

X007741

Auctio GH s.r.o.

Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby (podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Číslo dražby		02022026	
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 – mestská časť Staré Mesto	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	4. 2. 2026	
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	11:00	
E.	Kolo dražby	Tretie kolo dražby	
F.	Predmet dražby a jeho príslušenstvo		
Predmetom dražby sú nehnuteľností evidovaných 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, (spolu ďalej aj ako „nehnuteľnosti“ alebo „predmet dražby“).			

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 pásach 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 rozumie 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 viažuce 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.

VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

POPIS:

Predmetom ocenenia bolo aj "Vecné bremeno", ktoré spočíva v práve 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, evidovaného na LV č. 1118 k. ú. Bracovce.

Predmetné vecné bremeno tvorí závalu, ktorá viazne na nehnuteľnostiach.

Vecné bremeno doživotného užívania zakladá právo inej osoby ako vlastníka nehnuteľnosti, nehnuteľnosť užívať (bývať v nej) až do jeho smrti. Vecné bremeno prechádza aj na ďalšieho nadobúdateľa. Vecné bremeno musí rešpektovať aj nový nadobúdateľ. Doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú. Podstatou vecných bremien je určité obmedzenie výkonu vlastníckeho práva vlastníka nehnuteľnosti v prospech oprávnenej osoby. Povinným subjektom je vždy vlastník zaťaženej nehnuteľnosti a oprávneným subjektom je určitá osoba alebo vlastník inej nehnuteľnosti.

Vplyv vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – predmetné vecné bremeno zapísané na LV č. 1118, k. ú. Bracovce znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

S ohľadom na tieto skutočnosti je budúce možné využitie tejto nehnuteľnosti výrazne obmedzené.

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 viaznúce na predmete dražby a s ním spojené
-----------	--

BYT Č. 6:

Ľarchy:

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	12.600,- Eur		
K.	Najnižšie podanie	16.800,- EUR		
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		