

OZNÁMENIE O DRAŽBE č. 01052025

podľa § 17 zákona NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“)

Obchodná spoločnosť Auctio GH s.r.o., so sídlom Kováčska 53, 040 01 Košice – mestská časť Staré Mesto, IČO: 53 193 814, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 49643/V, štatutárny orgán: JUDr. Martina Hopferová, konateľka, ako dražobník oprávnený na výkon dobrovoľných dražieb týmto v súlade s ustanovením § 17 a § 20 zákona o dobrovoľných dražbách zverejňuje Oznámenie o dobrovoľnej dražbe.

Navrhovateľ:

Obchodné meno: Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce
Sídlo: Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce
IČO: 00 172 154
Zápis v obchodnom registri: Mestského súdu Košice, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 1042/V
Štatutárny orgán: Ing. Peter Gožo, predseda predstavenstva
Zdenko Mihoč, člen predstavenstva

ako správca bytového domu so súpisným číslom 176, nachádzajúcim sa na ul. Moldavská 2, 071 01 Michalovce, evidovanom Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 6999 pre okres: Michalovce, obec: Michalovce, katastrálne územie: Michalovce (ďalej aj ako „Bytový dom“), ktorý koná v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome ako zákonných záložných veriteľov, a to na základe:

- zmluvy o výkone správy zo dňa 17.12.2020 uzatvorenej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome,
- § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZVB“),
- § 8b ods. 1 písm. h) v spojení s § 9 ods. 7 ZVB,
- rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome podľa § 14b ods. 1 písm. o) ZVB v zmysle zápisnice z písomného hlasovania zo dňa 13.11.2023,

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník:

Obchodné meno: Auctio GH s.r.o.
Sídlo: Kováčska 53, 040 01 Košice
IČO: 53 193 814
Zápis v obchodnom registri: Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 49643/V
Štatutárny orgán: JUDr. Martina Hopferová, konateľka
JUDr. Adrián Graban, konateľ

(ďalej len „dražobník“)

1. MIESTO, DÁTUM KONANIA A ČAS OTVORENIA DRAŽBY

Miesto konania dražby:	v sídle Notárskeho spoločenstva JUDr. Alexandra Palovčíkovej & JUDr. Martin Palovčík, ulica Karola Kuzmányho 24, Michalovce, 071 01, (Chemkostav Aréna)
Dátum konania dražby:	09.07.2025
Čas otvorenia dražby:	10:00 hod.
Vstup do priestorov dražby pre účastníkov:	09:00 hod.
Vstup do priestorov pre verejnosť:	09:30 hod.

Podmienkou vstupu pre verejnosť je zaplatenie vstupného v súlade s ustanovením § 11 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách, a to vo výške 3,30 EUR na jednu osobu a deň. Vybrané vstupné je výťažkom dražby.

Zastupovanie účastníka dražby na základe splnomocnenia je potrebné preukázať písomným vyhotovením splnomocnenia s úradne overeným podpisom splnomocniteľa.

Z priebehu dražby nie je možné bez výslovného súhlasu dražobníka daného vopred vyhotovovať zvukový ani audiovizuálny záznam.

2. OZNAČENIE DRAŽBY

Prvé kolo dražby.

3. PREDMET DRAŽBY

Označenie

Predmetom dražby sú nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, pre okres: Michalovce, obec: Michalovce, katastrálne územie: Michalovce, vedených na liste vlastníctva č. 6999, a to:

- byt č. 4, nachádzajúci sa na 7. poschodí vo vchode č. I2 (ďalej aj ako „Byt“) bytového domu so súpisným číslom 176, nachádzajúceho sa na ul. Moldavská 2, 071 01 Michalovce, popis stavby: bytový dom- B4, druh stavby: Bytový dom (ďalej len „Bytový dom“), stojacom na parcele registra „C“ s parc. č. 682/10 o výmere 1788 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na liste vlastníctva č. 9398 (ďalej aj ako „Pozemok“),
spoluvlastnícky podiel k Bytu: 1/1
- k Bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7927/1055808 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve,

ako aj na liste vlastníctva č. 9398, a to:

- k Bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7927/1055808 na Pozemku, (spolu ďalej aj ako „nehnuteľnosti“ alebo „predmet dražby“).

