

X073019

LICITOR group, a.s.

Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby (podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Číslo dražby		900125	
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	19. 11. 2025	
C.	Miesto konania dražby	v sídle notárskeho úradu - JUDr. Alan Schwartz, so sídlom Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava	
D.	Čas konania dražby	14:30 hod.	
E.	Kolo dražby	1. kolo	
F.	Predmet dražby a jeho príslušenstvo		
Číslo LV	Katastrálne územie	Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor	
3475	Vajnory	Bratislava III	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m²	Spôsob využitia pozemku
2145/54	Zastavaná plocha a nádvorie	511	99
Stavby na pozemku:			
Súpisné číslo	Postavená na par. č.	Druh stavby	Poznámka
10100	2145/54	20-administratívna budova	
Výška spoluvlastníckeho podielu záložcu		1/1	
Opis predmetu dražby			
<u>Administratívna budova s. č. 10100, na ul. Rybníčná, k. ú. Vajnory</u>			
Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 6/2024:			
Stavba administratívnej budovy s.č. 10100 sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislavy – mestská časť Vajnory, k.ú. Vajnory, okres Bratislava III. Ide o polovicu samostatne stojaceho objektu na p.č. KN-C 2145/54 k.ú. Vajnory. Budova sa nachádza v uzavretom areáli BEZ Transformátory na ul. Rybníčná č. 40. V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú priemyselné, administratívne budovy. Objekt bol daný do užívania v roku 1977 (údaj bol prevzatý z predloženého znaleckého posudku č. 64/2010 do dňa 16.12.2010 – znalca Ing. Ivan Pukan) vlastník nevedel predložiť žiadny doklad o veku stavby. Bolo predložené len čestné prehlásenie o veku stavby. V súčasnosti je objekt administratívnej budovy s.č. 3475 k.ú. Vajnory. Životnosť predmetnej stavby stanovujem na max. 80 rokov. Administratívna budova s.č. 10100 je čiastočne podpivničená pri schodiskovom priestore, trojpodlažný objekt s plochou strechou. Nosný systém je prefabrikovaný montovaný želez.bet. skelet typ. Priemstav Bratislava. Skelet je trojtraktový v priečnom module 6m+3m+6m, v pozdĺžnom profile budova má 5 polí po 6m. Základy sú na pilótach, v suteréne a na základovej doske. Stĺp sú železobetónového prierezu 50x50 cm v suteréne,			

v nadzemných podlažiach sú stĺpy 40x40 cm. Stúženie objektu okrem skeletu zabezpečujú stúžujúce steny v schodiskovom trakte. Schodisko je prefabrikované železobetónové s povrchom - terazzo. Stropy sú zo železobetónových prefabrikovaných nepredpätých dutinových panelov s rovným podhl'adom. Štitová stena a pozdĺžne steny prízemí sú montované z pórobetónových predsadených panelov, na II. NP a III.NP je fasáda vytvorená zo závesných panelov s tepelnou izoláciou. Fasáda na pórobetónových častiach je z omietok na báze umelých hmôt kombinovaná s keramickým obkladom, závesné panely majú definitívnu úpravu fasády od 2. NP. Strecha budovy je jednoplášťová plochá s hydroizoláciou z ťažkých navarovných pásov. Budova bola z interiérovej časti zateplená, časť okien na 1. NP boli vymenené za plastové a ostatné okenné otvory zamurované. V rámci rekonštrukcie boli zosilnené stropy, v rámci modernizácie boli prebudované a modernizované sociálne zariadenia. Budova bola rozdelená na viac požiarnych úsekov s proti požiarnymi dverami. Elektroinštalácia je 220/380V. Vykurovanie je z vlastnej kotolne plynovým kotlom Buderus aj s prípravou TUV elektrickým zásobníkovým ohrievačom vody umiestnenými v suteréne budovy. V budove sa nenachádza osobný ani nákladný výťah.

Výpočet zastavanej plochy:

Podlažie	Výpočet ZP	ZP [m ²]
1. Podzemné	16,00*7,00	112
1. Nadzemné	31,00*16,40	508,4
2. Nadzemné	31,00*16,40	508,4
3. Nadzemné	31,00*16,40	508,4

TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že stavba je v podpriemernom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti nie je zabezpečovaná, stavba sa javí ako dlhodobo nevyužívaná, neudržiavaná. Z exteriéru je zrejme čiastočná poškodenosť fasády ako aj zasklení výplní okenných otvorov, čo je zohľadnené vo výpočte technickej hodnoty. Opatrebovanie vykonám pomocou lineárnej metódy s uvažovaním životnosti stavby 80 rokov.

