

X008744

JUDr. et. Mgr. Zuzana Bukvišová

Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby (podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)				
Číslo dražby		D 022023		
A.	Označenie dražobníka			
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	JUDr. et. Mgr. Zuzana Bukvišová		
II.	Sídlo/bydlisko			
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Bratislavská		
b)	Orientačné/súpisné číslo	100/C		
c)	Názov obce	Šamorín	d) PSČ	931 01
e)	Štát	Slovenská republika		
IV.	IČO/ dátum narodenia	46 025 456		
B.	Dátum vykonania dražby	30. 1. 2024		
C.	Miesto konania dražby	Hotel SPEKTRUM, Vladimír Clementisa 13, 917 00 Trnava (malá zasadacia miestnosť)		
D.	Čas konania dražby	11:00		
E.	Kolo dražby	1. kolo		
F.	Predmet dražby a jeho príslušenstvo			
<b>List vlastníctva</b>				
33	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu		
	Bučany	Trnava		
<b>Pozemky parcely registra „C“:</b>				
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m <sup>2</sup>	Umiestnenie pozemku	
791	Zastavaná plocha a nádvorie	667	1	
792	Zastavaná plocha a nádvorie	33	1	
793	Zastavaná plocha a nádvorie	122	1	
794	Záhrada	1059	1	
<b>Pozemky parcely registra „E“:</b>				
25/3	Záhrada	124	1	
<b>Stavby na pozemkoch:</b>				
Súp. číslo stavby	Postavená na par. č.	Výmera pozemku v m <sup>2</sup>	Druh stavby	Umiestnenie stavby
491	791	667	10 – rodinný dom	1
<b>Vlastník:</b> Gabriela Kučerová, rod. Lidajová, nar.: 20.12.1969, trvale bytom Družstevná ulica 491/10, 919 28 Bučany				
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b> 1/1				
<b>Opis predmetu dražby</b>				
<b>Rodinný dom súp. č. 491/10, postavený na parc. reg. „C“ č. 791, v kat. úz. Bučany, Družstevná ulica</b>				
Ide o samostatne stojaci čiastočne podpivničený rodinný dom s prízemím a obytným podkrovím postavený na rovinatom pozemku v obytnej zóne situovanej na južnom okraji obce Bučany. Ohodnocovaný rodinný dom má šesť obytných miestností. Hlavný vstup je situovaný z čelnej strany domu. Vstup na pozemok je z verejnej asfaltovej komunikácie. Rodinný dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, má prípojku plynu a elektriny. Vedľa domu je dvojgaráž a altánok, za domom je samostatná garáž a záhrada. Parkovanie je možné v dvojgaráži. Pozemok je oplatený zo všetkých strán.				

Poloha nehnuteľností: rodinný dom súp. č. 491 - sa nachádza v obytnej zóne situovanej na južnom okraji obce Bučany, okr. Trnava. Terén je rovinatý, k rodinnému domu je prístup z verejnej asfaltovej komunikácie z ulice Družstevná. Orientácia obytných miestností je na juh a západ. V bezprostrednom okolí sa nachádzajú rodinné domy so záhradami.

#### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má šesť obytných miestností. Vstupné dvere vedú do predsieni, z ktorej sa vchádza do chodby. Z chodby je možný vstup do hostovskej izby, kuchyne, šatníka, samostatného WC a na schodisko vedúce do podkrovia a suterénu. Z kuchyne je riešený vstup do spálne, sprchy, komory a obývacej izby. Z obývacej izby sa vchádza do kúpeľne a na schodisko vedúce do podkrovia. Z jednej haly v podkroví sa vchádza do hostovskej izby. Z druhej haly v podkroví sa vchádza do dvoch samostatných izieb a kúpeľne. Z chodby v suteréne sa vchádza do kotolne,

z ktorej je riešený vstup do skladu. Zo schodiska vedúceho do suterénu je riešený vstup do záhrady. Orientácia obytných miestností je na juh a západ.

