



## Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č. 026/2-2022

- Označenie dražobníka:** **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**  
**Masarykova 21, 040 01 Košice**  
**IČO: 36 583 936**  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V  
zastúpená: Mgr. Jana Študencová, prokurista
- Navrhovateľ dražby:** **Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.**  
**Komenského 50, 042 48 Košice**  
**IČO: 36 570 460**  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sa, vložka číslo: 1243/V  
zastúpená: MUDr. Boris Hanuščák, predseda predstavenstva  
Ing. Gabriel Fedák, PhD., člen predstavenstva
- Dátum konania dražby:** 18. júl 2022 **Čas otvorenia dražby:** 10.00 hod.
- Miesto konania dražby:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, suterén
- Opakovanie dražby:** prvá dražba (1.kolo)

### Označenie predmetu dražby:

**Predmetom dražby je nehnuteľnosť zapísaná na LV č. 907,** vedenom Okresným úradom Bardejov, Katastrálny odbor, Okres: Bardejov, Obec: Bardejov, Katastrálne územie: Bardejov, a to:  
- parcela reg. "C" KN č. 4791/7 o výmere 1213 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;  
(ďalej len "predmet dražby").

**Predmet dražby sa draží v spoluvlastníckom podiele 1/1.**

**Predmet dražby sa draží ako stojí a leží v deň dražby.**

### Opis predmetu dražby a stavu predmetu dražby:

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemok sa nachádza v zriadenej záhradkárskej lokalite Pod Mihaľovom, ktorá sa rozprestiera vo svahovitom teréne údolia miestneho potoka, s prístupom z ulice Chyzerovej na juhozápadnom okraji mestskej aglomerácie. Zástavbu osady reprezentujú drobné záhradkárske chatky sprístupnené nepevnými komunikáciami.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

V zmysle územného plánu sa pozemok nachádza v plochách pre pôvodné poľnohospodárske využitie – trvalé trávne porasty. Funkčne je územie stabilizované, v súčasnosti neexistuje návrh zmeny využitia územia, ani reálny predpoklad budúcnosti.

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

K pozemku nie je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie.

Pozemok sa nachádza v ochrannom pásme.

Okrem uvedeného neboli istené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

## Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov

### Všeobecná hodnota pozemkov

### Metóda polohovej diferenciacie

### Parcela C-KN 4791/7, kat. územie Bardejov

Z hľadiska všeobecnej situácie ide o oblasť mimo zastavaného územia mesta určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou, pozemok je ostrovnou plochou v zriadenej záhradkárskej osade. Pozemok je dlhodobo nevyužívaný, je husto zarastený rôznovekými náletovými drevinami a krovinami. Dopravné napojenie na mestskú uličnú sieť vo vzdialenosti 0,5 km je cez nespevnené komunikácie v súkromnom spoluvlastníctve. V meste nie je priama možnosť napojenia na inžinierske siete, napojenie na elektrickú energiu so zvýšenými technickými nákladmi (dĺžka vedenia, transformácia napätia) a právny nákladmi (výlučne cez cudzie pozemky a nutnosťou zriadenia vecného bremena). V súčasnosti na všeobecnom aj lokálnom realitnom trhu existuje zvýšený dopyt po pozemkoch v blízkosti miest, z toho dôvodu s pri výpočte uplatňuje prevyšujúci koeficient. Zároveň sa uplatňuje redukujúci koeficient, ako zaokrúhlený súčin kombinácie viacerých nepriaznivých faktorov:

- terén je konfigurovaný do severného výrazného svahu,
- nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie,
- pozemok leží v ochrannom pásme koridora prívodu vody,
- obmedzené možnosti využitia.

### Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:

#### LV č. 907, k.ú.: Bardejov

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

1 Bez zápisu

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

### Ohodnotenie predmetu dražby:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
31/2022	Ing. Jaroslav Petrek	29.04.2022	6.028,61 €

**Najnižšie podanie: 7.450,00 €**

**Minimálne prihodenie: 200,00 €**

**Výška dražobnej zábezpeky: 1.000,00 €**

### Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

1. bezhotovostný prevod na účet dražobníka č. **IBAN SK483100000004350268216**, vedený v Prima Banka Slovensko, a.s., **VS: 0262022**,
2. v hotovosti, v eurách, do pokladne dražobníka na adrese **Masarykova 21, 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.

**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.

**Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:** do otvorenia dražby

**Spôsob vrátenia 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.

**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: 0262022**, ak sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

**Účastník dražby:** Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a dostavila sa s cieľom urobiť podanie. Ostatné osoby platia vstupné 3,32 €. Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby predkupné alebo iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a môžu ich uplatniť na dražbe ako dražitelia.

**Obhliadka predmetu dražby, dátum a čas:**

Obhliadka 1: 28.06.2022 o 10.00 hod.

Obhliadka 2: 29.06.2022 o 14.00 hod.

**Organizačné opatrenia:** Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Bližšie informácie na telefónnom čísle: 0903 420 800.

**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.

**Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:**

JUDr. Martina Mižiková (spoločník s JUDr. Veronika Kaiferová), notár so sídlom: Nám. osloboditeľov 20, 040 01 Košice.

**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 prietáhov. 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 nesie 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.

**Poučenie:**

1. V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo 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 okrem prípadu, 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 osobitného predpisu; 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 § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.
4. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil 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 a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

V Košiciach, dňa 26. mája 2022

---

**Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**

Mgr. Jana Študencová, prokurista