozičným usporiadaním pre daný účel využitia - ako firemné sídlo, s vlastným vstupom z verejného priestranstva, s príslušenstvom situovaným v rámci suterénu. Celková podlahová plocha nebytového priestoru je podľa ZP č. 03/2023 vypracovanom Ing. Ľubicou Bohovicovou 610,12 m², z toho vstupné priestory so schodiskom na prízemí majú výmeru 55,06 m², samotný kancelársky priestor na 1. poschodí má výmeru 435,35 m², príslušenstvo nebytového priestoru situované v suteréne má výmeru 119,71 m². Podľa Odborného posudku č. 64/2023 vypracovaného KMM Investing, s.r.o., dňa 31.5.2023 je celková podlahová plocha nebytového priestoru 607,36 m², z toho vstupné priestory so schodiskom na prízemí majú výmeru 55,06 m², samotný kancelársky priestor na 1. poschodí má výmeru 432,59 m², príslušenstvo nebytového priestoru situované v suteréne má výmeru 119,71 m². Rozdiel medzi predloženými podkladmi je 2,76 m². Vzhľadom na absenciu pôdorysu nebytového priestoru a jeho príslušenstva v Odbornom posudku č. 64/2023 vypracovaného KMM Investing, s.r.o. a skutočnosť, že v predmetnom Odbornom posudku nie je prepočet jednotlivých podlahových plôch (len výsledné výmery) a vzhľadom na minimálny rozdiel podlahových plôch medzi uvedenými podkladmi, bol do výpočtu prevzatý výpočet podlahových plôch zo ZP č. 03/2023 vypracovanom Ing. Ľubicou Bohovicovou, kde jeho prílohy obsahujú aj pôdorysy. Stropy v rámci nebytového priestoru sú vysoké, niektoré s ozdobnými štukami, v niektorých priestoroch sú podhlady s integrovanou vzduchotechnikou. Vnútorné úpravy povrchov sú zo štukových omietok, niektoré stierkové, v hygienických zariadeniach s keramickým obkladom. Okná sú plastové s vákuovým izolačným sklom a vnútornými hliníkovými žalúziami. Dvere sú drevené, osadené do obložkových zárubní, na niektorých kancelárskych priestoroch sú dvere súčasťou sklenených deliacich priečok. Podlahy sú z vlysových parkiet, vinylu, keramickej/kamennej dlažby, v závislosti od druhu priestoru. Hygienické zariadenia sú vybavené keramickými umývadlami, WC kombi, pisoármi, v bytovej časti je vaňa, umývadlo a závesné WC, kuchynský kút je vybavený kuchynskou linkou s drezom, vstavanou chladničkou, mikrovlnnou rúrou, umývačkou riadu. Vykurovanie nebytového priestoru je ústredné cez plechové doskové radiátory zn. Korado s diaľkovou dodávkou, v niektorých miestnostiach doplneným stropnými fancoilermi, časť priestoru je vykurovaná vlastným kotlom na zemný plyn - Protherm. V nebytovom priestore sú rozvody vody, kanalizácie, el. energie, štrukturovanej kabeláže, zabezpečovacieho zariadenia.

Nebytový priestor nebol účastníkom obhliadky sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými bol zadávateľom predložený znalecký posudok č. 03/2023 vrátane príloh vypracovaný znalcom: Ing. Ľubica Bohovicová, pre účel záložného práva v prospech navrhovateľa dražby a Odborný posudok č. 64/2023 vypracovaný KMM Investing, s.r.o., dňa 31.5.2023 pre účel záložného práva vyžiadaný súčasným vlastníkom hodnoteného nebytového priestoru.

Ohodnotenie bolo vykonané na základe zadávateľom predložených dokladov, na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov.

