

X073278

Auctio GH s.r.o.

Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby (podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)				
Číslo dražby		02092025		
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 Mestský súd Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 49643/V		
IV.	IČO/ dátum narodenia	53 193 814		
B.	Dátum vykonania dražby	20. 11. 2025		
C.	Miesto konania dražby	v sídle Notárskeho spoločenstva JUDr. Alexandra Palovčíková & JUDr. Martin Palovčík, ulica Karola Kuzmányho 24, Michalovce, 071 01, (Chemkostav Aréna)		
D.	Čas konania dražby	10:00		
E.	Kolo dražby	Prvé kolo dražby.		
F.	Predmet dražby a jeho príslušenstvo			

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované Okresným úradom Michalovce, odborom katastrálnym pre okres Michalovce, obec Bracovce, **katastrálne územie Bracovce**, vedených na **liste vlastníctva č. 1118**, a to:

- **byt č. 6**, nachádzajúci sa na 1. poschodí vo vchode č. 273 (ďalej aj ako „**Byt**“) bytového domu so s. č. 273, nachádzajúceho sa na ul. Bracovce 273 (ďalej len „**Bytový dom**“), stojacom na parcele registra „C“ s parc. č. 505/7 o výmere 291 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

spoluvlastnícky podiel k Bytu 1/1, (pozn.: ktorý je aktuálne v spoluvlastníctve:

- vlastníka evidovaného na LV č. 1118 s poradovým č. B6: 1/2
- vlastníka evidovaného na LV č. 1118 s poradovým č. B13: 1/2)
- k Bytu prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel** o veľkosti **6004/54207** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve,

Pozn.: Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 505/7 pod stavbou s.č. 273 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

- **Nebytový priestor č. 3 (Garáž)**, nachádzajúci sa na prízemí vo vchode č. 0,

spoluvlastnícky podiel k Nebytovému priestoru 1/1, (pozn.: ktorý je aktuálne v spoluvlastníctve:

- vlastníka evidovaného na LV č. 1118 s poradovým č. B9: 1/2
- vlastníka evidovaného na LV č. 1118 s poradovým č. B14: 1/2)
- k Nebytovému priestoru prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel** o veľkosti **1591/54207** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve,

Opis predmetu dražby

Bytový dom súp. č. 273

Bytový dom súp. č. 273 je postavený na pozemku parc. č. 505/7 katastrálne územie Bracovce. Bytový dom je

murovaný objekt, ktorý má 3 nadzemné podlažia z toho dve obytné podlažia a jedno technické podlažie, kde sa nachádzajú spoločné priestory, pivnice a garáže. Objekt je založený na ŽB pásoch s izoláciami. Nosné obvodové múry sú konštr. hr. do 400 mm. Stropy sú ŽB prefabrikované s rovným podhlľadom. Schodište je ŽB prefabrikované. Bytový dom má plochú strechu. Strešná krytina a klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky brizolitové. Vnútorne omietky spoločných priestorov sú vápenné hladké. Okná bytov sú plastové s izolačným dvojsklom a drevené zdvojené. V spoločných priestoroch drevené zdvojené. Vstupné dvere bytového domu sú drevené rámové s presklením, v spoločných priestoroch sú dvere drevené hladké. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť sú určené na spoločné užívanie sú to základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú plynová kotolňa, uhoľňa, sušiareň, práčovňa, WC, studňa - zdroj úžitkovej vody, domáca vodáreň, spoločná žumpa, rozvody pitnej studenej vody, teplej úžitkovej vody, ústredného kúrenia, kanalizácie, bleskozvod a prípojky inžinierskych sietí a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Bytový dom je užívaný od roku 1983.

Vzhľadom na jeho technický stav životnosť bytového domu je stanovená na 90 rokov.

Byt č. 6

Byt č. 6 sa nachádza na 1. poschodí (II.NP) bytového domu s. č. 273, vchod 273 v obci Bracovce okres Michalovce. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica nachádzajúca sa na 1. NP. Byt je bez loggie. Popis, vybavenie a fotodokumentáciu interiéru bytu nie je možné zdokumentovať, vzhľadom k skutočnosti, že vlastník neumožnil obhliadku a zameranie bytu. Vnútorne vybavenie bytu je uvažované v štandardnom rozsahu a je tvorené rozvodmi teplej a studenej vody, elektro, plynu, kanalizácie, rozvodov kúrenia. Vykurovanie je ústredné teplovodné, v jednotlivých miestnostiach sú osadené radiátory. Podlahy obytných a ostatných miestností sú uvažované s povrchom PVC. Povrchy stien sú vápenné hladké omietky. Zdravotechnické zariadenie kúpeľne pozostáva z vane, umývadla, v záchode je splachovacie WC. Príprava TUV je z centrálného zdroja – kotolňa sa nachádza v bytovom dome. K výbave kuchyne patrí kuchynská linka s drezom, plynový šporák a digestor. Výplne otvorov bytu tvoria dvere, plné a presklené, okná drevené zdvojené.

