

**X068298**

LICITOR group, a.s.

Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby (podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Číslo dražby		900224	
<b>A.</b>	Označenie dražobníka		
<b>I.</b>	Obchodné meno/meno a priezvisko	LICITOR group, a.s.	
<b>II.</b>	Sídlo/bydlisko		
<b>a)</b>	Názov ulice/verejného priestranstva	Sládkovičova	
<b>b)</b>	Orientačné/súpisné číslo	6	
<b>c)</b>	Názov obce	Žilina	<b>d) PSČ</b> 010 01
<b>e)</b>	Štát	Slovenská republika	
<b>III.</b>	Zapísaný	OR Okresný súd Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo: 10476/L	
<b>IV.</b>	IČO/ dátum narodenia	36 421 561	
<b>B.</b>	Dátum vykonania dražby	30. 10. 2024	
<b>C.</b>	Miesto konania dražby	v sídle notárskeho úradu - JUDr. Alan Schwartz, so sídlom Plynárska 7/C, 821 09 Bratislava	
<b>D.</b>	Čas konania dražby	12:00 hod.	
<b>E.</b>	Kolo dražby	3. kolo	
<b>F.</b>	Predmet dražby a jeho príslušenstvo		
<b>Číslo LV</b>	<b>Katastrálne územie</b>	<b>Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor</b>	
2294	Zlatná na Ostrove	Komárno	
<b>Pozemky parcely registra „C“:</b>			
<b>Parc. č.</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Výmera v m<sup>2</sup></b>	<b>Spôsob využitia pozemku</b>
464/3	Ostatná plocha	3867	37
464/4	Zastavaná plocha a nádvorie	734	16
<b>Stavby na pozemku:</b>			
<b>Súp. č. stavby</b>	<b>Postavená na par. č.</b>	<b>Druh stavby</b>	<b>Poznámka</b>
308	464/4	Obchod. ubyt.	
<b>Výška spoluvlastníckeho podielu:</b>		1/1	

**Opis predmetu dražby**Stavba súp. č. 308 na parc. č. 464/4, k.ú. Zlatná na Ostrove

Stavba so súpisným číslom 308 na pozemku s parc. č. 464/4 v obci Zlatná na Ostrove, katastrálne územie Zlatná na Ostrove na základe výpisu s listu vlastníctva číslo 2294 zo dňa 15.9.2017 je obchodno ubytovacia budova. Objekt bol v minulosti využívaný ako motorest, od roku 2007 je využívaný ako autocentrum s predajňou autosúčiastok, autobazárom a autoservisom. Podľa spôsobu skutočného užívania pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty charakterizujem stavbu ako budovu pre obchod (KS 1230 – Budovy pre obchod a služby, JKSO 801 89 Budovy pre obchod a spoločné stravovanie – ostatné).

Jedná sa o samostatne stojacu prízemnú murovanú budovu s tromi čiastočne oddelenými časťami so sedlovou strechou a čiastočným podkrovím. Budova sa nachádza v okrajovej časti obce tesne vedľa štátnej cesty 1. triedy Bratislava – Komárno (Bratislavská cesta). Budova je zásobovaná vodou z verejného vodovodu pomocou prípojky z oceľových rúr DN 80, vodomer je umiestnený vo vodomernej šachte nachádzajúcej sa za obchodno-prevádzkovou budovou na parc. č. 464/3. Kanalizácia je riešená prípojkou z kameninového potrubia do betónovej

nepriepustnej žumpy situovanej v areáli spoločnosti za obchodno-prevádzkovou budovou na par. Č. 464/3. Vykurovanie celej budovy je riešené ústredným vykurovaním s dvomi kotlami na zemný plyn. Zásobovanie budovy plynom je cez plynovú prípojku napojenú na verejný uličný rozvod STL zemného plynu, plynomer je umiestnený v plynomerni nachádzajúcej sa v zadnej časti obchodno-prevádzkovej budovy. Zásobovanie elektrickou energiou je pomocou podzemnej káblovej prípojky z verejného rozvodu NN z areálu Autocampingu, elektromer je umiestnený v areáli autocampingu.

