

Dražby**X078515**

Typ dražobnej vyhlášky: Nehnuteľné veci
Dátum vyhlásenia dražby: 18. 12. 2025
Číslo exekučného konania: 281EX 362/2024
Poradie dražby: tretia

Exekútorský úrad

Exekútor: JUDr. Denisa Kvasňovská
Ulica: Štefánikova 26
Obec: Košice - mestská časť Staré Mesto
PSČ: 040 01
Telefónne číslo: +421556229884
Emailová adresa: denisa.kvasnovska@ske.sk

Dátum konania dražby: 10. 2. 2026
Čas konania dražby: 11:00
Miesto konania dražby: Štefánikova 26, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto

Označenie nehnuteľnosti, jej príslušenstva a vlastníka**Nehnuteľnosť**

Kraj: Košický kraj
Okres: Košice IV
Obec: Košice - mestská časť Šebastovce
Kataster: Šebastovce
Číslo listu vlastníctva: 241

Parcela

Typ parcely: registra "C"
Číslo parcely: 1490
Výmera: 486 m²
Druh: zastavaná plocha a nádvorie
Popis: zastavaná plocha a nádvorie

Typ parcely: registra C
Číslo parcely: 1491
Výmera: 106 m²
Druh: zastavaná plocha a nádvorie
Popis: zastavaná plocha a nádvorie

Stavba

Súpisné číslo: 176
Typ parcely: registra C
Číslo parcely: 1491
Druh stavby: rodinný dom
Popis stavby: rodinný dom

Vlastník

Meno, priezvisko/ Názov: Vincent Šároši
Miesto TP/Sídlo: Ďatelinová 176, Košice - Šebastovce
Podiel: 1/1

Výška zábezpeky: 51750,00 EUR

Spôsob zloženia zábezpeky:
na depozitný účet, do pokladne

Dražby

Lehota na zloženie zábezpeky:	Zábezpeka musí byť zložená na depozitný účet súdneho exekútora najneskôr 1 deň pred konaním dražby alebo do pokladne súdneho exekútora na adrese: Štefánikova 26, 040 01 Košice, tj. v sídle exekútorského úradu najneskôr 15 minút pred začatím dražby.
Číslo účtu na zloženie zábezpeky:	SK6209000000000445717864, GIBASKBX, K.S.: 0558, V.S.: 36224
Adresa miesta na zloženie zábezpeky:	Štefánikova 26, 040 01 Košice
Doklad o zložení zábezpeky:	
výpis z účtu na právne účely, príjmový pokladničný doklad	
Spôsob vrátenia zábezpeky záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti, ktorý nie je vydražiteľom:	
spôsobom akým bola zábezpeka prijatá	
Lehota na vrátenie zábezpeky záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti, ktorý nie je vydražiteľom:	Neúspešným dražiteľom sa vráti dražobná zábezpeka najneskôr do 7 dní odo dňa konania dražby.
Najnižšie podanie podľa § 142 ods. 2 Exekučného poriadku:	103500,00 EUR
Všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom:	138000,00 EUR
Spôsob zaplatenia najvyššieho podania:	na depozitný účet súdneho exekútora č. účtu: SK6209000000000445717864, GIBASKBX, K.S.: 0558, V.S.: 36224
Lehota na zaplatenie najvyššieho podania:	Vydražiteľ zaplatí najvyššie podanie v lehote 50 dní od udelenia príklepu na vyššie uvedený depozitný účet súdneho exekútora, pričom na najvyššie podanie sa započíta zložená zábezpeka.

Závady, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie:

Závady, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie na nehnuteľnosti – absentujúca prístupová cesta z obecnej komunikácie k pozemku a stavbe.

Prechod závad a úžitkov z nehnuteľnosti:

Čo do prechodu závad a úžitkov z nehnuteľnosti, podľa ust. § 153 ods. 1 Exekučného poriadku musí vydražiteľ bez započítania na najvyššie podanie prevziať vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu, a nájomné práva. Ak osobitný zákon neustanovuje inak, voči vydražiteľovi bez započítania na najvyššie podanie pôsobia záložné práva viaznuce na nehnuteľnosti. Po udelení príklepu prechádzajú na vydražiteľa úžitky z nehnuteľností ako aj závady, ktoré nezanikajú v dôsledku dražby. Pri zriadených zmluvných vecných bremenách je vydražiteľ právny nástupcom povinného.

