

## Dražby

**X009141**

Typ dražobnej vyhlášky: Nehnuteľné veci  
Dátum vyhlásenia dražby: 11. 2. 2025  
Číslo exekučného konania: 337EX 570/2019  
Poradie dražby: 1

## Exekútorský úrad

Exekútor: JUDr. Jana Debnárová  
Ulica: T.Vansovej 2  
Obec: Lučenec  
PSČ: 984 01  
Telefónne číslo: +421473811485  
Emailová adresa: jana.debnarova@ske.sk

Dátum konania dražby: 2. 4. 2025  
Čas konania dražby: 13:00  
Miesto konania dražby: T.Vansovej 2, 984 01 Lučenec

## Označenie nehnuteľnosti, jej príslušenstva a vlastníka

## Nehnuteľnosť

Kraj: Banskobystrický kraj  
Okres: Rimavská Sobota  
Obec: Konrádovce  
Kataster: Konrádovce  
Číslo listu vlastníctva: 11

## Parcela

Typ parcely: C  
Číslo parcely: 20  
Výmera: 115 m<sup>2</sup>  
Druh: Zastavaná plocha a nádvorie  
Popis: Zastavaná plocha a nádvorie

Typ parcely: C  
Číslo parcely: 21  
Výmera: 2318 m<sup>2</sup>  
Druh: záhrada  
Popis: záhrada

## Stavba

Súpisné číslo: 94  
Typ parcely: stavby  
Číslo parcely: 20  
Druh stavby: rodinný dom  
Popis stavby: OPIS NEHNUTEĽNOSTÍ

Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.  
Technický stav stavby zodpovedá jeho veku (121 rokov), a použitému druhu materiálu (nepálená tehla-válok). Počas svojej životnosti bola stavba vo vlastníctve viacerých vlastníkov. Prvky dlhodobej životnosti na rodinnom dome nevykazujú vonkajšie znaky porúch v krove. Prvky stavby nie sú poškodené, jedná sa o priemerne udržiavanú stavbu, ktorá vyžaduje opravu prvkov krátkodobej životnosti. Táto skutočnosť je zohľadnená pri stanovení východiskovej hodnoty. Hlavné nosné konštrukcie, ktoré ovplyvňujú životnosť

## Dražby

stavby, sú v priemernom technickom stave. Zostatková životnosť stavby je 14 rokov, priemerné opotrebenie je 89,63 %. Opotrebenie je stanovené lineárnou metódou.

Umiestnenie stavby: Starý samostatne stojaci murovaný válkový rodinný dom súpisné číslo 94 situovaný na pozemku parcela č. 20, v zastavanom území obce Konrádovce, v jej centrálnej polohe, vedľa katolíckeho kostola; s orientáciou k svetovým stranám na severozápad, v mierne svahovitom teréne s prístupom z obecnej cesty - parcela registra E parc.č. 386/1 (LV č. 155, vlastník Obec Konrádovce).

Prístupová cesta - verejná komunikácia v obci Konrádovce parcela registra E parc.č. 386/1 (LV č. 155, vlastník Obec Konrádovce) je spevnená, s asfaltovým kobercom v bezprostrednom okolí stavby bez chodníkov, s vybudovanými inžinierskymi sieťami - električka, plynovod a vlastné zdroje - voda zo studní, verejná kanalizačná stoka - trativod.

