

X005330

Auctio GH s.r.o.

Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby (podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Číslo dražby		12032022	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Auctio GH s.r.o.	
II.	Sídlo/bydlisko		
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	OR Okresný súd Košice I, oddiel: Sro, vložka číslo: 49643/V	
IV.	IČO/ dátum narodenia	53 193 814	
B.	Dátum vykonania dražby	17. 1. 2023	
C.	Miesto konania dražby	Sídlo dražobníka, Kováčska 53, 040 01 Košice, prvé poschodie	
D.	Čas konania dražby	10:00 hod.	
E.	Kolo dražby	Prvé kolo dražby.	
F.	Predmet dražby a jeho príslušenstvo		
Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 240, vedenom Okresným úradom Košice-okolie, katastrálny odbor, pre okres: Košice - okolie, obec: Košická Belá, katastrálne územie: Košické Hámre, a to: - Parcela registra KN „C“ evidovaná na mape určeného operátu: parc. č. 47 o výmere 170 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „parcela CKN 47“) spoluvlastnícky podiel: 1/1 Stavba so súpisným číslom 333, druh stavby: Budova pre šport a na rekreačné účely, popis stavby: chata, postavená na parcele CKN47 (ďalej aj ako „Stavba“) spoluvlastnícky podiel: 1/1			
	Opis predmetu dražby		
Stavba Chata je osadená na svahovitom teréne na parc. č. 47, kataster Košické Hámre, obec Kosičká Belá, okres Košice okolie. V danej lokalite je možnosť napojenia len na verejnú elektrickú sieť, vodovod zo studne pri chate, kanalizácia splašková do žumpy pri chate, dažďová kanalizácia zaústená do zbernej nádoby pri chate. Chata postavená v dnešnom hmotovom členení v roku 1975. Chata je riešená s jedným nadzemným podlažím, čiastočným podpivničením a zobytným podkrovím. <u>Dispozičné riešenie:</u> Vstup do chaty je orientovaný z nádvoria od lesa do chodby. Dispozičné riešenie podlaží v obrazovej dokumentácii, ktorá tvorí prílohu znaleckého posudku. Na 1. nadzemnom podlaží sú chodba, kuchyňa, izba so schodiskom do podkrovia, balkón, WC so samostatnou sprchou. V podkroví len dve izby, v podzemnom podlaží miestnosť s vodárničkou a sklady. <u>Technický popis plánovaného vyhotovenia:</u>			

Chata má betónové základy s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti, podzemné podlažie čiastočne zarezané do svahu, steny murované z tehál, v malej miere v PP aj monolitický betón, fasáda s minerálnou fasádnou omietkou a obklad časti stien kamenným obkladom a drevenými doskami. Deliace konštrukcie z tehál, čiastočne drevená konštrukcia, omietky minerálne a obklad drevenými doskami, keramické obklady okolo kuchynskej linky, vo WC so samostatnou sprchou, v PP aj kamenný obklad. Podlahy v PP s výnimkou miestnosti s vodárničkou, kde je cementový poter, v kuchyni, chodbe, na balkóne a vo WC so samostatnou sprchou keramické dlažby, v izbe plávajúca podlahová podlaha, v podkroví drevené dosky (palubovky). Strop nad PP železobetónová doska, nad prízemím drevený trámový strop, v podkroví priznaná konštrukcia sedlového strmého dreveného krovu s krytinou z falcovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Žľaby a zvody z pozinkovaného plechu. Okná sú drevené zdvojené skrutkované s drevenými okenicami. Dvere vnútorné hladké z materiálov na báze dreva v plechových zárubniach, vstupné drevené rámové. Schody do podkrovia z dreva bez podstupníc samonosné. V kuchyni je kuchynská linka z materiálov na báze dreva, s nerezovým drezom, obyčajnou vodovodnou batériou. Vykurovanie len v izbe kovovou pieckou a prenosnými elektrickými radiátormi. Ohrev teplej vody v zásobníku s elektrickým ohrevom v chodbe. Rozvody teplej a studenej vody z pozinkovaného potrubia len do kuchyne a WC so samostatnou sprchou. Vybavenie sprchovým kútom, umývadlo keramické, WC keramické typ combi. Kanalizácia z plastového potrubia. Elektroinštalácia motorická a svetelná len na prízemí, v PP a v podkroví len svetelná elektrická inštalácia. V PP čerpadlo vody zo studne.

Technický stav:

Doklad o veku stavby nie je k dispozícii, vek podľa výpovede vlastníka (odhad) a odhadom znalca. Vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Chata je po stavebno-technickej stránke primeraná svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov.

