

Byt Trenčín

Naša značka: PSO019/19

Navrhovateľ dražby:

Všeobecná úverová banka, a.s.

Dražobník:

Platit sa oplatí s.r.o.

Znalecká hodnota:

46 000,00 €

Kontaktná osoba:

Schmidt Jozef

02 / 322 02 731

schmidt@platitsaoplati.sk

Miesto konania dražby:

Salónik galéria na 1. poschodí, Grand Hotel, Palackého 3477, 911 01 Trenčín, okres Trenčín, Trenčiansky kraj.

Termín dražby::

28.06.2019 o 10:00 hod

Termín obhliadky č. 1:

07.06.2019 o 14:00 hod

Termín obhliadky č. 2:

26.06.2019 o 14:00 hod

Dražobná zábezpeka:

8 000,00 €

Najnižšie podanie:

46 000,00 €

Poznámka:

Možnosť zníženia ceny

Popis:

Dražba - Byt č. 27, na 1.p., vchod č. 9 na ulici Nábrežná v meste Trenčín, v bytovom dome súpisné č. 1635, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 1627/113. **Vypočítaná podlahová plocha je 76,73 m².**

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciú schopnosť.

Byt nebol počas riadnej obhliadky nehnuteľnosti sprístupnený. Znalec pri stanovení východiskovej hodnoty bytu vychádzal v zmysle §12 Zákona č.527/2002 Z.z. z "dostupných podkladov". V roku 2018 znalec vypracoval Znalecký posudok č.29/2018, v ktorom stanovoval všeobecnú hodnotu bytu č.28 v bytovom dome s.č.1635. Pri obhliadke bytu č.28 sa znalec dostal aj do bytu č.27, pretože obe byty sú dispozične prepojené a majú len jeden vchod z chodby bytového domu. Štandard vnútorného vybavenia bytu č.27 znalec zistil a zapamätal si z vyššie uvedenej obhliadky vykonanej dňa 01.02.2018. Túto obhliadku znalec využíva a jeden z "dostupných podkladov" pre vypracovanie znaleckého posudku. Popis technického riešenia a vybavenia bytového domu znalec prevzal zo Znaleckého posudku č.29/2018.

Byt č. 27 sa nachádza na prvom poschodí bytového domu s.č. 1635, na sídlisku Sihoť I. v Trenčíne. Bytový dom je situovaný v zástavbe starších bytových domov z 50 - tých rokov 20 storočia, nachádzajúcej sa severovýchodne od centra mesta. Vzdialenosť do centra mesta je cca 1200 m. Dom je pôdorysne zrealizovaný do tvaru "U" a stojí

medzi miestnymi komunikáciami Smetanova, Nábrežná a Komenského. Objekt je výškovo rozčlenený na dve úrovne. Dve bočné krídla sú s čiastočne zapusteným suterénom a tromi NP, centrálna časť je so zapusteným suterénom a štyrmi plnohodnotnými NP a jedným čiastkovým technickým podlažím. Bočné krídla sú s centrálnou časťou prepojené prepojovacími "krčkami" ktoré majú dve nadzemné podlažia a v úrovni terénu majú zrealizované priechody. V suteréne bytového domu sú umiestnené pivnice, spoločné priestory a garáže pre osobné autá. Pod domom sa nachádza aj kryt civilnej obrany. Na I.NP sa nachádzajú bytové aj nebytové priestory (obchod so športovými potrebami, gynekologická ambulancia....) a bytové jednotky. Na ostatných nadzemných podlažiach sú bytové jednotky. Dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod ako aj rozvody elektrickej energie a telekomunikačné rozvody. Vykurovanie ako aj príprava TUV je zabezpečené z centrálnej sídliskovej kotolne. Po stavebno-konštrukčnej stránke je bytový dom zrealizovaný ako murovaný objekt založený betónových pásových základoch. Obvodové múry z plnej tehly hr. 500 mm, vnútorné nosné múry z plnej tehly hr. 450 mm. Priečky murované. Stropy sú železobetónové monolitické s rovným podhľadom, strecha plochá pokrytá asfaltovou krytinou. Strecha bola v roku 2010 zrekonštruovaná. Schodiskové ramená sú železobetónové s terazzovým povrchom, podlahy spoločných priestorov sú z terazza. Vnútorné úpravy povrchov sú tvorené vápennými omietkami. Vonkajšie úpravy povrchov sú brizolitové omietky, ktoré boli v roku 2010 vyspravené a novo natreté. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu (2010). Dvere sú hladké plné v oceľových zárubniach, vstupné dvere sú drevené presklené. Okná spoločných priestorov sú plastové s izolačným dvoj sklom. Elektroinštalácia je svetelná i motorická, objekt je vybavený bleskozvodom. Bytový dom je vybavený vnútorným vodovodom, vnútornou kanalizáciou, vnútorným rozvodom zemného plynu, vnútorným rozvodom UK a TUV, rozvodom telefónu, rozvodom televízie. Technický stav objektu je dobrý, objekt nevykazuje žiadne podstatné vady.