Dispozičné usporiadanie: Chodba – podlaha z betonovej terazzo dlažby, plastové vchodové dvere, stojatý závesný elektrický bojler Kuchyňa s vybavením (2014) - podlaha betónová s položeným PVC a kobercom, elektrický sporák s elektrickou rúrou, kuchynská linka dĺžky 120 cm, hladké omietky stien a stropu, hladké plné dvere v oceľovej zárubni, plastové okno (2014) sporák na pevné palivo (2014), Obývacia izba - podlaha betónová s položeným PVC a kobercom, plastové okno (2014), hladké omietky stien a podhľad stropu z polystyrénových štvorcov, Kúpeľňa s vybavením (2014)- podlaha z keramickej dlažby, keramický obklad stien, 1\* rohová akrylová vaňa, páková sprchová batéria, obyčajná batéria, 1\* keramické umývadlo, bez vodovodnej batérie, drevené zdvojené okno, Kuchyňa s vybavením (2014) - podlaha betónová s položeným PVC a kobercom, vstavaná elektrická rúra, sklokeramická varná doska, kuchynská linka dĺžky 240cm, keramický obklad steny za kuchynskou linkou, skrinkový digester, zabudovaná myčka riadu, hladké omietky stien a stropu, hladké plné dveres presklením v oceľovej zárubni, plastové okno (2014) Obývacia izba - podlaha betónová s položeným PVC a kobercom, krbové kachle na pevné palivo (2014), plastové okno (2014), Spáľňa – podlaha betónová s položeným PVC a kobercom, hladké omietky stien a stropu, okno pôvodné drevené dvojité Technické riešenie: Rodinný dom s.č. 94 je napojený iba na električku a vodu čerpajú zo vzdialenejšej studne od susedov, kanalizačný odpad je trativod, vykurovanie na pevné palivo krbovými kachľami a sporákom. 1. Nadzemné podlažie - Základy - betónové - kamenné bez vodorovnej izolácie - Zvislé nosné konštrukcie - murované nepálenej tehly válkové v skladobnej hrúbke 60cm; deliace konštrukcie - tehlové - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové - Strecha - krov - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - pálené škridlové obyčajné jednodrážkové - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit; - vápenné a vápenno-cementové hladké - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) - Výplne otvorov - dvere - hladké plné aj zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením - Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) – podlahoviny z PVC; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby - Vybavenie kuchýň - elektrická rúra zabudovaná, ; - sporák elektrický s elektrickou rúrou; varná jednotka (štvorhoráková); - sporák na tuhé palivo; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové ; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) - Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová; - umývadlo; vodovodná batéria - pákové nerezové so sprchou; - ostatné - Ostatné vybavenie - krbové kachle - s uzatvoreným ohniskom na pevné palivo - Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, - Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové

**Dražby**

potrubie - Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením Stavba rodinného domu s.č. 94 bola postavená podľa ústneho čestného prehlásenia manželky pána Rácza (kontakt cez videohovor) v roku 1904, a oprava a modernizácia uskutočnená v roku 1988 (37 rokov), plastové okná a kúpeľňa v roku 2014 (11 rokov) V roku 1988 bola vybudovaná oprava rodinného domu, ktorá pozostávala z čiastočnej výmeny prvkov krátkodobej životnosti. Stavba rodinného domu je užívaná. Vek pôvodnej stavby - Rodinného domu s.č. 94 je 2025-1904 = 121 rokov. Vek po oprave a modernizácii v roku 1988 je 2025-1988 = 37 rokov. Vek nových plastových okien a kúpelne je 2025-2014 = 11 rokov

PRÍSLUŠENSTVO: Šopa situovaná za obytnou izbou rodinného domu s.č. 94 na pozemku parc.č. 20, Konrádovce 94, k.ú. Konrádovce, obec Konrádovce, okres Rimavská Sobota POPIS STAVBY Umiestnenie stavby: Šopa situovaná za obytnou izbou rodinného domu s.č. 94 na pozemku parc.č. 20, Dispozičné riešenie: Dispozične pozostáva z jednej miestnosti Technické riešenie: 1. Nadzemné podlažie - Základy - bez podmurovky, iba základové pásy - Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónových tvárnic (pôvodné váľok) hrúbky viac ako 30 cm - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu - Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové - Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter - Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka Vek stavby - Šopa situovaná za obytnou izbou rodinného domu s.č. 94 na pozemku parc.č. 20, Konrádovce 94, k.ú. Konrádovce, obec Konrádovce, okres Rimavská Sobota - je 2025-1901 = 121 rokov. Poškodenosť obvodového muriva stavby je 34,85 %