Podlahová plocha: 60,04 m².

Nebytový priestor - garáž č. 3

Na I. NP bytového domu sa nachádza garáž.

Podlahová plocha: 15,91 m².

Analýza polohy nehnuteľností

Hodnotený byt č. 6 v bytovom dome č. s. 273 sa nachádza v južnej časti obce Bracovce. Bytový dom má 3 podlažia. Je napojený na verejné inžinierske siete t. j. verejný vodovod, plynovod, NN rozvody, telekomunikačné rozvody a je pripojený na miestnu komunikáciu.

V okolí sa nachádza ďalší bytový dom a rodinné domy.

Analýzy využitia nehnuteľností

Bytový dom bol postavený a je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Nie je predpoklad, že by sa využíval na iné účely.

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

Vo výpise z listu vlastníctva je evidovaná ľarcha:

Vecné bremeno spočívajúce v práve bezplatného doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti byt č. 6 na 1. posch., vchod 273 bytového domu, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na

príslušenstve 6004/54207 v prospech Mariána Hromyho rod. Hromyho, nar. 16.08.1977, bytom Bracovce 273, Uznesenie 21D/494/2024, Z 3475/2024, č. z. 29/25.

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Jedná sa o dvojizbový byt v murovanom bytovom dome. Byt je na 1. poschodí. Orientácia obytných miestností je na juh. Bytový dom má 3 podlažia a je napojený na verejné inžinierske siete t. j. verejný vodovod, plynovod, NN rozvody, telekomunikačné rozvody a je pripojený na miestnu komunikáciu. Bytový dom sa nachádza v oblasti s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. V okolí je umiestnený ďalší bytový dom a rodinné domy. Predmetom hodnotenia je aj nebytový priestor - garáž, ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu. Obec Bracovce sa nachádza 15 km juhozápadne od okresného mesta Michalovce. Obec má 937 obyvateľov. Nachádza sa tu pošta, materská škola, základná a nákupné stredisko.

G. Opis stavu predmetu dražby

Bytový dom je užívaný od roku 1983.

Životnosť bytového domu, s prihliadnutím na jeho súčasný technický stav, sa predpokladá na 90 rokov.

Vid' "Opis predmetu dražby".

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

BYT Č. 6:

Ťarchy:

- Záložné právo v zmysle ust. § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- Vecné bremeno v zmysle ust. § 23 zák.č.182/1993 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve stavby, vstupu a prechodu podľa GP č.33887055-4/2003.
- Vecné bremeno spočívajúce v práve bezplatného doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti byt č. 6 na 1. posch., vchod 273 bytového domu, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve 6004/54207 v prospech Mariána Hromyho rod. Hromyho, nar. 16.08.1977, bytom Bracovce 273, Uznesenie 21D/494/2024, Z 3475/2024, č. z. 29/25.

Poznámky:

- P -269/2017 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z.d. 21.2.2017, Okresné stavebné bytové družstvo, na byt č. 6, 1. p., vchod č. 273, v byt. dome, s. č. 273 postavenom na parc. č. 505/7 a na podiel na SČ a SZD o veľkosti 6004/54207, ČZ 55/2017.
- P-202/2025 Poznamenáva sa zriadenie záložného práva predajom nehnuteľnosť z.d. 15.5.2025, Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00172154, č.z. 44/25.

Iné údaje:

Bez zápisu.

NEBYTOVÝ PRIESTOR Č. 3:

Ťarchy:

- Záložné právo v zmysle ust. § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- Vecné bremeno v zmysle ust. § 23 zák.č.182/1993 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve stavby, vstupu a prechodu podľa GP č.33887055-4/2003.

Poznámky:

- P-202/2025 Poznamenáva sa zriadenie záložného práva predajom nehnuteľnosť z.d. 15.5.2025, Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00172154, č.z. 44/25.

Iné údaje:

Bez zápisu.

I.	Odhad ceny predmetu dražby	Všeobecná hodnota (cena) predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom č. 25/2025 zo dňa 24.08.2025 vypracovaným znalcom Ing. Ružena Heželyová, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911091 ďalej len „Znalecký posudok“) nasledovne: - Všeobecná hodnota predmetu dražby zaokrúhlene na 22.400,- EUR (slovom dvadsaťdvatisícštyristo eur), - Všeobecná hodnota práv a závad (právo doživotného bývania a užívania bytu) zaokrúhlene na 5.593,- EUR (slovom päťtisícpäťstodeväťdesiattri eur), zaokrúhlene 5.600,- EUR (slovom päťtisícšesťsto eur).		
J.	Výška ceny dosiahnutá vydražením	Dražba nebola úspešná.		
K.	Najnižšie podanie	Nebolo urobené. Dražba nebola úspešná.		
L.	Označenie licitátora			
	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		
IV.	IČO/ dátum narodenia	17.05.1980		