Dražba nehnuteľností v obci Košice-Nad jazerom v katastrálnom území Jazero

Katastrálne územie:
Jazero
Obec:
Košice-Nad jazerom

Podanie: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe

Najnižšie podanie
72.900,00 €

01.08.2018

Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.					
Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.) :					
Oznámenie o dražbe číslo		PDS č. 015/13-2018			
A.	**Označenie dražobníka**				
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.			
II.	Sídlo/bydlisko	Masarykova2104001 Košice			
a) Názov ulice/verejného priestranstva		Masarykova			
b) Orientačné/súpisné číslo		21			
c) Názov obce		Košice	**d) PSČ**	04001	
e) Štát		Slovenská republika			
III.	**Zapísaný**	Okresný súd Košice I , oddiel: Sro , vložka číslo: 15388/V			
IV.	**IČO/ dátum narodenia**	36583936			
B.	**Označenie navrhovateľov**				
1. **I.**	Obchodné meno/meno a priezvisko	SVB Irkutská 16 – 18			
II.	**Sídlo/bydlisko**				
a) Názov ulice/verejného priestranstva		Irkutská			
b) Orientačné/súpisné číslo		17			
c) Názov obce		Košice - Nad Jazerom	**d) PSČ**	040 12	
e) Štát		Slovenská republika			
IV.	**IČO/ dátum narodenia**	30688043			
C.	**Miesto konania dražby**	Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, 1. poschodie			
D.	**Dátum konania dražby**	01. 08. 2018			
E.	**Čas konania dražby**	10.30 hod.			
F.	**Kolo dražby**	prvá dražba (1.kolo)			
G.	**Predmet dražby**				

Predmetom dobrovoľnej dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 12836 vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, okres: Košice IV, obec: Košice – Nad Jazerom, katastrálne územie: Jazero, a to:

- byt č. 1 na prízemí vo vchode 18 bytového domu Irkutská 16,17,18 so súpisným číslom 1400,

ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 4104; na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 4105, na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 4106,

- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 137/10000,

- spoluvlastnícky podiel k pozemku: 137/10000, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 4104 o výmere 217 m^2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 4105 o výmere 209 m^2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 4106 o výmere 215 m^2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, (ďalej len **"predmet dražby"**).

H.	**Opis predmetu dražby**

Byt č.1, na prízemí / 1. NP/, súp. č.1400, Irkutská 18

Ohodnocovaný byt č. 1 je umiestnený na prízemí/ 1.NP/ bytového domu súp. č. 1400 na ulici Irkutská vchod č. 18,
v katastrálnom území Jazero, obec Košice - NAD JAZEROM, okr. Košice IV. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza, sídlisko Nad Jazerom bolo postavené v sedemdesiatych až osemdesiatych rokoch minulého storočia.
Je to skôr počiatočná, pokojná časť sídliska vystavaná z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. O byty v tejto lokalite je ustálený záujem. Do centra mesta Košice je cca 8 km. Jednoizbový byt je I. kategórie. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je
v podiele 137/10000.

Byt č. 1 v osobnom vlastníctve na prízemí je vybavený úplným základným príslušenstvom a ústredným kúrením
z centrálneho zdroja so zmenenou dispozíciou bytového jadra. **Dispozíciu bytu tvorí:** *predsieň, 3 x izba, kúpeľňa spoločná s WC, kuchyňa, loggia o dĺžke 6 m, pivnica v 1.PP a komora v 1.NP vedľa vstupu do bytu č. 1.*

Predmet dražby sa draží v stave ako stojí a leží v deň konania dražby.

Bytový dom súp. č. 1400 na parc. č. 4104, 4105, 4106 na ul. Irkutská 18, Košice

Bytový dom panelovej konštrukcie je realizovaný v stavebnom konštrukčnom systéme T 08B, ako 10 podlažný
s prvým vstupným podlažím, plus podzemným podlažím. Objekt je riešený ako radový s troma sekciami. Celková kapacita jednej sekcie bytového domu je 29 bytových jednotiek. Nehnuteľnosť bola postavená v roku 1972, viď doklad o veku stavby.