#### TECHNICKÝ POPIS KONŠTRUKCII:

**Základy** rodinného domu sú betónové pásové s funkčnou vodorovnou a zvislou hydroizoláciou.

**Obvodové steny** v suteréne sú železobetónové monolitické. Obvodové steny v nadzemných podlažiach a priečky sú vymurované z keramických tvaroviek.

**Schodisko** vedúce do suterénu je železobetónové monolitické s povrchom z keramickej dlažby. Jedno schodisko vedúce do podkrovia je železobetónové monolitické s obkladom z dreva. Druhé schodisko vedúce do podkrovia je oceľové schodnicové s nástupnicami z tvrdého dreva. **Strop** nad suterénom a prízemím je pravdepodobne železobetónový monolitický s rovným podhľadom. Strop nad podkrovím je drevený trámový s rovným sadrokartónovým podhľadom.

**Strecha** je valbová s dreveným krovom a krytinou z betónovej škridly. **Klmpiarske konštrukcie** strechy sú z pozinkovaného plechu, vonkajšie parapety sú z eloxovaného hliníka.

**Obvodové steny** sú zateplené polystyrénom s tenkovrstvovou fasádou omietkou. **Vstupné dvere** sú plastové s presklením a bezpečnostnou vložkou. **Okná** sú plastové s izolačným dvojsklom. Na oknách sú sieťky proti hmyzu. Na oknách na prízemí na čelnej fasáde a dvoch oknách v podkroví sú vonkajšie hliníkové žalúzie. Strešné okná sú drevené s izolačným dvojsklom. Na týchto oknách sú vnútorné látkové rolety. **Vnútorný povrch stien** tvoria vápenocementové omietky s maľbou. **Vnútorné dvere** sú drevené dyhované na prízemí v oceľovej zárubni, v podkroví v obložkovej zárubni. V obývacej izbe a kúpeľni na prízemí je zrealizovaný sadrokartónový podhľad.

**Povrch podlahy** v obytných miestnostiach a oboch halách tvoria laminátové parkety. V predsieni a na chodbe na prízemí je kamenná dlažba. V miestnostiach v suteréne je cementový poter. V ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Keramický obklad v oboch kúpeľniach je zrealizovaný po podhľad.

V kúpeľni na prízemí sa nachádza akrylátová kruhová vaňa s pákovou zmiešavacou batériou so sprchovou hlavicom, dve keramické umývadlá s pákovými zmiešavacími batériami, WC kombi, bidet s pákovou zmiešavacou batériou. V kúpeľni v podkroví sa nachádza akrylátová rovná vaňa s pákovou zmiešavacou batériou so sprchovou hlavicom, keramické umývadlo s pákovou zmiešavacou batériou, závesné WC s podomietkovým systémom a rebríkový radiátor. Keramický obklad v sprche a samostatnom WC je zrealizovaný do výšky 2,0 m. V sprche sa nachádza sprchový kút s pákovou zmiešavacou batériou so sprchovou hlavicom. V samostatnom WC sa nachádza WC kombi a keramické umývadlo s kohútikovou batériou.

Kuchynská linka nie je predmetom ohodnotenia. Za kuchynskou linkou je zrealizovaný keramický obklad. V spálni je osadená vstavaná skriňa typu Rolldor. V obývacej izbe je **murovaný krb** s uzatvorenou krbovou vložkou.

**Vykurovanie** je teplovodné riešené oceľovými rebrovými a oceľovými doskovými radiátormi s reguláciou digitálnym termostatom. Vykurovania v obývačej izbe a kúpeľni na prízemí je pravdepodobne teplovodné podlahové. V kotolni je osadený plynový kotol, externý zásobník TÚV a elektrické čerpadlo. Elektroinštalácia je v celom dome svetelná a zásuvková, rozvody sú z medených káblov. Pod omietkou sú zrealizované dátové rozvody, rozvod pre TV a internet, vonkajšie žalúzie, klimatizáciu a príprava na zabezpečovacie zariadenie. **Klimatizačná jednotka** je osadená v jednej hosťovskej izbe. Jedna ističová skriňa je osadená v predsieni pri vstupných dverách, druhá je v suteréne v sklade pri čerpadle. Na streche sú osadené dva **solárne panely**.