Príslušenstvo stavby:

Studňa vŕtaná:

Vŕtaná studňa je užívaná od roku 2005. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 80 rokov.

Prístrešok pri chate s terasou z prízemia chaty:

Predmetom ohodnotenia je oceľová stĺpiková rámová konštrukcia s uložením jednej strany horizontálnej nosnej konštrukcie zastrešenia na murivo chaty s plechovou krytinou s pochôdnou strechou z keramickej dlažby prístupnej z balkóna chaty s odkvapmi a žľabmi, bez opláštenia, podlaha lomový kameň do betónu s vyškárovaním. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 70 rokov.

Prístrešok s vonkajším kozubom:

Predmetom ohodnotenia je drevená stĺpiková rámová konštrukcia s pultovou strechou s plechovou krytinou s odkvapom a žľabom, len čiastočne s opláštením murovanými stenami a drevenými doskovými stenami, podlaha betónová mazanina. Osadený vonkajší kozub, drevené lavice a stôl. Povrchový rozvod svetelnej elektroinštalácie. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 70 rokov.

Žumpa:

Predmetom ohodnotenia je železobetónová žumpa poniže chaty. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 70 rokov.

Kanalizácia splašková:

Predmetom ohodnotenia je splašková kanalizačná prípojka z chaty do žumpy, druh potrubia je odhadovaný vzhľadom na čas vybudovania stavby. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 80 rokov.

Vodovod zo studne:

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka zo studne, druh potrubia je odhadovaný vzhľadom na čas vybudovania stavby. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 80 rokov.

Kanalizácia dažďová:

Predmetom ohodnotenia je dažďová kanalizácia do zbernej nádoby poniže chaty, druh potrubia je odhadovaný vzhľadom na čas vybudovania stavby. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 70 rokov.

Akumulačná nádrž na dažďovú vodu:

Predmetom ohodnotenia je plastová akumulačná nádoba zakopaná do svahu poniže chaty. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 40 rokov.

Oporné múry:

Predmetom ohodnotenia sú murované betónové gravitačné oporné múry s obkladom z lomového kameňa s vyškárovaním. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 100 rokov.

Kamenné dlažby:

Predmetom ohodnotenia sú kamenné plochy uloženej do betónu s vyškárovaním. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 90 rokov.

Vonkajšie schody:

Predmetom ohodnotenia sú schody z opracovaného lomového kameňa osadené do betónového lôžka. Životnosť je odhadom v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu na 100 rokov.

Pozemok

Pozemok je svahovitý. Východiskovou hodnotou je hodnota zodpovedajúca 50 % z VH mesta Košice, z ktorého mesta vychádza zvýšený záujem o nehnuteľnosti v hodnotenej lokalite. Hodnotený pozemok je zastavaný stavbou chaty.

Analýza polohy nehnuteľností

Nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Košické Hámre, okres Košice okolie, mimo zastavanom území obce Košická Belá, v chatovej osade powyše areálu „Zlatník“, v lokalite ostatných rekreačných chát na okraji chatovej osady pod lesom, prístup z areálovej komunikácie na pozemkoch obce Košická Belá, prístupná z verejnej komunikácie 2. triedy Košice - Gelnica. Chata zarezaná do svahu. V mieste je možnosť priameho napojenia len na verejnú elektrickú sieť. Lokalita rekreačných chát so záujmom o kúpu nehnuteľností v lokalite. V blízkosti les, obľúbené turistické lokality, vodná nádrž Ružín. Do obce Košická Belá je vzdialenosť 6 km. V dosahu je výborná občianska vybavenosť mesta Košice. Vzdialenosť do centra mesta Košice je 26 km, na okraj mesta Košice je to 21 km. Zastávka autobusu prímestskej dopravy je vo vzdialenosti 300 m. Poloha nehnuteľnosti veľmi dobrá, lokalita je vhodná na rekreáciu.

Analýza využitia nehnuteľností

Stavba rekreačnej chaty, štandardného vyhotovenia s vhodným príslušenstvom (prevažne na pozemkoch obce Košická Belá) s primerane veľkým okolitým pozemkom, nehnuteľnosť využívaná na rekreáciu. Chatu možné využívať aj celoročne. Iné hodnotnejšie využitie nehnuteľnosti sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

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

Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, nie je v chránenej krajinskej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Malý hluk a prach od dopravy, výborné životné prostredie. Príslušenstvo chaty prevažne na pozemkoch obce Košická Belá. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

G. Opis stavu predmetu dražby

Technický stav:

Doklad o veku stavby nie je k dispozícii, vek podľa výpovede vlastníka (odhad) a odhadom znalca. Vek stavby zodpovedá stavebnotechnickému vyhotoveniu stavby. Chata je po stavebno-technickej stránke primeraná svojmu veku a nevykazuje znaky nadmerného opotrebenia ani havarijné poruchy konštrukčných prvkov.

H. Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby a s ním spojené**ŤARCHY:**

1. V 785/2012 zo dňa 14.03.2012 - zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti v prospech Tibor Kováč r. Kováč (21.02.1966), bytom Lomnická 3, 040 01 Košice č.z.-20/12;
2. P 2026/2017 zo dňa 24.05.2017 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, EX 15934/2016 zo dňa 23.05.2017, Mgr. Jozef Deák, súdny exekútor, Exekútorický úrad Banská Bystrica so sídlom Horná 23, PSČ 974 01, v prospech oprávneného: Slovenská správcovská a reštrukturalizačná, k. s., IČO: 44088833, Horná 23, 974 01 Banská Bystrica - č. z. 29/17;
3. č.z.60/17 - Z 4628/17 zo dňa 28.11.2017 - rozhodnutie o zriadení záložného práva č.102230212/2017, pre Daňový úrad Košice, Rozvojová 2, 041 90 Košice, so zákazom nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane, vykonateľné dňa 15.11.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.11.2017 - R 1795/17 zo dňa 11.12.2017 - č.z.66/17;

POZNÁMKY:

1. P 366/2017 zo dňa 24.05.2017 - upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie, EX 15934/2016 zo dňa 10.02.2017, Mgr. Jozef Deák, súdny exekútor, Exekútorický úrad Banská Bystrica so sídlom Horná 23, PSČ 974 01, v prospech oprávneného: Slovenská správcovská a reštrukturalizačná, k.s., IČO: 44088833, Horná 23, 974 01 Banská Bystrica - č.z. 27/17;
2. P 367/2017 zo dňa 24.05.2017 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností, EX 15934/2016 zo dňa 23.05.2017, Mgr. Jozef Deák, súdny exekútor, Exekútorický úrad Banská Bystrica so sídlom Horná 23, PSČ 974 01, v prospech oprávneného: Slovenská správcovská a reštrukturalizačná, k.s., IČO: 44088833, Horná 23, 974 01 Banská Bystrica - č.z. 28/17;
3. Obmedzujúca: P 586/18 zo dňa 13.11.2018 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností, EX 15934/2016 zo dňa 10.2.2017, Exekútorický úrad Banská Bystrica so sídlom Horná 23, 974 01 Banská Bystrica, súdny exekútor Mgr. Jozef Deák v prospech oprávneného: Slovenská správcovská a reštrukturalizačná, k.s., Horná 23, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 44 088 833. - č.z.55/18;
4. Obmedzujúca: P 587/18 zo dňa 13.11.2018 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností, EX 15934/2016 zo dňa 23. 5.2017, Exekútorický úrad Banská Bystrica so sídlom Horná 23, 974 01 Banská Bystrica, súdny exekútor Mgr. Jozef Deák v prospech oprávneného: Slovenská správcovská a reštrukturalizačná, k.s., Horná 23, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 44 088 833. - č.z.56/18;
5. P 141/19 zo dňa 18.03.2019 - začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom: Tibor Kováč, nar.21.02.1966, Lomnická 3, Košice formou priameho predaja tretej osobe vybranej záložným veriteľom pri súčasnom dodržaní zákonných podmienok - č.z.12/19.
6. P 629/2022 zo dňa 03.10.2022 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech: Kováč Tibor, rod. Kováč, nar. 21.02.1966, Lomnická 3, 040 01 Košice - č.z.86/2022.
7. P 897/2022 zo dňa 20.12.2022 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č.12032022 zo dňa 14.12.2022, Auctio GH s.r.o., Kováčska 53, 040 01 Košice, IČO 53193814 - č.z.112/2022.

I.	Odhad ceny predmetu dražby	Všeobecná hodnota (cena) predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom č. 259/2022 zo dňa 13.12.2022 vypracovaným znalcom Ing. Jozefom Murínom, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912457, na sumu 58.500,- EUR (slovom päťdesiatosem tisíc päťsto,- eur).
----	-----------------------------------	--

J.	Výška ceny dosiahnutá vydražením	71.500,- EUR		
K.	Najnižšie podanie	58.500,- EUR		
L.	Označenie licitátora			
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	JUDr. Adrián Graban, rod. Graban		
II.	Sídlo/bydlisko			
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Na Kope V		
b)	Orientačné/súpisné číslo	911/8		
c)	Názov obce	Košice-Myslava	d) PSČ	040 11
e)	Štát	Slovenská republika		
IV.	IČO/ dátum narodenia	14.04.1974		