

X059435

Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Oznámenie o dražbe číslo		PDS č. 015/5-2025	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Masarykova	
b)	Orientačné/súpisné číslo	21	
c)	Názov obce	Košice	d) PSČ 040 01
e)	Štát	Slovenská republika	
III:	Zapísaný	OR Mestský súd Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V	
IV.	IČO/ dátum narodenia	36 583 936	
B.	Označenie navrhovateľa		
1.	I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	JUDr. Martin Palovčík – poverený súdny komisár (spoločník s notárom JUDr. Alexandrou Palovčíkovou), notár, č.k. 19D/431/2024 Dnot 143/2024, v dedičskej veci po poručiteľovi Vladimírovi Gužikovi rod. Gužikovi, nar. 21.02.1972, naposledy bytom Petrovce 86, ktorý zomrel 15.06.2024, ktorej účastníkom je štát Slovenská republika – zastúpená Okresným úradom Košice – majetkovoprávny odbor
	II.	Sídlo/bydlisko	
	a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Karola Kuzmányho
	b)	Orientačné/súpisné číslo	24
	c)	Názov obce	Michalovce d) PSČ 071 01
	e)	Štát	SR
	IV.	IČO/ dátum narodenia	18 121 986
C.	Miesto konania dražby		
D.	Dátum konania dražby		
E.	Čas konania dražby		
F.	Kolo dražby		
G.	Predmet dražby		
Označenie predmetu dražby:			
Predmetom dražby je súbor nehnuteľností:			
• zapísaný na LV č. 686, vedenom Okresným úradom Sobrance – Katastrálny odbor, Okres: Sobrance, Obec: PETROVCE, Katastrálne územie: Petrovce:			
• stavba so súpisným číslom 86, nachádzajúca sa na parcele registra „C“ KN s parcelným číslom 204/1, Popis stavby: ROD. DOM,			
• parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 204/1 vo výmere 549 m ² , Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,			
• zapísaný na LV č. 678, vedenom Okresným úradom Sobrance – Katastrálny odbor, Okres: Sobrance, Obec: PETROVCE, Katastrálne územie: Petrovce:			
• stavba bez súpisného čísla, nachádzajúca sa na parcele registra „C“ KN s parcelným číslom 205/2, Popis			

stavby: letná kuchyňa-drobná stavba

- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 205/1 vo výmere 19 m², Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 205/2 vo výmere 32 m², Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

• zapísaný na **LV č. 713**, vedenom Okresným úradom Sobrance – Katastrálny odbor, Okres: Sobrance, Obec: PETROVCE, Katastrálne územie: Petrovce:

- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 204/2 vo výmere 51 m², Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva a to najmä Letná kuchyňa na pozemku parc. č.: C KN 205/ 2, Stodola na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 204/ 2, PLOTY Plot od ulice a okolo predzáhradky na pozemku parc. č.: C KN 203 = E KN 233, Ploty zo strojového pletiva na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, VONKAJŠIE ÚPRAVY: Vodovodná prípojka – obecná studňa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, C KN 203 (E KN 233), C KN 212, Vodovodná prípojka – letná kuchyňa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, Domáca vodáreň na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, Kanalizačná prípojka – letná kuchyňa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 203 (E KN 233), Kanalizačná prípojka – vlastná žumpa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 203 (E KN 233), Žumpa na pozemku parc. č.: C KN 203 (E KN 233), Prípojka zemného plynu na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, NN ELI prípojka – letná kuchyňa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, NN ELI prípojka – rodinný dom na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 213 (E KN 232/ 3), Spevnené plochy - dvor na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, Spevnené plochy - chodník na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, Oporné múry na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, Hnojisko na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 204/ 2,

(ďalej len "**Predmet dobrovoľnej dražby**").

Predmet dražby sa draží v spoluvlastníckom podiele 1/1. **Predmet dražby** sa draží ako stojí a leží v deň dražby.

