

X044265

Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Oznámenie o dražbe číslo		PDS č. 027/11-2020-PR	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Masarykova	
b)	Orientačné/súpisné číslo	21	
c)	Názov obce	Košice	d) PSČ 040 01
e)	Štát	Slovenská republika	
III:	Zapísaný	OR Okresný súd Košice I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V	
IV.	IČO/ dátum narodenia	36 583 936	
B.	Označenie navrhovateľa		
1. I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Spoločenstvo vlastníkov bytov „Tolerancia“ – Košice	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Miškovecká	
b)	Orientačné/súpisné číslo	7/1024	
c)	Názov obce	Košice-Juh	d) PSČ 040 11
e)	Štát	Slovenská republika	
IV.	IČO/ dátum narodenia	31 962 726	
C.	Miesto konania dražby	Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, 1. poschodie	
D.	Dátum konania dražby	19. 1. 2021	
E.	Čas konania dražby	10.45 hod.	
F.	Kolo dražby	1. kolo	
G.	Predmet dražby		
<p>Predmetom dobrovoľnej dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 13253 vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, okres: Košice IV, obec: KOŠICE - JUH, katastrálne územie: Južné Mesto, a to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • byt č. 25 na 8. posch. vo vchode 6 obytného domu Miškovecká 6, so súpisným číslom 1023, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 3677 a obytného domu Miškovecká 7, so súpisným číslom 1024, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 3678 • podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti: 228/10000, • spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti: 228/10000, k parcele registra "C" KN s parcelným číslom 3677 s výmerou 262 m², a k parcele registra "C" KN s parcelným číslom 3678 s výmerou 241 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (ďalej len „predmet dražby“) 			
H:	Opis predmetu dražby		
<p>Byt č. 25/8. p. byt. domu súp. č.1023, Miškovecká 6, Košice</p> <p>Popis bytového domu súp. č. 1023 a 1024 na parc. č. 3677 a 3678 na ul. Miškovecká 6, 7 Košice:</p>			

Radový bytový dom panelovej konštrukcie je realizovaný ako 9 podlažný s prvým nadzemným vstupným podlažím /1.NP/. Objekt je riešený ako radový bytový dom s dvoma sekciami. Celková kapacita jednej sekcie je 3 bytové jednotky x 8 podlaží, plus 1x1 (v 1.NP), t.j. 25 bytov. Nehuteľnosť bola postavená v roku 1970. Ohodnocovaný byt č. 25 je umiestnený na 8. poschodí /9.NP/ bytového domu súp. č. 1023 na ulici Miškovecká vo vchode č. 6, v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice - JUH, okr. Košice IV. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza, sídlisko Železníky je vystavané z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. O byty v tejto lokalite pretrvávajúca ustálený vysoký záujem, vzhľadom na okolité prostredie s blízkosťou a dobrou dostupnosťou centra mesta. Do centra mesta Košice je cca 1,5 - 2,0 km. Trojizbový byt je I. kategórie. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 228/10000. Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

TECHNICKÝ STAV: /ku dňu 10.11.2020/

Na základe miestneho šetrenia bolo zistené, že zateplenie bytového domu a oprava strechy bola prevedená v roku 2012 - 2013. Prevedená bola aj výmena vstupných dverí (2014) a okien (2009) v spoločných priestoroch, úprava vnútorných povrchov stien a rekonštrukcia výťahovej kabíny (2013), polozenie dlažby na vstupnom podlaží (2013). V roku 2003 boli vymenené stúpačkové rozvody vody, kanalizácie a plynu a výmena stúpačky eli NN na chodbe (2013). Bytový dom je vo veľmi dobrom technickom stave.

Dispozičné riešenie: Bytový dom má 9 nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie. V 1.NP, ktoré je vstupným podlažím sa nachádza zádverie, chodba, výťah, jednoramenné schodisko a 1x byt. Na typickom podlaží sa nachádza chodba, 3x byty, 1x výťah, 3x komora a schodisko. Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete (eli., plynovod, vodovod, kanalizácia, teplovod a internet). Prístup k bytovému domu je z ulice Miškovecká s parkoviskom v okolí bytového domu. Bytový dom je hodnotený vo veľmi dobrom technickom stave, vrátane kompletnej obnovy, prevedených opráv a zateplenia obalových konštrukcií.