Odovzdanie vydraženej nehnuteľnosti vydražiteľovi:

Po udelení príklepu môže sa vydražiteľ ujať držby vydraženej veci, o tom je povinný upovedomiť exekútora. Ak vydražiteľ zaplatil najvyššie podanie a súd udelenie príklepu schválil, stáva sa vydražiteľ vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu udelenia príklepu. Ak súd udelenie príklepu neschválil, vydražiteľ je povinný vrátiť vec povinnému, vydať mu úžitky a nahradiť škodu, ktorú mu spôsobil pri hospodárení s nehnuteľnosťou.

Súdny exekútor

- podľa § 140 ods. 2 písm. j) Exekučného poriadku vyzýva, aby všetci, ktorí sú odkázaní so svojimi nárokmi na najvyššie podanie, uviedli výšku svojich nárokov aj s príslušenstvom ku dňu termínu dražby a preukázali ich listinami s upozornením, že inak sa bude na ich nároky prihliadať len podľa obsahu spisov,
- podľa § 140 ods. 2 písm. k) Exekučného poriadku vyzýva, aby veritelia vyhlásili, či žiadajú zaplatenie v hotovosti s upozornením, že ak nepožiadajú o zaplatenie v hotovosti pred termínom dražby, môže vydražiteľ dlh prevziať,
- podľa § 140 ods. 2 písm. l) Exekučného poriadku vyzýva, aby uplatnenie práv, ktoré nepripúšťajú dražbu, sa preukázalo pred začatím dražby s upozornením, že inak by sa také práva nemohli uplatniť na ujmu vydražiteľa, ktorý bol dobromyseľný.

Súdny exekútor podľa § 140 ods. 2 písm. m) Exekučného poriadku upozorňuje, že osoby, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné právo, môžu ho uplatniť len na dražbe ako dražitelia a že udelením príklepu predkupné právo zaniká.

Dražby

Dátum obhliadky nehnuteľnosti: 28. 1. 2026

Čas obhliadky nehnuteľnosti: 11:00

Poznámka:

Ďatelinová 176, 040 17 Košice - mestská časť Šebastovce

Miesto obhliadky nehnuteľnosti: Exekútor povinného vyzýva, aby vo vyššie určenom čase umožnil záujemcom obhliadku nehnuteľnosti, inak je exekútor alebo jeho zamestnanec podľa § 141 ods. 5 Exekučného poriadku oprávnený si na účely obhliadky draženej nehnuteľnosti vymôcť na draženú nehnuteľnosť prístup. V prípade nesprístupnenia objektu za účelom obhliadky dňa 28.01.2026 o 11:00 hod bude možné objekt obhliadnuť dňa 04.02.2026 v čase o 11:00 hod., priamo na mieste Ďatelinová 176, Košice - Šebastovce, pričom exekútor bude postupovať v súlade s ust. § 141 ods. 5 Exekučného poriadku, v zmysle ktorého si je exekútor alebo jeho zamestnanec na účely obhliadky draženej nehnuteľnosti oprávnený vymôcť na draženú nehnuteľnosť prístup.

Súdny exekútor podľa § 140 ods. 2 písm. o) Exekučného poriadku vyzýva povinného, aby vo vyššie určenom čase umožnil záujemcom obhliadku nehnuteľnosti.

Podľa § 141 ods. 5 Exekučného poriadku je súdny exekútor alebo jeho zamestnanec oprávnený na účely obhliadky draženej nehnuteľnosti vymôcť si na draženú nehnuteľnosť prístup.

Ďalšie informácie:

Cena zistená znaleckým posudkom č. 89/2025 predstavuje sumu 138.000,00 EUR zaokrúhlene, podľa znaleckého posudku zo dňa 30.07.2025 vypracovaného súdnym znalcom. Ing. Bernadeta Fabová, Bukurešťská 7, 040 13 Košice, zapísaného v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo - oceňovanie nehnuteľností, pozemné stavby, pod evidenčným číslom 910710.