Výpočet podlahovej plochy:

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Prízemie	0,00
Vstup + schodisková hala (7,98+1,80+2,08+5,90)*3,10	55,06
1.poschodie	
recepčia 5,90*4,40	25,96
showroom 17,0*6,0+19,5*5,2	203,40
kancelária 8,50*5,76+6,42*4,98	80,93
zasadačka 5,58*3,40	18,97
kuchynka 5,19*3,55+1,57*2,15	21,80
wc muži 6,95*3,15-1,70*1,0	20,19
wc ženy 3,0*2,30	6,90
sekretariát 5,65*3,38	19,10
kancelária 4,51*4,70+0,90*0,5+0,5*0,3	21,80
kancelária (5,5+6,0)/2*2,10	12,08
wc 1,47*1,50	2,21
serverovňa 1,47*1,37	2,01
Výmera nebytového priestoru bez príslušenstva	490,41
Suterén	0,00
chodba 3,35*3,78	12,66
archív 7,75*7,83+3,25*2,55+0,7*0,5+1,1*0,76-0,68*0,27	69,97
strujovňa vzduchotechniky 4,12*6,0	24,72
sklad 2,2*2,0+1,35*1,70	6,70
sklad 3,75*1,51	5,66
Vypočítaná podlahová plocha	610,12

Pozemky

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku prac. KN č. 7093/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, o celkovej výmere 894 m², ktorý je v celosti zastavaný bytovým domom č.s. 4007. Pozemok je rovinatý, situovaný v rámci Starého mesta hlavného mesta Bratislava, medzi ulicami Šancova, Žilinská a Povraznícka, v zmiešanej lokalite s objektami na bývanie a občiansku vybavenosť, v rámci územného plánu sa pozemok nachádza v stabilizovanej ploche obytného územia obce. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Na všeobecnú hodnotu pozemku má vplyv najmä jeho veľmi dobré situovanie v rámci sídelného útvaru.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera [m ²]
7903/1	zastavaná plocha a nádvorie	894,00	1/1	1461/10000	130,61

G. Opis stavu predmetu dražby

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

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

LV č. 6009

Zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, R-463/2024.

Zákonné záložné právo podľa § 15 zák.č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nebytový priestor č. 7-22, 1.p., vchod Šancová 48, podľa žiadosti zo dňa 16.07.2014, Z-19360/14

Záložné právo v prospech Fio banka, a.s. (IČO 618 58 374) na NP č.22 na 1.p., vchod Šancová 48, podľa V-10483/2019 zo dňa 23.04.2019.

Exekučné záložné právo v prospech Slovenský plynárenský priemysel, a.s. (IČO: 35 815 256) na priestor č. 22, 1.p.,

vchod Šancová 48, podľa exekučného príkazu 361EX 601/22-12 zo dňa 01.02.2023 (súdny exekútor Mgr. Peter Krušina), Z-2000/2023

Exekučné záložné právo v prospech ČSOB Poistovňa, a.s. (IČO 31325416) na NP č. 22 na 1.p., vchod Šancová 48, podľa exekučného príkazu č. 361EX 170/23-13 zo dňa 24.5.2023 (súdny exekútor Mgr. Petr Krušina), Z-8155/2023.

Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto SR Bratislava na nebytový priestor zariadenie stravovacie č. 22 na 1.p., vchod Šancová 48, podľa rozhodnutia č. 8/23/001732-22/99/146026 zo dňa 17.05.2023, vykonateľné 04.06.2023, právoplatné 21.06.2023, Z-8950/2023

Poznámky:

Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech Hlavné mesto SR Bratislava na nebytový priestor zariadenie stravovacie č. 22 na 1.p., vchod Šancová 48, podľa rozhodnutia č. 8/23/001732-22/99/146026 zo dňa 17.05.2023, vykonateľné 04.06.2023, P860/2023

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Fio banka, a.s. IČO 61858374 formou dobrovoľnej dražby nebytového priestoru - zariadenie stravovacie č. 22 na 1.p., Šancová 48, P-2005/2023

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov formou dobrovoľnej dražby nebytového priestoru - zariadenie stravovacie č. 22 na 1.p., Šancová 48, P-108/2024

I.	Odhad ceny predmetu dražby	znaleckým posudkom č. 34/2024, súdnym znalcom Ing. Adrianou Meliškovou v sume 1.200.000,00 €	
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	-	
	b) Orientačné/súpisné číslo	-	
	c) Názov obce	-	d) PSČ -
	e) Štát	SR	
IV.	IČO/ dátum narodenia	12 345 679	