CH.	**Opis stavu predmetu dražby – Viď opis predmetu dražby**

Byt č.1, na prízemí / 1. NP/, súp. č.1400, Irkutská 18

Ohodnocovaný byt je po staršej rekonštrukcií z roku 2000 - 2001, s plastovými eurookami a vymenenými vchodovými dverami, s murovaným jadrom, v ktorom sa nachádza kúpeľňa spoločná s WC, a kuchyňa je s osadenou zánovnou rohovou kuchynskou linkou a spotrebičmi. Kúpeľňa je osadená v murovanom jadre s jednoduchou plastovou vaňou, samostatným sprchovacím kútom, keramickým umývadlom a za priečkou je osadené WC
s inštalačným jadrom, s keramickým obkladom po strop a keramickou dlažbou. Sanita a vodoinštalačné vybavenie je
z roku 2000-2001, vymenené v rámci rekonštrukcie. Kuchyňa bytu je vybavená vymenenou kuchynskou linkou v rámci rekonštrukcie, s plynovým sporákom a digestorom. Na stenách celého bytu sú vápenné štukové omietky
s povrchovou úpravou. Podlahy v izbách, predsieni a kuchyni sú plávajúce laminátové, v kúpeľni a WC je keramická dlažba. Bytové rozvody elektroinštalácie, vodovodu, plynovodu a kanalizačné sú v časti jadra vymenené v roku 2000. Stúpacie rozvody boli vymenené okolo roku 2005 /odborným odhadom, vzhľadom na nedostupnosť presnej informácie/. Rozvody elektroinštalácie sú pod omietkou. Vnútorné dvere pôvodné drevené sčasti presklenné dyhované v plechových zárubniach, dvere do kúpeľne sú vymenené za zaťahovacie s obložkovou zárubňou, vchodové dvere drevené dyhované plné. Okná plastové eurookná vymenené v rámci rekonštrukcie v roku 2000. Kúrenie ústredné teplovodné, radiátory oceľové doskové. Byt má samostatné meranie SV, TÚV, plynu a elektro certifikovanými meračmi. Byt je v štandardnej výbave, udržiavaný a obývaný. K bytu prináleží 1 x lodžia 6 m,
so vstupom z obývacej izby. Lodžia bola upravená vymurovaním múrika namiesto kovového

zábradlia. Pivnica sa nachádza v 1. podzemnom podlaží. Pivničné kobky sú vyhotovené z hrubého plechu, uzamykateľné kladkou. Vstupné dvere do pivničných priestorov opatrené mrežou. Vedľa vstupných dverí do bytu sa nachádza komora patriaca k bytu.

Bytový dom súp. č. 1400 na parc. č. 4104, 4105, 4106 na ul. Irkutská 18, Košice

TECHNICKÝ STAV:

Bytový dom je čerstvo zateplený /oprava obalových konštrukcií/ kontaktným zatepľovacím systémom s farebnou povrchovou úpravou, s prevedením zateplenia strechy a výmenou strešnej krytiny, výmenou spoločných okien, vchodových dverí a klampiarskych konštrukcií a bleskozvodu. Zrealizované sú nové stúpacie rozvody vodovodu a kanalizácie. Osadené sú nové schránky a nainštalovaný elektronický vrátnik. Na vstupnom podlaží a na schodisku bola osadená nová keramická dlažba. Bytový dom má 10 nadzemných podlaží a jedno podzemné. V 1.PP sa nachádzajú miestnosti s pivnicami k jednotlivým bytom a technické miestnosti, schodisko a výťah. V 1.NP, ktoré je vstupným podlažím sa nachádza zádverie, chodba, dva byty, dve komory, ktoré patria k bytom, výťah a jednoramenné schodisko. Vľavo pri vstupe do bytového domu sa nachádza menší nebytový priestor, tohto času využívaný ako súkromná zubná technika. Na typickom podlaží sa nachádza chodba tri bytové jednotky, tri komory, výťah a schodisko. Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete (eli., plynovod, vodovod, kanalizácia, teplovod a internet). Prístup k bytovému domu je z ulice Dneperská, následne nasleduje ulica Irkutská, s parkoviskom za bytovým domom. Bytový dom je vo veľmi dobrom technickom stave vzhľadom na čerstvo prevedenú rekonštrukciu a ostatné úpravy. Zohľadňujem pri stanovení koeficientu vybavenosti kv. Životnosť bytového domu som stanovila pre obytné budovy panelové na 95 rokov, vzhľadom na čerstvo a kvalitne prevedené zateplenie a ostatné úpravy bytového domu (životnosť pre panelové budovy sa pohybuje v rozmedzí od 80 - 100 rokov)