Podľa ust. § 145 ods. 1 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov, ak sa neurobilo pri dražbe ani najnižšie podanie, ďalší termín dražby určí exekútor tak, aby sa dražba konala najskôr po uplynutí 30 dní od bezúspešnej dražby. Najnižšie podanie v takom prípade tvoria tri štvrtiny ceny určenej znaleckým posudkom.

Nakoľko sa pri dražbe konanej dňa 22.10.2025 o 11:00 hod. neurobilo ani najnižšie podanie, súdna exekútorka vyhlasuje ďalšiu dražbu, v poradí druhú, na ktorej bude najnižšie podanie tvoriť tri štvrtiny ceny určenej znaleckým posudkom.

Najnižším podaním pri výzve záujemcov o draženie nehnuteľností je suma, ktorá tvorí tri štvrtiny ceny určenej znaleckým posudkom, t.j. suma 103.500,00 EUR.

Závazné podmienky dražby :

1. Súdny exekútor vyzýva fyzické a právnické osoby, ktoré sú odkázané svojimi nárokmi na najvyššie podanie, aby uviedli výšku svojich nárokov s príslušenstvom ku dňu termínu dražby a preukázali ich listinami, inak sa bude na ich nároky prihliadať len podľa obsahu spisov.
2. Veritelia povinného sa vyzývajú, aby vyhlásili, či žiadajú zaplatenie svojich pohľadávok v hotovosti a upozorňujú sa, že ak nepožiadajú o zaplatenie v hotovosti pred termínom dražby, môže vydražiteľ ich dlh prevziať /§ 531, §532 Občianskeho zákonníka/.
3. Osoby, ktoré môžu uplatniť práva nepripúšťajúce dražbu v zmysle § 44 Exekučného poriadku sa vyzývajú, aby uplatnenia týchto práv preukázali pred začatím dražby a upozorňujú sa, že inak také práva nemôžu uplatniť na ujmu dobromyseľného vydražiteľa.
4. Ak chce záujemca pri dražbe uplatniť svoje predkupné právo, môže ho uplatniť na dražbe len ako dražiteľ a musí ho preukázať súdnemu exekútorovi najneskôr pri zložení zábezpeky. Súdny exekútor ešte pred začatím dražby rozhodne, či predkupné právo je preukázané. Podľa ust. § 153 ods. 3 Exekučného poriadku udelením príklepu k vydraženej nehnuteľnosti predkupné právo zaniká. Podľa ust. § 146 ods. 1 Exekučného poriadku udelí exekútor príklep tomu, u koho sú splnené podmienky ustanovené zákonom a kto urobil najvyššie podanie. Ak niekoľko dražiteľov urobí rovnaké podanie a ak sa neurobilo vyššie prípustné podanie, rozhodne exekútor žrebom o tom, komu sa má príklep udeliť. Ak však bol jedným z týchto dražiteľov spoluvlastník alebo ten, komu prospieva predkupné právo vecnej povahy, udelí sa príklep jemu.