Byt č. 27 sa nachádza na prvom poschodí bytového domu v centrálnom krídle priľahlom k miestnej komunikácii Nábrežná. Jedná sa o trojizbový byt s kuchyňou, chodbou, kúpeľňou a WC. K bytu patrí aj pivnica v suteréne bytového domu. V roku 2014 boli zrealizované stavebné úpravy, ktorými bol ohodnocovaný byt č. 27 dispozične pripojený k susednému bytu č.28, pričom v rámci týchto úprav bol zamurovaný vchod do bytu č. 28 a v priestore bývalej chodby a kúpelne bytu č.28 bol zriadená nová kúpeľňa. V pôvodnej obytnej miestnosti s kuchynským kútom bytu č.28 boli odstránené zdravotnícké rozvody umožňujúce napojenie kuchynskej linky. Táto miestnosť je využívaná ako spálňa. Počas obhliadky pre vypracovanie Znaleckého posudku č.29/2018 (byt č.28) zo dňa 01.02.2018 znalec zistil, že vybavenie bytu č.27 je mierne nadštandardné. Presný popis vybavenia nie je možné podať, pretože pri obhliadke zo dňa 01.02.2018 sa znalec zameriaval na byt č. 28 a byt č. 27 bol prehliadnutý len letmo. Vek stavby je určený na základe Potvrdenia správcu bytového domu (Služby pre bývanie s.r.o. Trenčín). Celková životnosť domu je stanovená vzhľadom na prevedenie, vykonané rekonštrukcie a technický stav na 150 rokov.

V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších právnych predpisov:

spoločnými časťami domu sú: časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie,

spoločnými zariadeniami domu sú: zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Analýza polohy nehnuteľností: Byt č. 27 sa nachádza na prvom poschodí bytového domu s.č. 1635, na ulici Nábrežná na sídlisku Sihoť I. v Trenčíne. Bytový dom je situovaný v zástavbe starších bytových domov z 50 - tých rokov 20 storočia, nachádzajúcej sa severovýchodne od centra mesta. Vzdialenosť do centra mesta je cca 1200 m. V tesnej blízkosti sa nachádza detské ihrisko, futbalový štadión a objekty strednej školy a Trenčianskej Univerzity. V širšom okolí (do 10 min. pešo) sa nachádza autobusová zastávka MHD, autobusová a železničná stanica, nákupné centrum, supermarket, letná plaváreň, základná škola a škôlka. Dom má vzhľadom na svoj tvar do "U" trávnatý dvor so stromovým porastom. Bytový dom je situovaný v tichej lokalite mimo hlavných miestnych komunikácií. Vo vzdialenosti do 100 m preteká rieka Váh na brehu ktorej je možnosť vykonávať rôzne rekreačno - športové aktivity. Orientácia okien obytných miestností je juhojuhovýchod. V priľahlej miestnej komunikácii Nábrežná sú uložené verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a NN. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza patrí vzhľadom na polohu a blízkosť centra mesta, v Trenčíne medzi nadpriemerné z hľadiska kúpy nehnuteľností na bývanie a preto stanovujem priemernú hodnotu koeficientu polohovej diferenciácie na 1,0.