#### Dispozičné riešenie:

Obchodno-prevádzková budova s.č. 308 na parc. č. 464/3 dispozične pozostáva z nasledovných miestností:

Suterén: kotolňa, prístup pomocou vonkajších schodov z dvora

Prízemie: 3 chodby, predajňa autosúčiastok, autoservis, sociálne zariadenia, umývarne + WC, 2 kancelárie, chladiarenský box, plynomerňa, šatňa a 14 skladov.

Podkrovie: schodisko, chodba, kancelária, 2 WC, 2 umyvárne.

#### Technický popis vyhotovenia:

Obchodno-prevádzková budova má betónové základové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Murivo je murované z tehál v skladobnej hrúbke 300 mm, deliace konštrukcie sú murované z tehál hrúbky 300 a 150 mm. Stropná konštrukcia zo železobetónových panelov s rovným podhľadom resp. podbitie krovu s obložením z tatranského profilu. Strecha je sedlová, s krytinou v vlnitých azbestocementových dosák. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu, a to úplné strechy a parapety. Fasádne omietky zo všetkých štyroch strán budovy nad 2/3 omietanej plochy steny sú vápenno-cementové hladké. Vnútorne omietky sú klasické vápenné hladké s malbami. Keramický obklad je vyhotovený v kuchyni, umyvárni, skladoch, mraziarenskom boxe a hygienických zariadeniach. Dvere sú prevažne drevené hladké plné alebo zasklené a okná zú prevažne zdvojené ocelové. Podlahy prízemí (predajné a obchodné priestory), chodby pri vstupe sú mramorové, v ostatných miestnostiach prevažne keramická dlažba a PVC, resp. cementový poter. Vykurovanie je ústredné teplovodné, pričom dva kotly na zemný plyn typu TEKA PMB 24 a PMB 35 sú inštalované v kotolni, ktorá je osadená do terénu nad 2 m so zvislou izoláciou. Radiátory sú ocelové doskové a vykurovacie panely. Elektroinštalácia je svetelná a motorická istená poisťkami. Na budove je zriadený funkčný bleskozvod. Na každom podlaží je rozvod studenej a teplej vody ocelovými potrubiami. Zdrojom teplej úžitkovej vody je elektrický zásobníkový ohrievač kombinovaný s ústredným vykurovaním inštalovaný v kotolni. Kanalizácia je prevažne z PVC potrubia napojená na žumpu. Ďalej na prízemí je rozvod zemného plynu. Hygienické zariadenia sú vybavené keramickými umývadlami, pisoármi a splachovacími záchodmi. V šatni na prízemí je vaňa ocelová smaltovaná a keramické umývadlo. V podkroví v umyvárkach sú samostatné sprchy, keramické umývadlá a splachovacie záchody, v kancelárii je podlaha textilná. Schody do podkrovia sú ocelové s povrchom z tvrdého dreva bez podstupnic. Objekt je vybavený zabezpečovacím zariadením a podomietkovým rozvodom TV a rádia. Vodovodné batérie sú prevažne jednopákové nerezové.

#### Technický stav

*Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že stavba je v priemernom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie domu neboli zistené. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti predpokladám nie je zabezpečovaná, nakoľko stavby je nevyužívaná. Opotrebovanie stavby stanovujem lineárnou metódou pri životnosti 80 rokov.*

Kolaudačné rozhodnutie k hodnotenému objektu nebolo predložené. Vek budovy pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty je určený na základe územného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného ONV v Komárne, odborom územného plánovania pod. č.j. Výst. 3459/82-BA dňa 22.2.1983. Na základe týchto podkladov a zistení predpokladám že budova bola postavená v rokoch 1983 až 1986 a v skutočnosti je užívaná od roku 1986.

Obchodno – prevádzková budova je vyhotovená z klasických stavebných materiálov, stavebné práce sú

vyhotovené v dobrej kvalite.

V roku 2007 bola na objekte vykonaná rekonštrukcia, v rámci ktorej boli vyhotovené na objekte nasledovné stavebné úpravy:

- Osadenie sekčných priemyselných vrát JAS2 rozmerov 4,5x4,25 m do časti autoservisu,
- Rekonštrukcia kotolne – osadenie 2 ks plynových kotlov typu TEKA PMB 24 bimetal kondens a TEKA PMB 35.35,
- Oprava a úprava vykurovanie,
- Oprava fasády
- Oprava + nátery drevených obkladov
- Rozvody vzduchu a vzduchotechnika.