SPOLOČNÉ ČASTI:

Základy - betónové základové pásy a pilóty

Zvislé nosné konštrukcie - panelové hr. 200 a 250 mm

Deliace konštrukcie - priečky panelové 150 mm

Stropné konštrukcie - zo železobetónových prefabrikovaných dosák

Schodište - železobetónové prefabrikované jednoramenné

Krytina strechy - z ťažkých navarovacích pásov

Strecha - plochá dvojplášťová

Klmpiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímsy, lemovania a pod.)

Úprava vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky, bez keramických obkladov

Úprava vonkajších povrchov - zateplenie a tenkovrstvá omietka silikátová farebná

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach, vstupné dvere - kovoplast

Okná - plastové s izolačným dvojsklom

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch a na schodiskách a v 1.NP keramická dlažba, na ostatných podlažiach pred bytmi je PVC podlahová krytina

Vonkajšie príslušenstvo - pripojenia na technickú infraštruktúru

SPOLOČNÉ ZARIADENIA:

Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie prostredníctvom výmenníkovej stanice na horúcovod s osadeným meraním a reguláciou, pričom v každom byte sú radiátory s pomerovými meračmi a termostatickými ventilmi. Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú z ocelových rúr.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3NPE, 230/400, 50 Hz, TN - S. Všetky elektromery bytov sú inštalované v rozvádzačoch pri vchodoch do bytov. Vnútorne rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch nad omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je ovládané nástennými vypínačmi s časovačom

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z plastových rúr

Meranie spotreby studenej a teplej vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory

Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr

Vnútorný plynovod - rozvod plynu realizovaný z ocelových rúr.

Ohrev teplej vody - centrálny z výmenníkovej stanice napojený na horúcovod.

Vzduchotechnika - podtlakový systém vetrania priestorov kúpeľni a záchodov cez centrálnu šachtu, vzduchotechnické rozvody pre napojenie odsávačov pár v kuchyniach.

Ostatné - rozvody slaboprúdu (internet, domový telefón - vrátnik).

Výťahy - 1x osobný

Popis bytu č. 25 na 8. poschodí, ul. Miškovecká 6, Košice:

Jedná sa o troj izbový byt, ktorý je v osobnom vlastníctve. Byt so štandardným vybavením, vybavený úplným základným príslušenstvom s kúrením a ohrevom vody z centrálného zdroja, v pôvodnom stave s pôvodnou dispozíciou, s umakartovým jadrom. V byte sú vymenené okná za plastové, sú tam pôvodné vstupné dvere, z vonkajšej strany vynovené, pôvodné vnútorné dvere, PVC podlahy, byt bez keramickej dlažby (staršia dlažba položená iba vo vstupnej chodbe) a bez keramických obkladov, pôvodná sanita, nová kuchynská linka (2018), pôvodné omietky, pôvodná elektroinštalácia, menené sú bytové rozvody vody v inštaláčnom jadre.

Dispozíciu bytu tvorí 3 x izba a príslušenstvo: kuchyňa, predsieň, chodba, kúpeľňa, WC, šatník a komora vedľa bytu na 8. poschodí. K bytu neprináleží pivnica. prináleží k nemu atypická uzavretá loggia so vstupom z kuchyne. Bytové jadro je umakartové. V kúpeľni je osadená pôvodná jednoduchá smaltovaná vaňa, plechové umývadlo, 1 x páková vodovodná batéria so sprchou, samostatné WC so splachovacou nádržkou, bez keramických obkladov stien a bez keramickej dlažby. Podlahy v izbách, kuchyni a na chodbe sú z PVC linolea, v kúpeľni a WC je tiež PVC linoleum. Kuchynská linka je vymenená cca pred dvoma rokmi, je z materiálu na báze dreva o dĺžke 1,8 m s nerezovým drezom a 1x pákovou vodovodnou batériou, bez spotrebičov, iba s digestorom. Za linkou je celá stena obložená PVC obkladom. Omietky sú vápenno-cementové hladké, pôvodné v celom byte. Vnútorne dvere plné hladké dyhové s čiastočným presklením v ocelovej zárubni, vchodové dvere sú drevené dyhové, pôvodné. Všetky okná v byte sú plastové v bielom prevedení. Spoločné rozvody vody a kanalizácie sú z plastových rúr. Ohrev teplej vody a vykurovanie je zabezpečené z centrálného zdroja s napojením na horúcovod. Kúrenie je ocelovými rebrovými a tiež panelovými radiátormi. K bytu prináleží komora vedľa bytu na chodbe. K bytu neprináleží pivnica, prináleží k nemu bočná uzavretá atypická loggia so vstupom z kuchyne. Dve izby sú orientované na juhozápad a obývací izba s kuchyňou sú orientované na severovýchod. Byt je vybavený morálne starším vybavením, potrebuje kompletnú rekonštrukciu a modernizáciu. Byt bol v minulosti stále obývaný, ale cca dva roky je neobývaný.