H: Opis predmetu dražby

Opis predmetu dražby:

Rodinný dom - súpisné číslo: 86 na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, obec: PETROVCE, katastrálne územie: Petrovce, okres: Sobrance

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v severovýchodnej časti obce. Rodinný dom je voľne stojací, jednopodlažný, je z časti podpivničený pod prednou časťou a má neobytnú povalu. Rodinný dom je postavený na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 v obci: PETROVCE, katastrálne územie: Petrovce, okres: Sobrance. Rodinný dom je osadený v svahovitom teréne so sklonom z východu na západ a je situovaný v tesnej blízkosti obecnej (miestnej) verejnej spevnenej asphaltovej komunikácie, v uličnej zástavbe rodinných domov individuálnej bytovej výstavby a štandardného konštrukčného vyhotovenia, v lokalite vhodnej a určenej svojím charakterom predovšetkým na bývanie. Podľa informácií získaných z údajov katastra nehnuteľností ide o pozemky, ktoré sú súčasťou zastavaného územia obce, ohodnocované pozemky ako aj susedné pozemky sú zastavané stavbami. Záhrady sú za väčšinou prednými pozemkami a sú situované taktiež v zastavanom území obce. Reálny verejný prístup k posudzovanej nehnuteľnosti je len z jej zadnej strany.

Orientácia nehnuteľnosti – ulica (Východ) – nádvorie (Západ). Pohľady na Rodinný dom - od prístupovej ulice (Východný), z jej akože prednej časti dvora (Západný), od suseda z pravej strany (Severný), z dvornej časti nehnuteľnosti (Južný).

Prístup do obytnej časti – do 1. nadzemného podlažia je umožnený jedným vstupom z dvornej časti nehnuteľnosti. 1. podzemné podlažie je prístupné samostatne z prednej strany domu. Súčasný majiteľ nehnuteľnosť nadobudol do vlastníctva v roku 2019. Rodinný dom je užívaný od roku 1925. Rozsiahlejšie modernizácie, rekonštrukcie a opravy sa uskutočňovali postupne no najmä po roku 2019:

1996 – plynofikácia rodinného domu, zriadenie vykurovania pomocou plynovej gamatky;

2015 – rekonštrukcia strechy, strešnej krytiny a klampiarskych konštrukcií (poplastovaný profilovaný plech);

2015 – výmena okien za plastové s izolačným dvojsklom;

2015 – generálna oprava fasády so zateplením;

2015 - vybudovanie kanalizačnej prípojky a žumpy;

2015 – vybudovanie novej vodovodnej prípojky a inštalácia domácej vodárne;

2015 – zriadenie novej NN ELI prípojky;

2022 – obnova nášľapných vrstiev podláh;

2022 – inštalácia kozubovej vložky do strednej izby a zriadenie výduchov do ostatných priestorov domu;

2022 – rekonštrukcia a modernizácia kuchyne;

2022 – výmena interiérových a exteriérových dverí;

2022 – rekonštrukcia a modernizácia kúpeľne s WC; 2022 – rekonštrukcia silových rozvodov elektroinštalácie a výmena ovládacích a ukončovacích prvkov; 2022 – osadenie sadrokartónového podhľadu do všetkých izieb a priestorov v dome; 2022 – realizácia nových vnútorných povrchov z omietok na báze umelých látok a keramických obkladov.

Dispozičné riešenie rodinného domu: Dispozičné riešenie 1. nadzemného podlažia, 1. podzemného podlažia je v súlade so zakreslením skutočného stavu. Dispozičné riešenie obsahuje nasledujúce členenie obytných a pridružených priestorov: 1. podzemné podlažie (ďalej aj „suterén“): jeden pivničný priestor; v 1. nadzemnom podlaží (ďalej aj „prízemie“) rodinného domu sa nachádzajú: o predná časť domu: kuchyňa, predsieň a kúpeľňa s WC, o zadná časť: dve izby.