Dražby

5. Čo do prechodu závad a úžitkov z nehnuteľnosti, podľa ust. § 153 ods. 1 Exekučného poriadku musí vydražiteľ bez započítania na najvyššie podanie prevziať vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu, a nájomné práva. Ak osobitný zákon neustanovuje inak, voči vydražiteľovi bez započítania na najvyššie podanie pôsobia záložné práva viazujuce na nehnuteľnosti. Po udelení príklepu prechádzajú na vydražiteľa úžitky z nehnuteľností ako aj závädy, ktoré nezanikajú v dôsledku dražby. Pri zriadených zmluvných vecných bremenách je vydražiteľ právny nástupcom povinného.
6. Dražiteľom môže byť fyzická osoba staršia ako 18 rokov, ktorá sa preukáže platným preukazom totožnosti, je občanom SR, alebo právnická osoba, ktorá sa preukáže originálom výpisu z obchodného registra, alebo jeho osvedčenou kópiou, v zastúpení štatutárnym orgánom.
7. Dražiteľ, ktorý zložil zábezpeku najneskôr 15 minút pred dražbou, sa zaregistruje a obdrží dražobné číslo, bez ktorého sa dražby nemôže zúčastniť. Registrácia na dražbu - zápis dražiteľov je v deň konania dražby od 10:00 hod. do 11:00 hod. Po uzavretí registrácie už nie je možné zúčastniť sa dražby ako dražiteľ, tomu záujemcovi, ktorý v určenej lehote nezložil zábezpeku, alebo nebol zaregistrovaný.
8. Dražba sa koná dovtedy, kým sa podávajú vyššie podania. V priebehu dražby najnižší rozdiel medzi nasledujúcimi podaniami je 100,00 Eur.
9. Po udelení príklepu môže sa vydražiteľ ujať držby vydraženej veci, o tom je povinný upovedomiť exekútora. Ak vydražiteľ zaplatil najvyššie podanie a súd udelenie príklepu schválil, stáva sa vydražiteľ vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu udelenia príklepu. Ak súd udelenie príklepu neschválil, vydražiteľ je povinný vrátiť vec povinnému, vydať mu úžitky a nahradiť škodu, ktorú mu spôsobil pri hospodárení s nehnuteľnosťou.
10. Neúspešným dražiteľom sa vráti dražobná zábezpeka najneskôr do 7 dní odo dňa konania dražby.
11. Ak vydražiteľ nezaplatí najvyššie podanie včas, podľa ust. § 143 Exekučného poriadku vykoná exekútor opätovnú dražbu nehnuteľnosti; opätovná dražba sa však nekoná, ak vydražiteľ zaplatí najvyššie podanie pred vykonaním opätovnej dražby. Pre opätovnú dražbu platia ustanovenia o prvej dražbe s tým, že najnižšie podanie sa rovná 75 % najnižšieho podania určeného podľa § 142 ods. 2. O dražbe upovedomí exekútor aj vydražiteľa uvedeného v odseku 1. Tento vydražiteľ je povinný zaplatiť rozdiel na najvyššom podaní, náklady opätovnej dražby a škodu, ktorá vznikla tým, že nezaplatil najvyššie podanie včas. Táto náhrada pripadne do rozdeľovanej podstaty.
12. Bližšie informácie ohľadne dražených nehnuteľností, ako aj samotnej dražby je možné získať na Exekútorskom úrade Košice - č. tel. 055/6008413.

Poučenie: Proti dražobnej vyhláske nie je možné podať námietky.

Dražby

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola znalcom určená nasledovne:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp. č.176, p. č. 1491, Košice - Šebastovce	110 320,13
Vonkajšie schodisko p.č.1490	411,10
Spolu stavby	110 731,23
Pozemky	
Podľa výpisu z LV číslo 241 - parc. č. 1490 (486 m ²)	40 172,76
Podľa výpisu z LV číslo 241 - parc. č. 1491 (106 m ²)	8 761,96
Spolu pozemky (592,00 m²)	48 934,72
Všeobecná hodnota celkom	159 665,95

Všeobecná hodnota zaokrúhlene	160 000,00
Všeobecná hodnota slovom: jedenstošesťdesiat tisíc Eur	

Následne je znalcom vyčíslený odhad práv a záväd viaznucích na nehnuteľnosti:

Vlastník stavby nie je súčasne vlastníkom príslušného pozemku, cez ktorý je možný prístup z obecnej komunikácie.

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno – príjazdová komunikácia	22 139,68	znižuje
Spolu VŠH	22 139,68	

Slovom: Dvadsaťdvatisícstoštyridsať Eur

Zníženie úžitkovej hodnoty nehnuteľnosti – bez prístupu je nehnuteľnosti prakticky nevyužitelná (napr. nemožno tam jazdiť autom, priviesť materiál, atď.) Zvýšené riziko pre budúceho kupujúceho, že nebude schopný prístup získať (právna neistota).

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená znalcom po zohľadnení závädy tak predstavuje

Všeobecná hodnota po úprave ceny celkom	137 526,27 €
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	138 000,00 €
Všeobecná hodnota slovom: stotridsaťosem tisíc eur	