Byt je hodnotený v pôvodnom stave, s typovým vybavením. Vybavenie bytu hodnotené v stĺpci "šstandard", zohľadnené pri výpočte koeficientu vplyvu vybavenia "kv". Pri výpočte opotrebenia je použitá analytická metóda vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu bytového domu, jeho spoločných častí, zariadení a spoločných priestorov.

Popis bytu č. 25 a jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu súp. č.1023:

Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie:

vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, a plynové bytové prípojky, prípojka STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Poštová schránka, zvonček, kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, vaňa a radiátory.

Spoločné časti domu sú najmä:

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Spoločné zariadenia domu sú najmä:

výťahy, kočíkárne, sušiarne, práčovne, STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky aj keď sú umiestnené mimo domu.

Charakter nehnuteľnosti:

Jedná sa o bytovú jednotku v bytovom dome, ktorá je zaradená do I. kategórie s úplným sociálnym vyhotovením a ústredným vykurovaním.

Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súp. č. 1023, 1024 je panelový radový bytový dom s dvoma sekciami, nachádza sa v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice - JUH, okr. Košice IV, na parc. č. 3677 a 3678 na ulici Miškovecká 6, 7 v centre sídliska Železníky, v lokalite vhodnej na bývanie v zástavbe bytových domov, s doplnkovými stavbami budov občianskej vybavenosti. V bytovom dome nie je občianska vybavenosť. V okolí bytového domu sú spevnené verejné prístupové komunikácie, dosah k miestnej autobusovej a električkovej doprave do 5 minút, dostupnosť autobusovej a železničnej dopravy, taxislužby a leteckej dopravy v rámci krajského mesta Košice.

Bytový dom má 9 nadzemných podlaží a jedno podzemné technické podlažie, pričom prvé nadzemné podlažie je vstupné. Hodnotený byt č. 25 sa nachádza na 8. poschodí /9.NP/ bytového domu. Bytový dom je umiestnený na rovinnom teréne, s prístupom z miestnej komunikácie ul. Miškovecká s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu. Od centra mesta je daná lokalita vzdialená približne 2,0 km, dostupná pešou chôdzou do 20 minút. V krajskom meste Košice, v ktorom sa bytový dom nachádza je kompletná občianska vybavenosť, materské školy, základné školy, stredné školy, pošta, obchody, obchodné domy, hotely, nemocnica, banky a občianska vybavenosť (úrady) krajského mesta. Lokalita - k.ú. Južné Mesto je trvale začlenené do územného plánu mesta Košice a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty v tejto lokalite prevláda stále vysoký záujem. Orientácia obytných miestností: Dve obytné miestnosti sú orientované na juhozápad a obývací izba a kuchyňa na severovýchod. V bezprostrednej blízkosti sa nenachádzajú žiadne prírodné útvary. Vo vzdialenosti nad 1000 m sa nachádzajú lokality Čermeľ, Anička, Bankov a Jazero. V blízkosti sa nachádza kúpalisko Triton, ktoré je už niekoľko rokov mimo prevádzky. Znalec hodnotí byt v pôvodnom stave so štandardným vybavením, v kompletne rekonštruovanom bytovom dome po zateplení obalových konštrukcií, oprave strechy a vnútorných priestorov. Vzhľadom k polohe bytu v bytovom dome, polohe sídliska, technickému stavu bytu, spoločných priestorov obytného domu, ako aj vybavenosti sídliska znalec hodnotí byt ako priemerný.

Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o 3 - izbový byt v panelovom radovom bytovom dome s podlahovou plochou bytu 68,14 m², v osobnom vlastníctve, na 8. poschodí (najvyššom). Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svojom účelu slúžil

bez obmedzenia. Byt v súčasnosti nie je obývaný, cca dva roky.

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

V súvislosti s využívaním hodnoteného bytu nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň 1,8*1,85	3,33
Chodba 1,21*5,80	7,02
Izba 5,75*3,21	18,46
Izba 4,91*2,50	12,28
Izba 3,0*3,23	9,69
Kuchyňa 4,16*2,53	10,52
Kúpeľňa 1,60*1,60	2,56
WC 1,17*0,83	0,97
Komora 1,80*1,29	2,32
Výmera bytu bez pivnice a komory	67,15
Komora 1,10*0,90	0,99
Vypočítaná podlahová plocha	68,14

POZEMKY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C-KN s parc. č.3677 a 3678, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Južné Mesto, obce: Košice – JUH, okres: Košice IV, polohou nachádzajúce sa v zastavanom území mesta Košice. Výmera pozemkov je spolu 503 m². Spoluvlastnícky podiel k pozemkom je 228/10000. Výmera vlastníckeho pozemku je 11,46 m². Pozemky sú zastavané bytovým domom súp. č. 1023 a 1024, na ulici Miškovecká 6 a 7. Pozemky s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete -na vodovod, kanalizáciu, plynovod, teplovod, NN a internet. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD autobusu a električky. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

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

Byt č. 25/8. p. byt. domu súp. č.1023, Miškovecká 6, Košice

Popis bytového domu súp. č. 1023 a 1024 na parc. č. 3677 a 3678 na ul. Miškovecká 6, 7 Košice:

Radový bytový dom panelovej konštrukcie je realizovaný ako 9 podlažný s prvým nadzemným vstupným podlažím /1.NP/. Objekt je riešený ako radový bytový dom s dvoma sekciami. Celková kapacita jednej sekcie je 3 bytové jednotky x 8 podlaží, plus 1x1 (v 1.NP), t.j. 25 bytov. Nehnuteľnosť bola postavená v roku 1970. Ohodnocovaný byt č. 25 je umiestnený na 8. poschodí /9.NP/ bytového domu súp. č. 1023 na ulici Miškovecká vo vchode č. 6, v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice - JUH, okr. Košice IV. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza, sídlisko Železníky je vystavané z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. O byty v tejto lokalite pretrvávajúci vysoký záujem, vzhľadom na okolité prostredie s blízkosťou a dobrou dostupnosťou centra mesta. Do centra mesta Košice je cca 1,5 - 2,0 km. Trojizbový byt je I. kategórie. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 228/10000. Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

TECHNICKÝ STAV: /ku dňu 10.11.2020/

Na základe miestneho šetrenia bolo zistené, že zateplenie bytového domu a oprava strechy bola prevedená v roku 2012 - 2013. Prevedená bola aj výmena vstupných dverí (2014) a okien (2009) v spoločných priestoroch, úprava vnútorných povrchov stien a rekonštrukcia výťahovej kabíny (2013), položenie dlažby na vstupnom podlaží (2013). V roku 2003 boli vymenené stúpačkové rozvody vody, kanalizácie a plynu a výmena stúpačky eli NN na chodbe (2013). Bytový dom je vo veľmi dobrom technickom stave.

Dispozičné riešenie: Bytový dom má 9 nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie. V 1.NP, ktoré je vstupným podlažím sa nachádza zádverie, chodba, výťah, jednoramenné schodisko a 1x byt. Na typickom podlaží sa nachádza chodba, 3x byty, 1x výťah, 3x komora a schodisko. Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete (eli., plynovod, vodovod, kanalizácia, teplovod a internet). Prístup k bytovému domu je z ulice Miškovecká s parkoviskom v okolí bytového domu. Bytový dom je hodnotený vo veľmi dobrom technickom stave, vrátane kompletnej obnovy, prevedených opráv a zateplenia obalových konštrukcií.