Rodinný dom a) Analýza polohy nehnuteľnosti: Starý samostatne stojaci murovaný váľkový rodinný dom súpisné číslo 94 situovaný na pozemku parcela č. 20, v zastavanom území obce Konrádovce, v jej centrálnej polohe, vedľa katolíckeho kostola; s orientáciou k svetovým stranám na severozápad, v mierne svahovitom teréne s prístupom z obecnej cesty. Okolie pozemkov tvorí zástavba štandardných rodinných domov. Vzhľadom na dostupnosť do okresného mesta Rimavská Sobota nie je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti v danej obci. Obytná poloha je bez konfliktných skupín obyvateľstva.

Pozemky sú situované v mierne svahovitom teréne orientovanom na severozápad nav centrálnej polohe obce v tichom prostredí s prístupom po spevnenej obecnej komunikácii. Prístupová cesta - verejná komunikácia v obci Konrádovce parcela registra E parc.č. 386/1 (LV č. 155, vlastník Obec Konrádovce) je spevnená, s asfaltovým kobercom v bezprostrednom okolí stavby bez chodníkov, s vybudovanými inžinierskymi sieťami - električka, plynovod a vlastné zdroje - voda zo studní , verejná kanalizačná stoka - trativod. Rodinný dom s.č. 94 je napojený iba na električku a vodu čerpajú zo vzdialenejšej studne od susedov. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí hodnotenej nehnuteľnosti a charakteristika lokality, v rámci ktorej je nehnuteľnosť situovaná je obecná určená na rodinné bývanie v rodinných domoch. Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie bez negatívnych vplyvov na kvalitu bývania. Možnosť zmeny v zástavbe z hľadiska predpokladaného územného rozvoja predmetnej lokality na základe získaných a identifikovaných územnoplánovacích informácií a možnosti ďalšieho rozšírenia hodnotenej nehnuteľnosti nie sú možné. Dostatočnosť pracovných ponúk v mesiaci december 2024 je dostatočná a z nej vyplývajúca miera nezamestnanosti je stredne vysoká. Podľa publikovaných údajov ŠÚ SR je miera nezamestnanosti v SR 3,81 %, v banskobystrickom kraji 5,29 %, v banskobystrickom okrese 2,96 %, v Detviarskom okrese 3,65 %, v Zvolenskom okrese 2,98 %, v Lučenskom okrese 6,09 %, v Rimavskosobotskom okrese 10,28 %, v Krtíšskom okrese 4,83 %, v Revúckom okrese 8,54 %, v Poltárskom okrese 7,26 % Konrádovce sú obec na Slovensku v okrese Rimavská Sobota s počtom obyvateľov 326. Obec

## Dražby

leží v severnej časti Cerovej vrchoviny v doline ľavostranného prítoku Gortvy. Pamiatky : Kaštieľ klasicistický z polovice 19. storočia, Pomník robotníkov, ktorí zahynuli v lome; rímskokatolícky kostol Inžinierske siete - električka, plynovod a vlastné zdroje - studňa a žumpa. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou. Obec Konrádovce je vzdialená 27 km od okresného mesta Rimavská Sobota cez Jesenské, a z Lučenca 40 km cez Filákovu a Blhovce. Analýza polohy pozemkov je popísaná pri hodnotení pozemkov.