**Vnútrotný rozvod vody a kanalizácie** je z plastových rúr s tepelnou izoláciou.

Rodinný dom je vyhotovený z klasických stavebných materiálov, ktoré v čase výstavby v plnej miere zodpovedali predpísaným normám ako aj konštrukčným požiadavkám. Vykonané stavebné práce sú v dobrej kvalite. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení, ktoré by ovplyvňovali celkovú životnosť stavby. Celková životnosť stavby vzhľadom na vek a stavebnotechnický stav je stanovená odhadom na **100 rokov**.

#### Výpočet zastavenej plochy:

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavenej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kZP
1. PP	1975	12,32*5,26	64,8	120/64,8=1,852
1. NP	1975	12,32*10,31	127,02	
1. NP	2010	5,97*13,50+(0,87*7,06+(3,14*3,53*3,53)/2)	106,3	
<b>Spolu 1. NP</b>			<b>233,32</b>	120/233,32=0,514
1. Podkrovia	1975		0	
1. Podkrovia	2010	12,32*10,31+5,97*13,50	207,61	
<b>Spolu 1. Podkrovia</b>			<b>207,61</b>	120/207,61=0,578

#### PRÍSLUŠENSTVO:

**GARÁŽ** bez súp. čísla na parc. č. 792

Predmetom dražby je samostatne stojaca garáž situovaná za rodinným domom. Základy sú betónové pásové. Obvodové steny sú vymurované z tehál. Strop je železobetónový monolitický s rovným podhlľadom. Strecha je plochá s krytinou z asfaltovej lepenky. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajší povrch stien tvorí brizolit. Vnútrotný povrch stien tvoria vápennocementové omietky s maľbou. Garážová brána je plechová dvojkrídlová otváracia. Okno je drevené zdvojené. Povrch podlahy tvorí betónová mazanina. Elektroinštalácia je svetelná, zásuvková aj motorická, rozvody sú pôvodné. Objekt nie je vykurovaný.

#### Výpočet zastavenej plochy:

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavenej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kZP
1. NP	1975	4,62*6,07	28,04	18/28,04=0,642

#### **Dvojgaráž** bez súp. čísla na parc. č. 793

Predmetom dražby je samostatne stojaca dvojgaráž situovaná vedľa rodinného domu. Základy sú betónové pásové. Obvodové steny sú vymurované z keramických tvaroviek. Strop je drevený trámčekový s podhlľadom. Strecha je valbová s krytinou z betónovej škridly. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajší povrch stien tvorí tenkovrstvová fasádna omietka. Vnútrotný povrch stien tvoria

vápennocementové omietky s maľbou. Obe garážové brány sú plastové segmentové na elektrický pohon a diaľkové ovládanie. Dvere sú drevené latované v ocelevej zárubni. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom.

Povrch podlahy tvorí cementový poter. Elektroinštalácia je svetelná, zásuvková aj motorická, rozvody sú z medených káblov. V garáži je jedna montážna jama. Objekt nie je vykurovaný.

#### Výpočet zastavenej plochy:

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavenej plochy	ZP [m2]	kZP
1. NP	2010	7,06*9,68	68,34	18/68,34=0,263

#### Predný kovový plot na parc. č. 791

Predmetom dražby je oplotenie, ktoré oddeľuje pozemok parc. č. 791 od verejnej komunikácie. Plot má betónový základ, betónovú podmurovku a výplň z ocelevej tyčoviny v ráme. Súčasťou oplotenia je dvojkridlová otvárací brána z kovových profilov a bránička z rovnakého materiálu. Dĺžka plotu 16,8 m.