SPOLOČNÉ ČASTI:

Základy - betónové základové pásy a pilóty

Zvislé nosné konštrukcie - panelové hr. 200 a 250 mm

Deliace konštrukcie - priečky panelové 150 mm

Stropné konštrukcie - zo železobetónových prefabrikovaných dosák

Schodište - železobetónové prefabrikované jednoramenné

Krytina strechy - z ťažkých navarovacích pásov

Strecha - plochá dvojplošťová

Klmpiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímsy, lemovania a pod.)

Úprava vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky, bez keramických obkladov

Úprava vonkajších povrchov - zateplenie a tenkovrstvá omietka silikátová farebná

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach, vstupné dvere - kovoplast

Okná - plastové s izolačným dvojsklom

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch a na schodiskách a v 1.NP keramická dlažba, na ostatných podlažiach pred bytmi je PVC podlahová krytina

Vonkajšie príslušenstvo - pripojenia na technickú infraštruktúru

SPOLOČNÉ ZARIADENIA:

Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie prostredníctvom výmenníkovej stanice na horúcovod s osadeným meraním a reguláciou, pričom v každom byte sú radiátory s pomerovými meračmi a termostatickými ventilmi. Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú z ocelových rúr.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3NPE, 230/400, 50 Hz, TN - S. Všetky elektromery bytov sú inštalované v rozvádzačoch pri vchodoch do bytov. Vnútorné rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch nad omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je ovládané nástennými vypínačmi s časovačom

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou

Vnútorňý vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z plastových rúr

Meranie spotreby studenej a teplej vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory

Vnútorňá kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr

Vnútorňý plynovod - rozvod plynu realizovaný z oceľových rúr.

Ohrev teplej vody - centrálny z výmenníkovej stanice napojený na horúcovod.

Vzduchotechnika - podtlakový systém vetrania priestorov kúpeľni a záchodov cez centrálnu šachtu, vzduchotechnické rozvody pre napojenie odsávačov pár v kuchyniach.

Ostatné - rozvody slaboprúdu (internet, domový telefón - vrátnik).

Výťahy - 1x osobný

Popis bytu č. 25 na 8. poschodí, ul. Miškovecká 6, Košice:

Jedná sa o troj izbový byt, ktorý je v osobnom vlastníctve. Byt so štandardným vybavením, vybavený úplným základným príslušenstvom s kúrením a ohrevom vody z centrálného zdroja, v pôvodnom stave s pôvodnou dispozíciou, s umakartovým jadrom. V byte sú vymenené okná za plastové, sú tam pôvodné vstupné dvere, z vonkajšej strany vynovené, pôvodné vnútorné dvere, PVC podlahy, byt bez keramickej dlažby (staršia dlažba položená iba vo vstupnej chodbe) a bez keramickej obkladov, pôvodná sanita, nová kuchynská linka (2018), pôvodné omietky, pôvodná elektroinštalácia, menené sú bytové rozvody vody v inštalačnom jadre.

Dispozíciu bytu tvorí 3 x izba a príslušenstvo: kuchyňa, predsieň, chodba, kúpeľňa, WC, šatník a komora vedľa bytu na 8. poschodí. K bytu neprináleží pivnica. Prináleží k nemu atypická uzavretá loggia so vstupom z kuchyne. Bytové jadro je umakartové. V kúpeľni je osadená pôvodná jednoduchá smaltovaná vaňa, plechové umývadlo, 1 x páková vodovodná batéria so sprchou, samostatné WC so splachovacou nádržkou, bez keramickej obkladov stien a bez keramickej dlažby. Podlahy v izbách, kuchyni a na chodbe sú z PVC linolea, v kúpeľni a WC je tiež PVC linoleum. Kuchynská linka je vymenená cca pred dvoma rokmi, je z materiálu na báze dreva o dĺžke 1,8 m s nerezovým drezom a 1x pákovou vodovodnou batériou, bez spotrebičov, iba s digestorom. Za linkou je celá stena obložená PVC obkladom. Omietky sú vápenno-cementové hladké, pôvodné v celom byte. Vnútorňé dvere plné hladké dyhové s čiastočným presklením v oceľovej zárubni, vchodové dvere sú drevené dyhové, pôvodné. Všetky okná v byte sú plastové v bielom prevedení. Spoločné rozvody vody a kanalizácie sú z plastových rúr. Ohrev teplej vody a vykurovanie je zabezpečené z centrálného zdroja s napojením na horúcovod. Kúrenie je oceľovými rebrovými a tiež panelovými radiátormi. K bytu prináleží komora vedľa bytu na chodbe. K bytu neprináleží pivnica, prináleží k nemu bočná uzavretá atypická loggia so vstupom z kuchyne. Dve izby sú orientované na juhozápad a obývací izba s kuchyňou sú orientované na severovýchod. Byt je vybavený morálne starším vybavením, potrebuje kompletnú rekonštrukciu a modernizáciu. Byt bol v minulosti stále obývaný, ale cca dva roky je neobývaný.