Analýza využitia nehnuteľností: Stavba rodinného domu je využívaná na celoročné bývanie rodiny, s možnosťou dopestovania okopanín, zeleniny a iných záhradných plodín v určených oševných postupoch. Skutočné využitie stavby je v porovnaní s účelom využitia, na ktorý bola stavba postavená a skolaudovaná určená len na bývanie. Dom je priaznivo dispozične usporiadaný, priemerne udržiavaný. Typ hodnotenej nehnuteľnosti rodinného domu je vhodný na bývanie. Alternatívne využitie vzhľadom na stavebno-technické a materiálové vyhotovenie v čase ohodnotenia nie je. Súčasný technický stav stavby nehnuteľnosti vyžaduje opravu a výmenu prvkov krátkodobej životnosti (krytina strechy, klampiarske konštrukcie, fasády, Možnosť zmeny v zástavbe z hľadiska predpokladaného územného rozvoja predmetnej lokality na základe získaných a identifikovaných územnoplánovacích informácií a možnosti ďalšieho rozšírenia hodnotených nehnuteľností nie je. Dom je dostatočne veľký, s vhodným príslušenstvom a dispozičným riešením podlažia domu s ohľadom na funkčnosť a využiteľnosť jednotlivých miestností; priemerne udržiavaný. Typ stavby rodinného domu je veľmi priaznivý - dom s dvorom, záhradou a ďalším zázemím, v technickom stave, ktorý zodpovedá jeho veku, použitému druhu materiálu. Okolité zástavbu tvoria objekty rodinných domov, bez negatívnych vplyvov na kvalitu bývania. Analýza využitia pozemkov je popísaná pri hodnotení pozemkov.

### POLOHOVÁ DIFERENCIÁCIA:

LV č. 11, k.ú. Konrádovce, obec Konrádovce, okres Rimavská Sobota POPIS Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č. 20,21 situované za rímskokatolíckym kostolom vpravo v ZÚO Konrádovce, vzdialené 27 km od okresného mesta Rimavská Sobota. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou. Vzhľadom na vzdialenosť od okresného mesta Rimavská Sobota a Lučenec nie je zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej obci. Účel a spôsob využitia pozemku v čase ohodnotenia je: Pozemok parc.č. 21 (4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny) tvorí záhradu rodinného domu s.č. 94. Tvar pozemku je vhodný, "nepravidelného" pôdorysného tvaru, výmera pozemku je vhodná, úžší a dlhší pozemok. Jedná sa o mierne svahovitý pozemok. Miera zastavanosti pozemku nie je žiadna a z neho vyplývajúca možnosť jeho využitia na ďalšiu zástavbu je možná po vyňatí pozemku z pôdneho fondu. Predmetom hodnotenia je celý pozemok. Pozemok parc.č. 20 (15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom) je zastavaný stavbou rodinného domu s.č. 20 so šopou a drevenými dožitými prístreškami. Tvar pozemku je vhodný, "nepravidelného" pôdorysného tvaru, výmera pozemku je vhodná, jedná sa o mierne svahovitý pozemok. Miera zastavanosti pozemku je čiastočná a z neho vyplývajúca možnosť jeho využitia na ďalšiu zástavbu je možná. Predmetom hodnotenia je celý pozemok. Možnosť využitia hodnotených pozemkov pre iný účel v čase ohodnotenia nie je. Pozemky sú situované v mierne svahovitom teréne orientované na severozápad v centre obce v tichom prostredí s prístupom po spevnenej obecnej komunikácii. Prístupová cesta - verejná komunikácia v obci Konrádovce parcela registra E parc.č. 386/1 (LV č. 155, vlastník Obec Konrádovce) je spevnená, s asfaltovým kobercom v bezprostrednom okolí stavby bez chodníkov, s vybudovanými inžinierskymi sieťami - električka, plynovod a vlastné zdroje - voda zo studní, verejná kanalizačná stoka - trativod. Rodinný dom s.č. 94 je napojený iba na električku a vodu čerpajú zo vzdialenejšej studne od susedov. Pozemky parc.č. 20,21 sú

**Dražby**

vedené na LV č. 11 ako záhrady a zastavané plochy a nádvoría, kde jednotková východisková hodnota pozemkov situovaných v zastavanom území obce (ZÚO) Konrádovce je 3,32 eur/m<sup>2</sup>. Východisková hodnota je upravená koeficientom polohovej diferenciacie.

