

Dražba nehnuteľností v obci Bratislava-Staré Mesto v katastrálnom území Staré Mesto

Katastrálne územie:
Staré Mesto
Obec:
Bratislava-Staré Mesto

Podanie: Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby

Najnižšie podanie
279.000,- EUR
20.02.2024

Auctio GH s.r.o.			
Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.) :			
Oznámenie o dražbe číslo		01012024	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Auctio GH s.r.o.	
II.	Sídlo/bydlisko	Kováčska53040 01 Košice	
a) Názov ulice/verejného priestranstva		Kováčska	
b) Orientačné/súpisné číslo		53	
c) Názov obce		Košice	d) PSČ 040 01
e) Štát		Slovenská republika	
III.	Zapísaný	Mestský súd Košice , oddiel: Sro , vložka číslo: 49643/V	
IV.	IČO/ dátum narodenia	53193814	
IV.	IČO/ dátum narodenia		
C.	Miesto konania dražby	NH Bratislava Gate One, Ambrušova 7, 821 04 Bratislava, Slovenská republika, Meeting Room A - 1.poschodie	
D.	Dátum konania dražby	20. 02. 2024	
E.	Čas konania dražby	10:00 hod.	
F.	Kolo dražby	Prvé kolo dražby.	
G.	Predmet dražby		
Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym pre Okres Bratislava I, Obec Bratislava-Staré Mesto,			

katastrálne územie Staré Mesto, vedených na:

1. Liste vlastníctva č. 4898:

- **Byt, č. 71**, na 1. p, vchod Zochova 16/7 (ďalej aj „**Byt**“), nachádzajúci sa v bytovom dome na ulici Zochova 16 a na ulici Podjavorinskej 3, 5, súpisné číslo 760, na parc. č. 744; (pozemok, na ktorom je postavený bytový dom a ostatné pozemky, ktoré sú predmetom dražby sú evidované Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym na liste vlastníctva č. 5210),

spoluvlastnícky podiel k Bytu: 1/1

- k Bytu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel** o veľkosti **7836/1826360** k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve (ďalej aj ako „**Spoluvlastnícky podiel**“),

2. Liste vlastníctva č. 5210:

- **parceta reg. „C“ s parcelným číslom 744**, o výmere 4763 m², pozemok – Zastavaná plocha a nádvorie,
- **parceta reg. „C“ s parcelným číslom 745**, o výmere 320 m², pozemok – Ostatná plocha,
- **parceta reg. „C“ s parcelným číslom 746**, o výmere 372 m², pozemok – Ostatná plocha

veľkosť spoluvlastníckeho podielu: 7836/1830509

(ďalej aj ako „**Spoluvlastnícky podiel k pozemkom**“),

(Byt, Spoluvlastnícky podiel a Spoluvlastnícky podiel k pozemkom spolu ďalej aj ako „**nehnutelnosti**“ alebo „**predmet dražby**“).

H.	Opis predmetu dražby
-----------	-----------------------------

Bytový dom

Bytový dom na ulici Zochova 16 a na ulici Podjavorinskej 3,5, súpisné číslo 760 na parc. č. 744, je postavený na pozemku mierne svahovitého charakteru v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava — mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I. Bytový dom sa nachádza v rámci historického centra hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, v prevažne pôvodnej bytovej a polyfunkčnej časti mesta. Nehnutelnosť bytového domu je bezprostredne dostupná z verejného priestranstva, z ulíc Zochova a Podjavorinskej, pozemky vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

Bytový dom je celkovo 7 podlažný, pozostáva zo suterénu, 5 nadzemných podlaží a jedného podlažia v rámci obytného podkrovia. Suterén bytového domu pozostáva zo spoločných častí a zariadení bytového domu ako aj z pivničných kobiek. Nadzemné podlažia sú tvorené prevažne bytovými jednotkami. Na 1.NP sa nachádzajú aj nebytové priestory prevádzkového charakteru, prístupné z exteriéru. Byty sú prístupné schodiskom a výťahom.

Spoločnými časťami domu sú najmä: základy domu, strešná konštrukcia, strecha, klampiarske konštrukcie, obvodové múry, priečelia, vstupné chodby, schodišťa, chodby, šachty inžinierskych sietí, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, spoločné terasy, spoločné suterény priestory, podkrovia a povaly.

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, plynové a elektrické domové prípojky.