V roku 2012 bolo vykonané na objekte kompletne zateplenie a oprava strechy (aplikácia striekanej izolácie PUR LCC hrúbky 40 cm, oprava viazaných konštrukcií krovov, oprava strešnej krytiny, náter strešnej krytiny). Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a výraznejších poškodení, ktoré by ovplyvňovali celkovú životnosť stavby. Na budove je vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Technický stav objektu ako celku je primeraný svojmu veku. Predpokladanú životnosť vzhľadom a vykonanú rekonštrukciu, technický stav zistený pri miestnej obhliadke ako aj na použitú technológiu výstavby určujem odborným odhadom na 80 rokov.

### PRÍSLUŠENSTVO

Plot: Oplotenie z plechového roštu na p. č. 464/3

Plot: Oplotenie plechové na p. č. 464/3

Plot: Oplotenie zo strojového pletiva na p. č. 464/3

Studňa: Studňa vŕtaná na p. č. 464/3

Studňa: Studňa kopaná na p. č. 464/3

Vonkajšia úprava: Prípojka vody na p. č. 464/3

Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na p. č. 464/3

Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka na p. č. 464/3

Vonkajšia úprava: Žumpa na p. č. 464/3

Vonkajšia úprava: Plynová prípojka na p. č. 464/3

Vonkajšia úprava: Elektrická NN prípojka na p. č. 464/3

Vonkajšia úprava: Vonkajšie osvetlenie na p. č. 464/3

Vonkajšia úprava: Spevnené plochy betónové na p. č. 464/3

Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z terazzových dlaždíc na p. č. 464/3

Vonkajšia úprava: Spevnené plochy s povrchom asfaltovým na p. č. 464/3

Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody na p. č. 464/3

Vonkajšia úprava: Prístrešok nad schodmi a pri budove na p. č. 464/3

### Pozemky

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom

(parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie alebo ostatná plocha v zastavanom území obce. Parcely sú rovinné, tvoria spolu jeden celok obdĺžnikového tvaru, ktorý je z juhovýchodnej strany v dotyku s asfaltovou komunikáciou- cestou I. triedy. Na pozemku sú inžinierske siete- vodovod, elektrická energia, plyn a telekomunikácie. Kanalizácia je riešená do vlastnej žumpy.

Parcela č. 464/4 je celoplošne zastavaná nebytovou budovou. Parcela č. 464/3 z časti zastavaná plotmi a príslušenstvom[1]spevnené plochy, z ostatnej časti je zatravnená. Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý 2,20 z dôvodu zrealnenia východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku a zároveň východisková hodnota vo výške 60% z východiskovej hodnoty pre mesto Komárno.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
464/3	Ostatná plocha	3867,00	1/1	3867,00
464/4	Zastavané plochy a nádvoría	734,00	1/1	734,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>4601,00</b>

#### 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. 2294

Záložné právo V-2814/2019 v prospech Fio banka, a.s., Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21, Česká republika, IČ: 618 58 374 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č. zmluvy: 191000095 na pozemok parc. "C" č. 464/3, 464/4 a na stavbu: budova ubytovacieho zariadenia, obchod.ubyt.so súp. č. 308 na parc. "C" č.464/4.

Záložné právo V-3805/2020 v prospech Fio banka, a.s., Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21, Česká republika, IČ: 618 58 374 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č. zmluvy: 191000095 na pozemok parc. "C" č. 464/3, 464/4 a na stavbu: budova ubytovacieho zariadenia, obchod.ubyt.so súp. č. 308 na parc. "C" č.464/4.

Poznámky:

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva ( V-2814/2019 a V-3805/2020 ) zo dňa 05.03.2024, v prospech záložného veriteľa Fio banka, a.s.,V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, ČR, IČO: 61858374 formou predajom na dobrovoľnej dražbe na pozemky registra C KN parc.č. 464/3, 464/4 a na stavbu: budova ubytovacieho zariadenia - obchod.ubyt so súp.č. 308 na pozemku registra C KN parc.č. 464/4 v podiele 1/1, P-233/2024

I.	Odhad ceny predmetu dražby	znaleckým posudkom č. 19/2024, súdnym znalcom Ing. Jurajom Talianom PhD. v sume 354.000,- €
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