Byt je hodnotený v pôvodnom stave, s typovým vybavením. Vybavenie bytu hodnotené v stĺpci "šstandard", zohľadnené pri výpočte koeficientu vplyvu vybavenia "kv". Pri výpočte opotrebenia je použitá analytická metóda vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu bytového domu, jeho spoločných častí, zariadení a spoločných priestorov.

Popis bytu č. 25 a jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu súp. č.1023:

Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie:

vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, a plynové bytové prípojky, prípojka STA, okrem tých, ktoré sú

určené na spoločné užívanie. Poštová schránka, zvonček, kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, vaňa a radiátory.

Spoločné časti domu sú najmä:

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Spoločné zariadenia domu sú najmä:

výťahy, kočíkárne, sušiarne, práčovne, STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky aj keď sú umiestnené mimo domu.

Charakter nehnuteľnosti:

Jedná sa o bytovú jednotku v bytovom dome, ktorá je zaradená do I. kategórie s úplným sociálnym vyhotovením a ústredným vykurovaním.

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Bytový dom súp. č. 1023, 1024 je panelový radový bytový dom s dvoma sekciami, nachádza sa v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice - JUH, okr. Košice IV, na parc. č. 3677 a 3678 na ulici Miškovecká 6, 7 v centre sídliska Železníky, v lokalite vhodnej na bývanie v zástavbe bytových domov, s doplnkovými stavbami budov občianskej vybavenosti. V bytovom dome nie je občianska vybavenosť. V okolí bytového domu sú spevnené verejné prístupové komunikácie, dosah k miestnej autobusovej a električkovej doprave do 5 minút, dostupnosť autobusovej a železničnej dopravy, taxislužby a leteckej dopravy v rámci krajského mesta Košice.

Bytový dom má 9 nadzemných podlaží a jedno podzemné technické podlažie, pričom prvé nadzemné podlažie je vstupné. Hodnotený byt č. 25 sa nachádza na 8. poschodí /9.NP/ bytového domu. Bytový dom je umiestnený na rovinatom teréne, s prístupom z miestnej komunikácie ul. Miškovecká s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu. Od centra mesta je daná lokalita vzdialená približne 2,0 km, dostupná pešou chôdzou do 20 minút. V krajskom meste Košice, v ktorom sa bytový dom nachádza je kompletná občianska vybavenosť, materské školy, základné školy, stredné školy, pošta, obchody, obchodné domy, hotely, nemocnica, banky a občianska vybavenosť (úrad) krajského mesta. Lokalita - k.ú. Južné Mesto je trvale začlenené do územného plánu mesta Košice a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty v tejto lokalite prevláda stále vysoký záujem. Orientácia obytných miestností: Dve obytné miestnosti sú orientované na juhozápad a obývací izba a kuchyňa na severovýchod. V bezprostrednej blízkosti sa nenachádzajú žiadne prírodné útvary. Vo vzdialenosti nad 1000 m sa nachádzajú lokality Čermeľ, Anička, Bankov a Jazero. V blízkosti sa nachádza kúpalisko Triton, ktoré je už niekoľko rokov mimo prevádzky. Znalec hodnotí byt v pôvodnom stave so štandardným vybavením, v kompletne rekonštruovanom bytovom dome po zateplení obalových konštrukcií, oprave strechy a vnútorných priestorov. Vzhľadom k polohe bytu v bytovom dome, polohe sídliska, technickému stavu bytu, spoločných priestorov obytného domu, ako aj vybavenosti sídliska znalec hodnotí byt ako priemerný.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Jedná sa o 3 - izbový byt v panelovom radovom bytovom dome s podlahovou plochou bytu 68,14 m², v osobnom vlastníctve, na 8. poschodí (najvyššom). Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svojom účelu slúžil bez obmedzenia. Byt v súčasnosti nie je obývaný, cca dva roky.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V súvislosti s využívaním hodnoteného bytu nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň 1,8*1,85	3,33
Chodba 1,21*5,80	7,02
Izba 5,75*3,21	18,46
Izba 4,91*2,50	12,28
Izba 3,0*3,23	9,69
Kuchyňa 4,16*2,53	10,52
Kúpeľňa 1,60*1,60	2,56
WC 1,17*0,83	0,97
Komora 1,80*1,29	2,32
Výmera bytu bez pivnice a komory	67,15
Komora 1,10*0,90	0,99
Vypočítaná podlahová plocha	68,14