#### Predný murovaný plot na parc. č. 791

Predmetom dražby je oplotenie situované vedľa dvojgaráže, ktoré oddeľuje pozemok parc. č. 791 od verejnej komunikácie a z časti od susedného pozemku na západnej strane. Plot má betónový základ je vymurovaný z tehál, omietnutý a ukončený betónovou strieškou. Súčasťou oplotenia je pojazdná plechová brána. Dĺžka plotu 18,6 m.

#### Studňa na parc. č. 794

Predmetom dražby je pravdepodobne vrtaná studňa situovaná v záhrade za rodinným domom. Studňa je napojená na elektrické čerpadlo a slúži na polievanie záhrady. Hĺbka studne a priemer vrtu sú odhadované. Hĺbka studne 8 m.

#### Vodovodná prípojka na parc. č. 791

Predmetom dražby je vodovodná prípojka z HDPE rúry DN 32, ktorá vedie od hranice pozemku po prestup do rodinného domu. Prípojka je osadená v zemi. Životnosť je stanovená v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu.

#### Vodomerná šachta na parc. č. 791

Predmetom dražby je betónová vodomerná šachta s oceľovým poklopom situovaná pred rodinným domom. V šachte je vodomerný uzáver vody. Životnosť je stanovená v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu.

**Zavlažovací systém na parc. č. 794**

Predmetom dražby je automatický zavlažovací systém s podzemným rozvodom a rozprašovacími tryskami situovaný v záhrade.

**Kanalizačná prípojka na parc. č. 791**

Predmetom dražby je kanalizačná prípojka z plastového potrubia DN 150, ktorá vedie od rodinného domu pozdĺž domu po hranicu pozemku a následne je zaústená do verejnej kanalizácie. Prípojka je osadená v zemi. Životnosť je stanovená v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu.

**Prípojka plynu na parc. č. 791**

Predmetom dražby je prípojka plynu z ocelových rúr DN 25, ktorá vedie od plynomerovej skrine osadenej za predným oplotením po prestup do rodinného domu. Prípojka je osadená v zemi. Životnosť je stanovená v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu.

**Prípojka elektriny na parc. č. 791**

Predmetom dražby je prípojka elektriny. Ide o medený kábel uložený v zemi, ktorý vedie od elektromerovej skrine osadenej v prednom oplotení po prestup do domu. Životnosť je stanovená v zmysle použitej metodiky a stavebnotechnického stavu.

**Spevnená betónová plocha na parc. č. 791**

Predmetom dražby je spevnená betónová plocha, ktorá tvorí chodník pre peších vedúci od bráničky k vstupu do domu, plochu vedľa domu na východnej strane domu a plochu pred garážou.

**Altánok na parc. č. 791, 793**

Predmetom dražby je murovaný altánok s valbovou strechou s dreveným krovom s plným záklopom a krytinou z betónovej škridly situovaný za dvojgarážou. Povrch podlahy tvorí betónová dlažba. Pod altánkom je murovaný krb s otvoreným ohniskom.

**Pozemky reg. „C“ parc. č.:**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel
791	zastavaná plocha a nádvorie	667,00	1/1
792	zastavaná plocha a nádvorie	33,00	1/1
793	zastavaná plocha a nádvorie	122,00	1/1
794	záhrada	1 059,00	1/1
<b>Pozemky parcely registra „E“:</b>			
25/3	Záhrada	124,00	1/1
<b>Spolu výmera:</b>		<b>2 005,00</b>	

**POPIS:** Pozemok parc. č. 791 je zastavaný rodinným domom a je na ňom dvor. Pozemky parc. č. 792, 793 sú zastavané garážami a na pozemku parc. č. 794 je záhrada okolo domu. Všetky pozemky sa nachádzajú v zastavanom území v obytnej zóne situovanej na južnom okraji obce, sú rovinné a sú prístupné z verejnej asfaltovej komunikácie, ktorá patrí obci Bučany. Pozemok E-KN parc. č. 25/3 tvorí breh miestneho potoka je situovaný na konci záhrady, nachádza sa v zastavanom území obce, je rovinný a je prístupný cez záhradu ohodnocovaného domu. Na pozemku nie je možnosť napojenia na verejné inžinierske siete.