Stavba administratívnej budovy s. č. 10100, bola predpokladám povolená na užívanie pre účel administratívy. Podľa dostupných informácií bola v ostatných rokoch využívaná ako archív. Iné možnosti jej využitia by predpokladám neboli vhodné ani efektívne, vzhľadom na samotnú polohu ani vzhľadom na jej dispozičné riešenie zrejme z predloženej projektovej dokumentácie. V čase čiastočnej miestnej obhliadky predpokladám, že budova nebola využívaná. V budúcnosti by po potrebnej modernizácii bola možné využívať budovu na administratívu alebo skladové priestory a logistika a podobne.

Pozemky

Pozemok sú geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Vajnory. Je rovinný, obdĺžnikového tvaru a celoplošne zastavaný stavbou administratívnej budovy. Zo severozápadnej strany priamo nadväzuje na stavbu na p. č. 2145/4 rovnakého charakteru s ktorou tvoria jeden celok. Z ostatných strán je obklopená prístupovými spevnenými plochami a zeleňou na p. č. 2145/49 vo vlastníctve tretej osoby, kde sú aj areálové inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2145/54	zastavaná plocha a nádvorie	511,00	1/1	511,00

G.	Opis stavu predmetu dražby
	Predmet dražby sa draží tak ako „stojí a leží“. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetom dražby je použitá vec, ktorá sa prevádza v stave v akom sa nachádza ku dňu konania dražby nezodpovedá navrhovateľ ani dražobník za jej vady. Dražobník súčasne oboznamuje účastníkov dražby, že na tento predaj prostredníctvom dražby sa v súlade s § 612 ods. 3 písm. b) OZ nevzťahujú ustanovenia § 615 až 626 OZ spotrebiteľskej kúpnej zmluvy upravujúcich akosť predávanej veci, zodpovednosť za vady na nároky z nich vyplývajúce a ustanovenia o spotrebiteľskej záruke.
H.	Práva a záväzky viažuce na predmete dražby a s ním spojené
	LV č. 3475 Záložné právo v prospech Fio banka, a.s., IČO:618 58 374 na pozemok registra C KN parc.č. 2145/54 a stavbu - administr. budova so súpisným číslom 10100 na parc.č. 2145/54, podľa V30126/18 zo dňa 11.10.2018 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č. 100928262/2021 zo dňa 28.05.2021, právoplatné dňa 17.06.2021, Z-10744/21. Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a stavbu so súp. č. 10100 na parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č.101902078/2021 zo dňa 8.10.2021, právoplatné dňa 29.10.2021, Z-20852/2021 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a na stavbu so súp. č. 10100 na parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č.100200953/2022 zo dňa 31.01.2022, právoplatné 04.03.2022, Z-5282/2022 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a na stavbu so súp. č. 10100 na parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č. 100876434/2022 zo dňa 13.04.2022, právoplatné 16.05.2022, Z-8984/2022 Daňové záložné právo v prospech oprávneného : Hlavné mesto SR Bratislava (IČO: 00603481) a zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s nehnuteľnosťami bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane k pozemku registra C KN parc.č. 2145/54 a stavbe- administratívna budova so súp.č.10100 na pozemku registra C KN parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č.8/24/000116- 22/95/132242 zo dňa 12.01.2024, vykonateľné dňa 02.02.2024, pprávoplatné dňa 19.02.2024, Z-1707/2024 Poznámky: Poznamenáva sa: Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava na pozemok registra C KN parc.č. 2145/54 a na stavbu so súp. č. 10100 na pozemku registra C KN parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č.100928262/2021 zo dňa 28.05.2021, P-1144/21 Poznamenáva sa daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a na stavbu so súp. č. 10100 na parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č.101902078/2021 zo dňa 8.10.2021, P -2017/2021 Poznamenáva sa daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a na stavbu so súp. č. 10100 na parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č.100200953/2022 zo dňa 31.01.2022, P-398/2022 Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a na stavbu so súp. č. 10100 na parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č. 100876434/2022 zo dňa 13.04.2022, P-608/2022 Poznamenáva sa: Daňové záložné právo v prospech oprávneného : Hlavné mesto SR Bratislava (IČO: 00603481) a zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s nehnuteľnosťami bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane k pozemku registra C KN parc.č. 2145/54 a stavbeadministratívna budova so súp.č.10100 na pozemku registra C KN parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č.8/24/000116-22/95/132242 zo dňa 12.01.2024, vykonateľné dňa 02.02.2024, P185/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod č. V-30126/18,v prospech Fio banka,a.s.,IČO: 61858374,na pozemok registra CKN parc.č. 2145/54 a stavbu súp.č. 10100 na pozemku registra CKN parc.č. 2145/54,zo dňa 12.05.2025,P-536/25

I.	Odhad ceny predmetu dražby	znaleckým posudkom č. 48/2025, súdnym znalcom Ing. Jurajom Talianom, PhD. v sume 569.000,-€	
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	