POZEMKY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C-KN s parc. č.3677 a 3678, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Južné Mesto, obce: Košice – JUH, okres: Košice IV, polohou nachádzajúce sa v zastavanom území mesta Košice. Výmera pozemkov je spolu 503 m². Spoluvlastnícky podiel k pozemkom je 228/10000. Výmera vlastníckeho pozemku je 11,46 m². Pozemky sú zastavané bytovým domom súp. č. 1023 a 1024, na ulici Miškovecká 6 a 7. Pozemky s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete -na vodovod, kanalizáciu, plynovod, teplovod, NN a internet. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD autobusu a električky. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Predmet dražby sa draží v stave ako stojí a leží v deň konania dražby.

I. Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby

LV č. 13253, k.ú.: Južné Mesto

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

16

Poznámka: informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, P 922/2017 - 1402/2017

Poznámka Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Sp.zn.: PDS-027/1-2020-PR

Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., IČO: 36 583 936, Masarykova 21, 040 01 Košice v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov 'Tolerancia' - Košice, so sídlom Miškovecká 1024/7, 040 11 Košice. P-472/2020 zo dňa 4.6.2020- č.z.881/20

ČASŤ C: ŤARCHY

16 Záložné právo k bytu v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov TOLERANCIA sídlo: Miškovecká 7 podľa zákona č. 182/92 Zb. § 15.

16 Na pozemky parc.č. 3677 a 3678 sa zriaďuje vecné bremeno na jeho voľný prechod v prospech verejnosti.

16 Zmluva o zriadení záložného práva k zmluve o splátkovom úvere č. 0576302837 zo dňa 20.04.2005 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, Suché mýto 4, IČO: 00 151 653, V-3354/2005 zo dňa 20.05.2005