SPOLOČNÉ ČASTI:

Základy - ŽB doska a základové pásy

Zvislé nosné konštrukcie - železobetónový prefabrikovaný skelet montovaný z panelov.

Obvodový plášť je predsadený jednovrstvový z celostenových panelových dielcov, dodatočne zateplený

Nosné steny sú ŽB hr. 250 mm

Deliace konštrukcie z panelov na báze plynosilikátov hrúbky do 100 a 150 mm.

Vodorovné konštrukcie - železobetónové prefabrikované dosky z panelov hr. 120 mm a podlahou 70 mm

Železobetónové prefabrikované dvojramenné schodiská s povrchmi z keramickej dlažby, zábradlia kovové s nátermi Zastrešenie bez krytiny - plocha strecha, dvojplášťová opravená a zateplená

Krytina strechy nová

Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímsy, parapetné plechy, lemovania a pod.).

Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky stien a stropov

Úpravy vonkajších povrchov - omietka na báze umelých látok a zateplenie kontaktným zatepľovacím systémom

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach,

vstupné dvere plastové so zasklením, obidva vchody vymenené

Okná - plastové s izolačným dvojsklom vymenené

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch vyhotovené keramickej dlažby

Tepelné izolácie - tepelná izolácia strešnej konštrukcie

Vonkajšie príslušenstvo - pripojenia na technickú infraštruktúru

SPOLOČNÉ ZARIADENIA:

Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie z centrálnej kotolne, pričom v každom byte sú radiátory

Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú z oceľových rúr

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3NPE, 230/400, 50 Hz, TN-S. Všetky elektromery bytov sú inštalované
v rozvádzačoch pri vchodoch do bytov. Vnútorné rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch pod omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je nástennými vypínačmi s časovačom

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou vymenený

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z plastových rúr s tepelnou izoláciou

Vnútorná kanalizácia - kompletné rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr

Vnútorný plynovod - z oceľových rúr.

Ohrev teplej vody centrálny z výmenníkovej stanice.

Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón, domový telefón).

Výťahy - 1x osobný výťah

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		**Podlahová plocha [m^2]**
Predsieň	3,21*1,57+0,6*1,5	5,94
Izba	2,96*2,33	6,90
Izba	3,40*2,95	10,03
Izba	4,96*3,21- 0,6*1,5	15,02
Kuchyňa	2,49*3,72	9,26
Kúpeľňa s WC	2,75*2,51- 0,81*0,46	6,53
Výmera bytu bez pivnice		**53,68**
Pivnica	0,98*2,34	2,29
Komora	1,35*0,89	1,20
Vypočítaná podlahová plocha		**57,17**
Loggia	5,72*0,91	5,21

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 12836

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra „C“KN parc. č. 4104,4105,4106 ležiace v katastrálnom území Jazero, obce: *Košice - Nad Jazerom, okres: Košice IV, polohou nachádzajúce sa na sídlisku Nad jazerom, v začiatočnej časti sídliska, v zastavanom území mesta Košice. Výmera pozemkov parc. č. 4104,4105 a 4106 je 641 m2. Spoluvlastnícky podiel k pozemkom podľa LV č. 12836 je: • 137/10000 - Celková výmera vlastníkovho pozemku je 8,77 m2.*

Pozemky sú zastavané bytovým domom súp. č.1400, na ulici Irkutská 16,17,18. Pozemky s možnosťou napojenia

na všetky inžinierske siete - na teplovod, vodovod, kanalizáciu, plyn, NN a internet. Negatívne účinky okolia
na pozemky neboli zistené. Pozemky sú nezatienené a neohrozené chemickými výparmi.