Konštrukčné prevedenie: Technické riešenie: Dom je jednopodlažný (prízemie) s neobytnou povalou, je čiastočne podpivničený pod prednou časťou. Základy domu – základy sú pásové vyhotovené z kameňa. Zvislé nosné konštrukcie - vertikálny nosný na je murovaný vyhotovený z výrazne prevažnej časti z kameňa o skladobnej hrúbke z prevažnej časti okolo 500 – 550 mm. Vnútné nosné steny a vnútorné nenosné deliace konštrukcie – v 1. nadzemnom podlaží sú murované z prevažnej časti vyhotovené z kameňa a z menšej časti z tehál, 1. podzemnom podlaží sú kamenné. Vodorovné nosné konštrukcie - nad 1. nadzemným podlažím je vyhotovený drevený trámový strop s rovným omietnutým podhľadom, nad 1. podzemným podlažím je vyhotovený drevený trámový strop s viditeľnými trámami. Schody – nevyskytujú sa. Strešná konštrukcia – strecha je s čelnou valbou; nosnú konštrukciu tvorí drevený krov – čím sa dosiahla optimálna výška v pôjdovom priestore. Strešná krytina je ľahká – z poplastovaného profilovaného plechu. Klampiarske konštrukcie - súvisiace so strechou sú z poplastovaného plechu; doplnkové klampiarske konštrukcie sú z hladkého hliníkového plechu (napr. okenné parapety). Úpravy vonkajších povrchov – vonkajšie omietky fasádneho plášťa nie sú dokončené do finálneho stavu – chýba omietka; fasádny plášť je zateplený len vyrovnávacím polystyrénom o hrúbke cca 3 cm + sklolaminátová sieťka s lepidlom. Vnútné úpravy povrchov – omietky na murovaných stenách 1. nadzemného sú vyhotovené z omietok na báze umelých látok; pod stropom vo všetkých miestnostiach a priestoroch v dome pod stropom osadené sadrokartónové pohľady s bodovými svietidlami. Vnútné obklady – v kúpeľni s WC je vyhotovený keramický obklad stien o výške od úrovne podlahy až po strop, keramický obklad je vyhotovený aj kuchyni – medzi spodnou a vrchnou skrinkovou zostavou kuchynskej linky a okolo kuchynského sporáka. Steny prechodov z predsiene do kuchyne a do strednej izby sú obložené obkladom. Podlahy – v 1. nadzemnom podlaží sú na podlahe položené plávajúce laminátové podlahy, v kúpeľni s WC je na podlahe keramická dlažba. V pivnici je betónová mazanina. Dvere – interiérové dvere sú drevené prevažne hladké plné s osadením na kovové zárubne. Bočné vchodové dvere sú z materiálov na báze plastu s čiastočným zasklením. Vráta – nevyskytujú sa. Výplne okenných otvorov - v 1. nadzemnom podlaží sú okná plastové s izolačným dvojsklom. Z interiérovej strany sú okná vybavené kovovými Al. sťahovacími horizontálnymi žalúziami. Vnútné rozvody: Vodovod – v 1. nadzemnom podlaží je rozvod studenej a teplej vody vyhotovený z prevažnej časti z plastových rúr PPr. Vodovodnou prípojkou je rodinný dom napojený samostatnou vodovodnou prípojkou na verejnú obecnú studňu cez domácu vodáreň. Zdrojom teplej vody je zásobníkový závesný ohrievač teplej vody s elektrickým ohrevom, ktorý je nainštalovaný do kúpeľne domu. Splašková kanalizácia – kanalizačné zvody, rozvody a pripojenia z 1. nadzemného podlažia sú s odvodom splaškových cez suterén domu vôd do vlastnej žumpy, ktorá je zriadená pred domom (akože v predzáhradnej časti nehnuteľnosti na cudzom pozemku). Pripojenia k sociálno-hygienickým zariadeniam a kuchynskému drezu sú plastové a ležaté rozvody z kúpeľne a kuchyne sú z plastových rúr. Dažďové vody – sú odvádzané sústavou žľabov a zvodov voľne na terén. Elektroinštalácia – na prízemí i v

suteréne sú rozvody 230 a 400 V (svetelný a zásuvkový okruh + motorika), ochrana je zabezpečená poistkovými automatmi umiestnenými na stene domu v rozvodnej skrinke ELI – pri vstupe do domu. Rozvody silovej elektroinštalácie sú z vodičov vedené pod obkladmi, pohľadmi a omietkami. Ovládacie a ukončovacie prvky sú osadené.