Bytový dom je realizovaný ako murovaný - hrubostenný. Základová konštrukcia - stavba je založená v hĺbke nad 2m na základových pásoch s predpokladaných zmiešaných materiálov. Zvislé nosné konštrukcie sú murované, hrubostenné. Vodorovné konštrukcie - stropy sú s rovným podhlľadom. Objektové schodiská sú realizované s povrchovou úpravou terazo. Strešná konštrukcia je šikmá sedlová strecha, strešná krytina tašková. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úplné, strechy a parapety. Vonkajšie povrchové úpravy sú brizolitové alebo vápenné štukové omietky. Úprava vnútorných povrchov pozostáva prevažne z vápennej hladkej omietky. Vstupné dvere do obytného domu sú drevené rámové. Okná bytového domu sú prevažne plastové s izolačným zasklením, niektoré pôvodné drevené dvojité. Okná spoločných častí sú drevené dvojité. Povrchy podláh v rámci spoločných priestorov sú prevažne z terazza. Objekt je vybavený rozvodmi vody, kanalizácie a plynu. Elektroinštalácia v dome je svetelná aj motorická. V bytovom dome sú rozvody TV a iné telekomunikačné rozvody. Dom má kompletný rozvod bleskozvodu. Dom je vybavený vzduchotechnickými rozvodmi. Dom má zabezpečenú protipožiarnu ochranu. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete - vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú, plynovú a telekomunikačné.

Byt č. 71

Ohodnocovaný trojizbový byt s príslušenstvom sa nachádza na úrovni 2.NP. bytového domu. Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je vstupná chodba, kuchyňa v rámci obýpacej izby, kúpeľňa, WC, loggia a pivničná kobka umiestnená na úrovni 1.PP bytového domu v priestore sústredených pivničných kobiek.

Ohodnocovaný byt bol v čase obhliadky neobývaný, za predchádzajúce obdobie užívaný pre potreby trvalého celoročného bývania. Technický stav bytu možno označiť ako byt po rekonštrukcii bližšie dátumovo nešpecifikovanej, odhad pred cca 15timi rokmi.

Vstupné vchodové dvere do bytu sú drevené rámové, bezpečnostného charakteru. Ostatné interiérové dvere bytu sú drevené rámové, osadené v drevených obložkových zárubniach. Okná bytu sú drevené dvojité, v doskových osteniach. Vnútorné steny a stropy bytu majú prevažne hladké omietky s malbami. Povrchy podláh v obytných miestnostiach drevené parketové, v ostatných miestnostiach je na podlahe keramická dlažba, v obýpacej izbe v kombinácii s kuchyňou laminátové parkety a keramická dlažba. Vykurovanie bytu je ústredné teplovodné radiátorové (oceľové panelové vykurovacie telesá), prostredníctvom plynového závesného kotla umiestneného v kúpeľni bytu vrátane ohrevu teplej vody. V rámci bytu sa nachádzajú rozvody vody SV a TUV. Ohrev teplej vody je realizovaný v rámci plynového kotla ústredného kúrenia umiestneného v kúpeľni. Rozvody elektroinštalácie sú vedené pod omietkou.

Miestnosť kúpeľne pozostáva z plastovej vane a keramického umývadla s pákovými vodovodnými batériami, keramický obklad stien do výšky 2,0m. Samostatná miestnosť WC obsahuje WC misu kombi. Kuchyňa obsahuje kuchynskú linku z materiálov na báze dreva s kuchynským nerezovým drezom s pákovou vodovodnou batériou, samostatne stojací plynový sporák s elektrickou rúrou. Keramický obklad pracovnej plochy kuchynskej linky po spodný okraj horných zavesených skriniek. Bytové jadro je murované. V chodbe sa nachádza vstavaná skriňa.

Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými

dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt vrátane zárubní, a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu vody, plynu a elektrickými ističmi pre byt. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: vnútorná inštalácia /potrubné rozvody vody, kúrenia, elektroinštalácia od elektromeru, kanalizácia od zvislých rozvodov/ okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, rozvody plynu.

Analýza polohy nehnuteľnosti

Bytový dom na ulici Zochova 16 a na ulici Podjavorinskej 3,5, súpisné číslo 760 na parc. č. 744, je postavený na pozemku mierne svahovitého charakteru v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I. Bytový dom sa nachádza v rámci historického centra hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, v prevažne pôvodnej bytovej a polyfunkčnej časti mesta. Nehnuteľnosť bytového domu je bezprostredne dostupná z verejného priestranstva, z ulíc Zochova a Podjavorinskej, pozemky vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

Analýza využitia nehnuteľnosti

Nehnuteľnosť bytového domu bola a je využívaná pre účel, pre ktorý bola zrealizovaná - hromadné bývanie. Predmetný byt je určený pre bývanie jednej rodiny. Iné využitie nehnuteľnosti ako na trvalé bývanie prípadne drobné podnikateľské aktivity sa do budúcnosti nepredpokladá.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Na liste vlastníctva číslo 4898 v k.ú. Staré mesto, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

ČASŤ C: Ďarchy

Por. č.: 83 Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO [00686930](#)) na byt č.71 , na 1.p., vchod Zochova 16/7 , podľa V-27284/2017 zo dňa 24.10.2017