**Vlastník**

**Meno, priezvisko/ Názov:** Rácz Július  
**Miesto TP/Sídlo:** Konrádovce 94, 980 32  
**Podiel:** 1/1

**Výška zábezpeky:** 5150 EUR

**Spôsob zloženia zábezpeky:**

výlučne na účet súdneho exekútora

**Lehota na zloženie zábezpeky:** najneskôr 1 hodina pred začatím dražby

**Číslo účtu na zloženie zábezpeky:** SK2531000000004330086810

**Adresa miesta na zloženie zábezpeky:** na účet súdneho exekútora JUDr. Jany Debnárovej vedený v Prima banka Slovensko a.s.

**Doklad o zložení zábezpeky:**

výpis z účtu

**Spôsob vrátenia zábezpeky záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti, ktorý nie je vydražiteľom:**

súdny exekútor vráti zloženú dražobnú zábezpeku na účet z ktorého bola dražobná zábezpeka poukázaná na účet súdneho exekútora

**Lehota na vrátenie zábezpeky záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti, ktorý nie je vydražiteľom:**

5 dní

**Najnižšie podanie podľa § 142 ods. 2**

**Exekučného poriadku:** 10300 EUR

**Všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom:**

10300 EUR

**Spôsob zaplatenia najvyššieho podania:** na účet súdneho exekútora

**Lehota na zaplatenie najvyššieho podania:** 30 dní odo dňa pridelenia príklepu súdnym exekútorom

**Prechod závad a úžitkov z nehnuteľnosti:**

súdnemu exekútorovi nie sú známe žiadne závady

**Odovzdanie vydraženej nehnuteľnosti vydražiteľovi:**

vydražiteľ preberá nehnuteľnosť v stave podľa znaleckého posudku, po právoplatnom rozhodnutí súdu o schválení príklepu na dražbe súdnym exekútorom

**Súdny exekútor**

- podľa § 140 ods. 2 písm. j) Exekučného poriadku vyzýva, aby všetci, ktorí sú odkázaní so svojimi nárokmi na najvyššie podanie, uviedli výšku svojich nárokov aj s príslušenstvom ku dňu termínu dražby a preukázali ich listinami s upozornením, že inak sa bude na ich nároky prihliadať len podľa obsahu spisov,

- podľa § 140 ods. 2 písm. k) Exekučného poriadku vyzýva, aby veritelia vyhlásili, či žiadajú zaplatenie v hotovosti s upozornením, že ak nepožiadajú o zaplatenie v hotovosti pred termínom dražby, môže vydražiteľ dlh prevziať,

- podľa § 140 ods. 2 písm. l) Exekučného poriadku vyzýva, aby uplatnenie práv, ktoré nepripúšťajú dražbu, sa preukázalo pred začatím dražby s upozornením, že inak by sa také práva nemohli uplatniť na ujmu vydražiteľa, ktorý bol dobromyseľný.

Súdny exekútor podľa § 140 ods. 2 písm. m) Exekučného poriadku upozorňuje, že osoby, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné právo, môžu ho uplatniť len na dražbe ako dražitelia a že udelením príklepu predkupné právo zaniká.

**Dátum obhliadky nehnuteľnosti:** 1. 4. 2025

**Čas obhliadky nehnuteľnosti:** 13:00

**Poznámka:**

**Dražby**

Konrádovce 94, 980 32 Konrádovce

**Miesto obhliadky nehnuteľnosti:**

po dohode so súdnym exekútorom

Súdny exekútor podľa § 140 ods. 2 písm. o) Exekučného poriadku vyzýva povinného, aby vo vyššie určenom čase umožnil záujemcom obhliadku nehnuteľnosti.

Podľa § 141 ods. 5 Exekučného poriadku je súdny exekútor alebo jeho zamestnanec oprávnený na účely obhliadky draženej nehnuteľnosti vymôcť si na draženú nehnuteľnosť prístup.