Bleskozvod – rodinný dom z hľadiska požiarnej bezpečnosti nie je chránený bleskozvodnou sústavou proti úderom bleskov.

Slaboprúdové rozvody – rozvody televízie.

Zemný plyn – rodinný dom je plynovou prípojkou napojený na verejný obecný rozvod zemného plynu.

Vykurovanie – je riešené lokálnymi zdrojmi. Tepelnú pohodu domu zabezpečujú: v kuchyni plynová gamatka, ostatné priestory (izby, kúpeľňa s WC a predsieň) krbová vložka na tuhé palivo s výdychmi.

Vnútrotné vybavenie: Kuchyňa – nachádza sa v prednej časti domu, ide o kuchyňu s nasledujúcim vybavením: kuchynská linka bola v čase obhliadky zdemontovaná a nenachádzala sa v dome. Súčasťou vybavenia kuchyne je len kuchynský sporák s plynovou štvorhákovou varnou doskou a rúrou na pečenie. Kúpeľňa s WC v prednej časti domu – umývadlo je so spodnou skrinkovou zostavou. Nad umývadlom je osadená páková zmiešavacia batéria s napojením na rozvody studenej a teplej vody. Vaňa je jednoduchá oceľová smaltovaná a je obložená keramickým obkladom. Vaňa sa napúšťa cez pákovú zmiešavaciu batériu so sprchou s napojením na rozvody studenej a teplej vody. WC - záchod je splachovací keramický – kombi systém, nie je samostatný – t. zn., že nie je oddelený od kúpeľne. Vek a opotrebovanie rodinného domu: Vek rodinného domu je: $2025 - 1925 = 100$ rokov a tento vek zodpovedá konštrukčnému a aj materiállovému prevedeniu a je základným vekom stavby pre účel ohodnotenia. Objekt bol udržiavaný údržbou, o čom svedčí aj stupeň chátrania konštrukčných prvkov a úroveň údržby a obnovy prvkov krátkodobej životnosti, ktorá je hodnotená ako bežná s prihliadnutím na finančné a iné okolnosti majiteľov nehnuteľnosti. Súčasný majiteľ domu podrobil dom (najmä prvky krátkodobej životnosti) obnove a modernizácii. Odstránením stodoly v zadnej časti domu dochádza k stekaniu zrážkových v dôsledku svahovitosti terénu na zadnú obvodovú stenu domu a k jej zamáčaniu. Obdobne to má vplyv aj na podlahové konštrukcie, kde sa vyžaduje realizáciu izolácie proti vode a zemnej vlhkosti. Vzhľadom na vek rodinného domu (100 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k dátumu ohodnotenia, konštrukčné vyhotovenie a zistený stavebno-technický stav pri obhliadke, je opotrebovanie stavby vypočítané analytickou metódou za predpokladu celkovej základnej životnosti domu 150 rokov.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s viditeľnými trámami drevené,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené ,
- Výplne otvorov - dvere - oceľové jednoduché,
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba,
- Vnútrotné rozvody vody - z plastového potrubia len studenej vody,
- Vnútrotné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie,
- Vnútrotné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická.

1. Nadzemné podlažie

- Základy - kamenné - bez izolácie,
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené),

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom drevené trámové ,
 - Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
 - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 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 alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie – kovové,
 - Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby,
 - Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková),
 - Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla,
 - Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou,
 - Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle,
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním,
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie,
 - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením,
 - Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu,
 - Konštrukcie navyiac - Kontaktný zateplňovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm; SDK podhlľad montovaný priamo na profily CD+UD, SDK doska štandard A - hr. 12,5mm.

TECHNICKÝ STAV Vzhľadom na rozsah prevedených modernizačných prác a stavebných oprav a realizovaných výmenu prvkov krátkodobej životnosti domu a z toho vyplývajúceho rôzneho opotrebenia jednotlivých konštrukcií, bolo celkové opotrebenie hodnotenej stavby stanovené analytickou metódou za predpokladu 150 ročnej celkovej predpokladanej základnej životnosti rodinného domu (vek domu je 100 rokov).