I.	**Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby**
LV č. 12836, k.ú.: Jazero ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY 59 Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. PDS-015/2-2018-SJ Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21,040 01 Košice,IČO:36583936 formou dobrovoľnej dražby. P-145/2018 z 16.2.2018 - 327/18 ČASŤ C: ŤARCHY 59 Záložné právo podľa § 15 zákona 182/93 Z.z. v prospech spoločenstva vlastníkov bytov- názov: Irkutská 16-18, sídlo Irkutská 18. Iné údaje: Bez zápisu. Poznámka: Bez zápisu.	

J.	**Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby**	
Číslo znaleckého posudku: 29/2018 Meno znalca: Ing. Eva Hakajová Dátum vyhotovenia: 02.06.2018 Všeobecná cena odhadu: 72.900,00 €		
K.	**Najnižšie podanie**	72.900,00 €
L.	**Minimálne prihodenie**	200,00 €
M.	**Dražobná zábezpeka**	**a) výška** 20.000,00 €
b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky		1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: IBAN SK4831000000004350268216, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., VS:00152018, 2. v hotovosti, v eurách, do pokladne dražobníka na adrese sídla dražobníka - Masarykova 21, 040 01 Košice, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka, 3. banková záruka, 4. notárska úschova. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.
c) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky		Originál výpisu z bankového účtu, potvrdenie o vklade peňažných prostriedkov na bankový účet v hotovosti (účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka), príjmový pokladničný doklad dražobníka, banková záruka v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom, notárska úschova v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom.
d) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky		do otvorenia dražby
e) vrátenie dražobnej zábezpeky		Dražobník bez zbytočného odkladu po skončení dražby vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, zloženú dražobnú zábezpeku alebo zabezpečí jej vydanie z notárskej úschovy. Listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky predloženú účastníkom dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobník bez zbytočného odkladu vráti účastníkovi dražby, najneskôr však do 5 dní od skončenia dražby alebo od upustenia od dražby.

N.	**Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením**
Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením do 15 dní od skončenia dražby, ak cena	

dosiahnutá vydražením je vyššia ako 6 640 eur
na bankový účet dražobníka, č. účtu: IBAN SK4831000000004350268216, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Košice, VS: 00152018, ak sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak. Ak cena dosiahnutá vydražením nie je vyššia ako 6 640 eur, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením hneď po skončení dražby. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

O.	**Obhliadka predmetu dražby (dátum)**	Obhliadka 1: 23.07.2018 o 09.00 hod. Obhliadka 2: 24.07.2018 o 14.00 hod.
	Miesto obhliadky	Byt č.1, na prízemí / 1. NP/, súp. č.1400, Irkutská 18, Košice- Nad Jazerom
	Organizačné opatrenia	Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Bližšie informácie na telefónnom čísle: 0911 420 810.

P. Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby

Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením v ustanovenej lehote. Dražobník vydá bez zbytočného odkladu po nadobudnutí vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľovi potvrdenie o vydražení predmetu dražby a v prípadoch, v ktorých sa o priebehu dražby spisuje notárska zápisnica vydá dražobník vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

R. Podmienky odovzdania predmetu dražby

1. Po nadobudnutí vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby odovzdá dražobník bez zbytočného odkladu vydražiteľovi predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné
na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby a vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí .
2. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastník a dve vyhotovenia dostane vydražiteľ. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe.
3. Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby znáša vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by ináč nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník, majiteľ alebo dražobník alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla.
4. Osoba povinná vydať predmet dražby zodpovedá vydražiteľovi za škodu spôsobenú omeškaním s odovzdaním predmetu dražby.

S. Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

1. V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 454/2004 Z.z., v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka.
2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1 písmena S tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena S tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 2 písmena S tohto oznámenia o dražbe.
4. Ak súd určí dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.
5. Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Typ	Notár
a) titul	JUDr.
b) meno	Martina
c) priezvisko	Mižiková
d) sídlo	Námestie osloboditeľov 20, 040 01 Košice