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu

J. Spoločná dražba Nie

K. Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby

Číslo znaleckého posudku: 102/2020

Meno znalca:Ing. Eva Hakajová

Dátum vyhotovenia:20.11.2020

Všeobecná cena odhadu:100.000,00 €

L.	Najnižšie podanie	100.000,00 €
M.	Minimálne prihodenie	200,00 €
N.	Dražobná zábezpeka	a) výška 5.000,00 €

b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky (vrátane informácie, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom)	1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: IBAN SK4831000000004350268216, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., VS:0272020, 2. v hotovosti, v eurách, do pokladne dražobníka na adrese sídla dražobníka - Masarykova 21, 040 01 Košice, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka, 3. banková záruka, 4. notárska úschova. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.						
c) číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky	SK4831000000004350268216						
d) adresa miesta na zloženie dražobnej zábezpeky	2. v hotovosti, v eurách, do pokladne dražobníka na adrese sídla dražobníka - Masarykova 21, 040 01 Košice, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka						
e) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky	Originál výpisu z bankového účtu, potvrdenie o vklade peňažných prostriedkov na bankový účet v hotovosti (účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka), príjmový pokladničný doklad dražobníka, banková záruka v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom, notárska úschova v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom.						
f) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky	do otvorenia dražby						
g) vrátenie dražobnej zábezpeky	Dražobník bez zbytočného odkladu po skončení dražby vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, zloženú dražobnú zábezpeku alebo zabezpečí jej vydanie z notárskej úschovy. Listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky predloženú účastníkom dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobník bez zbytočného odkladu vráti účastníkovi dražby, najneskôr však do 5 dní od skončenia dražby alebo od upustenia od dražby.						
O.	Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením						
Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením do 15 dní od skončenia dražby, ak cena dosiahnutá vydražením je vyššia ako 6 640 eur na bankový účet dražobníka, č. účtu: IBAN SK4831000000004350268216, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Košice, VS: 0272020, ak sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.							
P.	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="193 1478 738 1550">Obhliadka predmetu dražby (dátum a čas)</td> <td data-bbox="738 1478 1477 1550">Obhliadka 1: 16.12.2020 o 15.00 hod. Obhliadka 2: 12.01.2021 o 10.00 hod.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1550 738 1803">Miesto obhliadky</td> <td data-bbox="738 1550 1477 1803">okres: Košice IV, obec: KOŠICE - JUH, katastrálne územie: Južné Mesto, a to: - byt č. 25 na 8. posch. vo vchode 6 obytného domu Miškovecká 6, so súpisným číslom 1023, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 3677 a obytného domu Miškovecká 7, so súpisným číslom 1024, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 3678</td> </tr> <tr> <td data-bbox="193 1803 738 1899">Organizačné opatrenia</td> <td data-bbox="738 1803 1477 1899">Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Bližšie informácie na telefónnom čísle: 0911 420 800.</td> </tr> </table>	Obhliadka predmetu dražby (dátum a čas)	Obhliadka 1: 16.12.2020 o 15.00 hod. Obhliadka 2: 12.01.2021 o 10.00 hod.	Miesto obhliadky	okres: Košice IV, obec: KOŠICE - JUH, katastrálne územie: Južné Mesto, a to: - byt č. 25 na 8. posch. vo vchode 6 obytného domu Miškovecká 6, so súpisným číslom 1023, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 3677 a obytného domu Miškovecká 7, so súpisným číslom 1024, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 3678	Organizačné opatrenia	Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Bližšie informácie na telefónnom čísle: 0911 420 800.
Obhliadka predmetu dražby (dátum a čas)	Obhliadka 1: 16.12.2020 o 15.00 hod. Obhliadka 2: 12.01.2021 o 10.00 hod.						
Miesto obhliadky	okres: Košice IV, obec: KOŠICE - JUH, katastrálne územie: Južné Mesto, a to: - byt č. 25 na 8. posch. vo vchode 6 obytného domu Miškovecká 6, so súpisným číslom 1023, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 3677 a obytného domu Miškovecká 7, so súpisným číslom 1024, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 3678						
Organizačné opatrenia	Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Bližšie informácie na telefónnom čísle: 0911 420 800.						
R.	Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby						
Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením v ustanovenej lehote. Dražobník vydá bez zbytočného odkladu po nadobudnutí vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľovi potvrdenie o vydražení predmetu dražby a v prípadoch, v ktorých sa o priebehu dražby spisuje							

notárska zápisnica vydá dražobník vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

S.	Podmienky odovzdania predmetu dražby
<p>1. Po nadobudnutí vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby odovzdá dražobník bez zbytočného odkladu vydražiteľovi predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby a vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí .</p> <p>2. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prietáhov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastník a dve vyhotovenia dostane vydražiteľ. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe.</p> <p>3. Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby znáša vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by ináč nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník, majiteľ alebo dražobník alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla.</p> <p>4. Osoba povinná vydať predmet dražby zodpovedá vydražiteľovi za škodu spôsobenú omeškaním s odovzdaním predmetu dražby.</p>	
T.	Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách
<p>1. V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo 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 okrem prípadu, 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.</p> <p>2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1 písmena T tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.</p> <p>3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena T tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 1 písmena T tohto oznámenia o dražbe.</p> <p>4. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.</p> <p>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.</p>	
U.	Notár
a) titul	JUDr.
b) meno	Martina
c) priezvisko	Mižiková
d) sídlo	Nám. osloboditeľov 20, 040 01 Košice