DROBNÉ STAVBY

Letná kuchyňa na pozemku parc. č.: C KN 205/ 2

Stavebno-technický popis:

Predmetom je letná kuchyňa. Letná kuchyňa je samostatne stojacou stavbou. Objekt sa nachádza v dvornej časti nehnuteľnosti oproti domom na parcele č.: C KN 205/ 2. Pôvodná časť stavby je z roku 1925 a prístavba je z roku 1970. Objekt sa nachádza v svahovitom teréne v obci: PETROVCE, katastrálne územie: Petrovce, okres: Sobrance. Ide o jednopodlažný objekt (jedno nadzemné podlažie). Vstup do objektu je umožnený z dvornej časti nehnuteľnosti.

Dispozičné riešenie rodinného domu: Z dispozičného hľadiska obsahuje nasledovné účelové a funkčné priestory: dva priestory – kuchyňa a izba. Celková zastavaná plocha prízemí: 34,02 m².

Konštrukčné prevedenie: Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy,
- Zvislé nosné konštrukcie – kamenné,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy – drevené trámčekové s podhl'adom,
- Strecha - krov - sedlové, krytina strechy na krove – poplastovaný profilovaný plech; klampiarske konštrukcie – z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky),
- Úpravy vonkajších povrchov – len sklolaminátová sieťka s lepidlom,
- Úpravy vnútorných povrchov – vápenné hladké a omietky na báze umelých látok, keramický obklad časti steny v kuchyni,
- Výplne otvorov - dvere - plastové; okná - plastové s izolačným dvojsklom,
- Podlahy - keramická dlažba, plávajúce podlahy,

Vnútorné rozvody:

- Vnútorné rozvody vody - len studenej,
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z kuchyne,
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty,

Vnútorné vybavenie:

Bez vybavenia.

Vek a opotrebovanie stavby:

Vek stavby letnej kuchyne je 2025 - 1922 = 100 rokov a 2025 – 1970 = 55 rokov a tieto veky zodpovedá konštrukčnému aj materiállovému prevedeniu a sú základnými vekmi stavby pre účel ohodnotenia. Objekt bol obnovený v rokoch 2015 – 2022. Vzhľadom na vek stavby (100 a 55 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k dátumu ohodnotenia, konštrukčné vyhotovenie a zistený stavebno-technický stav pri obhliadke, je životnosť stavby vypočítaná analytickou metódou. Detailnejší popis objektu, jeho existujúceho stavu a vybavenia je v bodovom hodnotení pri stanovení rozpočtového ukazovateľa. Konštrukcie, ktoré v danom podlaží sa nevyskytujú alebo neuvažujú, nie sú uvádzané.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy,
- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom,
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky),
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo,
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná, štuková omietka,
- Výplne otvorov - dvere - plastové; okná - plastové s izolačným dvojsklom,
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň,

- Vnútorne rozvody vody - len studenej,
- Vnútorne rozvody kanalizácie - z kuchyne,
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty. TECHNICKÝ STAV Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Stodola na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 204/ 2

Stavebno-technický popis: Predmetom je hospodárske zázemie rodinného domu. Konkrétne ide o drevenú stodolu. Hospodárska časť nie je prevádzkovo prepojená s rodinným domom. Objekt stodoly nadväzuje na zadnú obvodovú stenu rodinného domu a nachádza sa v zadnej dvornej časti nehnuteľnosti za domom na parcelách č.: C KN 204/ 1 a 204/ 2. Stavba je z roku 1925. Objekt sa nachádza v svahovitom teréne v obci: PETROVCE, katastrálne územie: Petrovce, okres: Sobrance. Ide o jednopodlažný objekt (jedno nadzemné podlažie). Vstup do objektu je umožnený z dvornej časti nehnuteľnosti.

Dispozičné riešenie rodinného domu: Z dispozičného hľadiska obsahuje nasledovné účelové a funkčné priestory: prízemie – stodola, celková zastavaná plocha príziemia: 60,00 m².