POPIS A STAV PREDMETU DRAŽBY:

Bytový dom B-4

Byt č. 4 s príslušenstvom sa nachádza na 7. poschodí bytového domu B-4 s. č. 176 na Ul. moldavská č. 2 na parcele č. 682/10 v Michalovciach.

Bytový dom má deväť nadzemných podlaží z toho je osem podlaží obytných a jedno podlažie technické. Má 9 sekcií v každej z nich je 16 bytových jednotiek.

Konštrukčne sa jedná o prefabrikovanú panelovú stavbu s panelovými stropmi s rovným podhľadom. Bytový dom má plochú strechu. Krytina živičná. Klampiarske konštrukcie úplne z pozinkovaného plechu.

Vonkajšia povrchová úprava pôvodná hladká omietka, povrchová úprava spoločných priestorov vápenná omietka hladká. Dvere drevené hladké plné, okná plastové s izolačným dvojsklom a drevené zdvojené. Podlahy PVC a terazzo, v pivniciach cementový poter. Vchodové dvere plastové.

Vykurovanie bytového domu a ohrev TÚV z centrálneho zdroja.

Bytový dom je napojený na verejnú kanalizáciu, vodovod, plynovod, elektrickú a optickú sieť.

Rozvod teplej a studenej vody, kanalizácie a plynu je vedený v inštalčných jadrách.

Základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, loggie na medziposchodí, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé konštrukcie sú spoločnými časťami domu.

Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy a strojovne výťahov, kočíkarne, sklady bicyklov a mopedov, pracovne, sušiarne, namáčarne, žehliarne, miestnosť pre prípojku ZTI, miestnosť pre prípojku ÚK, ekonomaty, WC, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, teplotnosné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, vetracie rozvody, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Byt č. 4 na 7. poschodí

Byt č. 4 podľa projektovej a právnej dokumentácie pozostáva zo 4 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza, šatník, loggia a pivnica č. 4, nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.

Popis, vybavenie a fotodokumentáciu interiéru bytu nie je možné zdokumentovať, vzhľadom k skutočnosti, že vlastníčka neumožnila 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 TÚV je z centrálneho zdroja – kotolňa sa nachádza mimo objekt. K výbave kuchyne patrí kuchynská linka s drezom, plynový sporák a

digestor. Výplne otvorov bytu tvoria dvere , plné a presklenné , okná plastové s izolačným dvojsklom.

Ďalšie údaje:

Pri stanovení východiskovej a technickej hodnoty nehnuteľnosti je uvažované so štandardným vybavením obdobných nehnuteľností a plochou bytu s príslušenstvom, podľa projektovej dokumentácie , t. j. 79,27 m².

Užívanie bytového domu B-4 s. č. 176 od roku 1983 na základe potvrdenia vydaného OSBD v Michalovciach.

Životnosť bytového domu, s prihliadnutím na jeho konštrukčno-materiálové riešenie ako aj súčasný technický stav, sa predpokladá na 90 rokov.

Analýza polohy nehnuteľností

Hodnotený byt č. 4 v bytovom dome B-4 s. č. 176 na nachádza vo východnej časti mesta Michalovce na sídlisku "Východ" na Ul. moldavskej. Bytový dom má 9 podlaží, z toho 8 obytné podlažia a jedno technické podlažie.

Bytový dom je napojený na všetky verejné inžinierske siete t. j. verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plynovod, NN rozvody, telekomunikačná rozvody a je pripojený na miestnu komunikáciu.

V okolí bytového domu sa nachádzajú ďalšie bytové domy a objekty občianskej vybavenosti. Od centra mesta je bytový dom vzdialený cca 400 m.

Mesto Michalovce je okresným mestom a má tomu zodpovedajúcu vybavenosť ako napr. školy, úrady, banky, zdravotnícke zariadenia, obchodné zariadenia a pod. Orientácia obytných miestností je v smere na juh a sever.

Analýzy využitia nehnuteľností

Bytový dom bol postavený a je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Na byt sa viažu ťarchy uvedené vo výpise z listu vlastníctva. Špecifické riziká, ktoré by poukazovali na vznik možných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti v danej lokalite zistené neboli.

Popis pozemku

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7927/1055808 k pozemku parc. č. 682/10 k. ú. Michalovce, na ktorom je postavený bytový dom B4 s. č. 176. Poloha pozemku vzhľadom k centru mesta a dopravným väzbám je dobrá. Pešia dostupnosť do centra mesta je cca 10