<b>G.</b>	<b>Opis stavu predmetu dražby</b>
-----------	-----------------------------------

Predmet dražby sa draží tak ako „stojí a leží“. Stav predmetu dražby zodpovedá veku nehnuteľností a jej bežnému opotrebeniu, tak ako je uvedené v časti Opis predmetu dražby. Rodinný dom je neobývaný a pripravený na odovzdanie vydražiteľovi. Je predurčený na celoročné bývanie.

Obrys stavby ohodnocovaného rodinného domu a dvojgaráže zakreslený v katastrálnej mape nie je v súlade so skutočnosťou. V katastrálnej mape je zakreslený obrys pôvodného rodinného domu. Chýba obrys prístavby domu a dvojgaráže. Stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie pre prístavbu a nadstavbu rodinného domu a pre stavbu dvojgaráže obec neviduje. Garáže nie sú zapísané na liste vlastníctva.

Na liste vlastníctva je na ohodnocované nehnuteľnosti evidované vecné bremeno právo doživotného bývania a užívania nehnuteľností v prospech Márie Lidajovej nar. 09.12.1940. Kolaudačné rozhodnutie ani stavebné povolenie na prístavbu a nadstavbu rodinného domu a stavbu dvojgaráže obec neviduje.

<b>H.</b>	<b>Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby a s ním spojené</b>
-----------	--

Právo doživotného bývania a užívania nehnuteľností

Doba trvania existencie vecného bremena, resp. pre aké obdobie má byť vecné bremeno zriadené je v tomto prípade doba neurčitá, pri výpočte sa uvažuje max. 20 rokov. Ohodnotenie vecného bremena bolo vykonané výnosovým spôsobom, kedy sa do výpočtu zahrnú skutočné výnosy, ktoré by mohla nehnuteľnosť priniesť, ako aj vzniknuté náklady z vecného bremena. Všeobecná hodnota vecného bremena v prípade doživotného užívania predstavuje finančnú odplatu, za prípadné uvoľnenie nehnuteľnosti osobou oprávnenou z vecného bremena. Všeobecná hodnota vecného bremena bola stanovená znaleckým posudkom č. 236/2023 zo dňa 25.10.2023 vypracovaný znalkyňou Ing. Natáliou Uherčíkovou na sumu vo výške 30 594,67 €.

Najnižšie podanie je znížené o hodnotu vecného bremena, ktoré udelením príklepu nezaniká, nakoľko práva osôb vyplývajúce z vecných bremien viaznucich na predmete dražby nie sú dotknuté prechodom vlastníckeho práva dražbou.

<b>I.</b>	<b>Odhad ceny predmetu dražby</b>	Všeobecná hodnota podľa vyhlášky 492/2004 Z. z.: 377.000,- € (slovom: tristosedemdesiatsedemtisíc eur) znalecký posudok č.: 236/2023 zo dňa 25.10.2023 vypracoval: Ing. Natália Uherčíková, znalec v odbore stavebníctvo		
<b>J.</b>	<b>Výška ceny dosiahnutá vydražením</b>	predmet dražby nebol vydražený		
<b>K.</b>	<b>Najnižšie podanie</b>	nebolo urobené		
<b>L.</b>	<b>Označenie licitátora</b>			
	<b>I. Obchodné meno/meno a priezvisko</b>	JUDr. Tomáš Šufák		
	<b>II. Sídlo/bydlisko</b>			
	<b>a) Názov ulice/verejného priestranstva</b>	Bulharská		
	<b>b) Orientačné/súpisné číslo</b>	8527/8		
	<b>c) Názov obce</b>	Žilina	<b>d) PSČ</b>	010 08
	<b>e) Štát</b>	SR		

IV.	IČO/ dátum narodenia	27.06.1985
-----	----------------------	------------