Konštrukčné prevedenie: TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. Garáže,
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere,
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba.

Vnútorne rozvody: Bez rozvodov.

Vnútorne vybavenie: Bez vybavenia.

Vek a opotrebovanie stavby: Vek stavby kurína je $2025 - 1925 = 100$ rokov a tento vek zodpovedá konštrukčnému aj materiálovému prevedeniu a je základným vekom stavby pre účel ohodnotenia. Objekt je poškodený – je z prevažnej časti rozobratý. Vzhľadom na vek stavby (100 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k dátumu ohodnotenia, konštrukčné vyhotovenie a zistený stavebno-technický stav pri obhliadke, je životnosť stavby stanovená lineárnou metódou za predpokladu základnej celkovej životnosti 105 rokov.

TECHNICKÝ STAV Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

PLOTY Plot od ulice a okolo predzáhradky na pozemku parc. č.: C KN 203 = E KN 233

Stavebno-technický popis: Plot pred čelnou stranou nehnuteľnosti. Konštrukčné prevedenie: Plot má vyhotovené základy z kameňa a z monolitického betónu a taktiež betónovú podmurovku vyhotovenú zo šalovacích debniacich tvárnic s betónovou výplňou. Železné stĺpiky slúžia ako nosné konštrukcie pre osadenie vrát a vrátok, ktoré zabezpečujú hlavný vstup a vjazd do dvora. Stĺpiky tiež nesú pohľadovú výplň – kovovú konštrukciu, na ktorú sú upevnené 3D plotové panely zo zváraného kovového drôtu. Dĺžka plotu bez vrát a vrátok je 34,16 m. Výška pohľadovej výplne plotu je 1,50 m. Plot je úplne dokončený. Súčasťou plotu sú aj vstupné 1 * vrátka.

Vek a opotrebovanie plotu: Pre výpočet veku plotu boli použité údaje získané z ústneho vyhlásenia suseda. Plot bol postavený v roku 2015. Vek ku dňu ohodnotenia je $2025 - 2015 = 10$ rokov. Predpokladaná základná životnosť (ZZ) plotov (JKSO 815 2) „podľa konštrukcie“ je 30 - 50 rokov. Vzhľadom na vek plotu (10 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k času ohodnotenia a konštrukčné prevedenie, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť plotu ako celku, stanovená odborným odhadom na 40 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Ploty zo strojového pletiva na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Oplotenie prednej časti nádvorja na západnej strane nehnuteľnosti.

Konštrukčné prevedenie: Vertikálne nosné prvky plotov tvoria osadené kovové stĺpiky v betónových základoch, ktoré sú vyhotovené len okolo týchto nosných stĺpikov. Pohľadová výplň je zo strojového pletiva o výške 1,50 m a celková dĺžka plotov je 14,90 m. V oploteniach nie sú osadené vráta ani vrátka na prechod.

Vek a opotrebovanie plotu: Pre výpočet veku plotov bol použitý údaj získaný z ústneho vyhlásenia suseda. Ploty boli postavené v roku 1975. Vek ku dňu ohodnotenia je 2025 - 1975 = 50 rokov. Údržba nezabezpečovaná. Predpokladaná základná životnosť (ZZ) plotov (JKSO 815 2) „podľa konštrukcie“ je 30 - 50 rokov. Vzhľadom na vek plotov (50 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k času ohodnotenia a konštrukčné prevedenie, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť plotu ako celku, stanovená odborným odhadom na 55 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

VONKAJŠIE ÚPRAVY

Vodovodná prípojka – obecná studňa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, C KN 203 (E KN 233), C KN 212