Na liste vlastníctva číslo 5210 v k. ú. Staré mesto, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

ČASŤ C: Ďarchy

Por. č.: 83 Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO [00686930](#)) na podiel [7836/1830509](#) k pozemkom reg. C KN parc. č. 744, 745, 746, podľa V-27284/2017 zo dňa 24.10.2017

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

CH.	Opis stavu predmetu dražby - Vid' opis predmetu dražby
------------	---

Bytový dom

Objekt bytového domu je primerane udržiavaný. Vek nehnuteľnosti je určený na základe dokladu Údaju o veku stavby z databázy vekov stavieb zo dňa 12.10.2023, obsahujúceho aj oznámenie o dátume začatia užívania Družstvom vlastníkov bytov DOPZ, na základe ktorého bol objekt daný do užívania v roku 1928. Konštrukčné, materiálové ale aj dispozičné riešenie bytového domu rovnako aj priebeh výstavby v danej lokalite podľa mojich znalostí zodpovedá uvedenému obdobiu. Preto vek nehnuteľnosti k dátumu ohodnotenia určujem na 95 rokov. Bytový dom prešiel za obdobie svojej životnosti viacerými rekonštrukciami. Za posledné obdobie bola realizovaná obnova vonkajších povrchových úprav, boli menené niektoré vnútorné infraštruktúrne rozvody,

vymenené výťahy, zrekonštruovaná strešná konštrukcia v rámci vstavby obytného podkrovia a iné.

Životnosť porovnateľných historických objektov nie je vo všeobecnosti známa. Závislá je predovšetkým od vykonávanej rekonštrukcie a údržby. Obvykle sa pohybuje v rozpätí 150 - 250 rokov. S prihliadnutím na celkový stav prvkov dlhodobej životnosti, životnosť objektu určujem na 180 rokov za predpokladu zabezpečenia ďalšej primeranej údržby. Uvedená predpokladaná životnosť nemusí byť konečná. V rámci obhliadky prvkov dlhodobej životnosti objektu neboli identifikované takmer žiadne známky možného narušenia statickej stability objektu.

Byt č. 71

Ohodnocovaný byt bol v čase obhliadky neobývaný, za predchádzajúce obdobie užívaný pre potreby trvalého celoročného bývania. Technický stav bytu možno označiť ako byt po rekonštrukcii bližšie dátumovo nešpecifikovanej, odhad pred cca 15timi rokmi.

I. Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby

ĎARČY:

1. LV č. 4898: „Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) na byt č.71 , na 1.p., vchod Zochova 16/7 , podľa V-27284/2017 zo dňa 24.10.2017“.

2. LV č. 5210: „Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) na podiel 7836/1830509 k pozemkom reg. C KN parc. č. 744, 745, 746, podľa V-27284/2017 zo dňa 24.10.2017“;

K predmetu dražby však, v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zároveň vzniklo (zákonné) záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.

POZNÁMKY:

1. LV č. 4898: „Oznámenie o dražbe č. 01012024 zo dňa 15.01.2024, na byt č. 71, 1. p., vchod Zochova 16/7, dražobník Auctio GH s.r.o., IČO: 53193814, P-99/2024.“;

2. LV č. 5210: „Oznámenie o dražbe č. 01012024 zo dňa 15.01.2024, na pozemky registra C KN parc. č. 744, 745, 746 v podiele 7836/1830509, dražobník Auctio GH s.r.o., IČO: 53193814, P-99/2024.“

J.	Výška ceny dosiahnutá vydražením	295.000,- EUR
-----------	---	---------------

K.	Najnižšie podanie	279.000,- EUR
-----------	--------------------------	---------------

R.	Podmienky odovzdania predmetu dražby
-----------	---

S.	Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách
-----------	--

1. V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách,

môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 454/2004 Z.z., v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka.

2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1 písmena S tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena S tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 2 písmena S tohto oznámenia o dražbe.
4. Ak súd určí dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.
5. Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

U.		Označenie licitátorov	
	I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	JUDr. Martina Hopferová, rod. Hopferová
	II.	Sídlo/bydlisko	
	a) Názov ulice/verejného priestranstva		Urbánkova
	b) Orientačné/súpisné číslo		1547/25
	c) Názov obce		Košice-Sever
		d) PSČ	040 01
	e) Štát		Slovenská republika
	III.	Zapísaný	
	IV.	IČO/ dátum narodenia	17.05.1980
V.		Odhad ceny predmetu dražby	Všeobecná hodnota (cena) predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom číslo 190/2023 zo dňa 17.10.2023 vypracovaným znalcom Ing. Ivanom Šimekom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914405, na sumu 279.000,- EUR (slovom dvestosedemdesiatdeväťtisíc,-eur).