Stavebno-technický popis: Napojenie rodinného domu na rozvod obecnej studne, polyetylénové potrubie DN 25 mm. Dĺžka prípojky od hranice pozemku až k zaústeniu do rodinnému domu umiestnenej v teréne pod zemou na parcele č.: C KN 204/ 1, C KN 203 (E KN 233) je 13,40 bm. Podľa informácie poskytnutej susedom, vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 40 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Vodovodná prípojka – letná kuchyňa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Napojenie letnej kuchyne na rozvod obecnej studne, polyetylénové potrubie DN 25 mm. Dĺžka prípojky umiestnenej v teréne pod zemou na parcele č.: C KN 204/ 1 je 10,40 bm. Podľa informácie poskytnutej susedom, vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 40 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Domáca vodáreň na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Domáca vodáreň situovaná na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 je umiestnená v 1. podzemnom podlaží rodinného domu. Domáca vodáreň slúži na čerpanie vody z obecnej studne za účelom zásobovania pitnou vodou. Podľa informácie z ústneho vyhlásenia suseda – domáca vodáreň bola osadená v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 40 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Kanalizačná prípojka – letná kuchyňa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 203 (E KN 233)

Stavebno-technický popis: Kanalizačná prípojka odvádza splaškové vody z letnej kuchyne do kanalizačnej prípojky trasovanej z rodinného domu do žumpy. Kanalizačná prípojka bola zrealizovaná v roku 2015. Kanalizačná prípojka je zhotovená z plastového potrubia o dimenzii DN 110 mm o celkovej dĺžke 16,7 bm. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 50 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Kanalizačná prípojka – vlastná žumpa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 203 (E KN 233)

Stavebno-technický popis: Kanalizačná prípojka odvádza splaškové vody z rodinného domu z kúpeľne s WC, z kuchyne a z letnej kuchyne do vlastnej žumpy. Kanalizačná prípojka bola zrealizovaná v roku 2015. Kanalizačná prípojka je zhotovená z plastového potrubia o dimenzii DN 150 mm o celkovej dĺžke 24,6 bm. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 50 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Žumpa na pozemku parc. č.: C KN 203 (E KN 233)

Stavebno-technický popis: Odvedenie splaškových vôd z domu do vlastnej betónovej žumpy je zabezpečené

kanalizačnou prípojkou DN 150, ktorá je zrealizovaná z PVC potrubia v celej zrealizovanej trase poza zadný obvodový múr domu, cez suterén s pokračovaním po parcele č.: C KN 203 (E KN 233). Celkový zistený obostavaný priestor žumpy s plastovým poklopom na parc. č.: C KN 203 (E KN 233) je 5,0 m³. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 50 rokov.

TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Prípojka zemného plynu na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Napojenie rodinného domu na miestnu rozvodnú sieť, oceľové asfaltojukované potrubie DN 25 mm. Plynová prípojka zabezpečuje zásobovanie rodinného domu zemným plynom. Dĺžka prípojky situovanej na východnej strane rodinného domu v tesnej blízkosti hnojiska po rodinný dom je 14,40 bm. Podľa informácie získaných z ústneho vyhlásenia suseda - plynová prípojka bola vybudovaná v roku 1996. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 50 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

NN ELI prípojka – letná kuchyňa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Predmetom je káblová prípojka vedená od rodinného domu k letnej kuchyni o celkovej dĺžke 8,70 m. Podľa informácie získaných z ústneho vyhlásenia suseda – NN ELI prípojka bola vybudovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 50 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

NN ELI prípojka – rodinný dom na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 213 (E KN 232/ 3)

Stavebno-technický popis: Predmetom je káblová prípojka vedená od verejnej časti – od stípa vzdušného elektrického vedenia distribučnej spoločnosti VSD nachádzajúceho sa na pozemku parc. č.: C KN 213 (E KN 232/ 3) po rodinný dom o celkovej dĺžke 9,70 m. Podľa informácie získaných z ústneho vyhlásenia suseda – NN ELI prípojka bola vybudovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 50 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Spevnené plochy - dvor na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Predmetom sú spevnené plochy vyhotovené v dvornej časti rodinného domu a vyhotovené sú z monolitického betónu. Spevnené plochy boli vybudované v roku 1975 - podľa informácie získanej z ústneho vyhlásenia suseda. Celková plocha spevnených plôch je 142,23 m². Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 60 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Spevnené plochy - chodník na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Predmetom sú spevnené plochy vyhotovené popri rodinnom dome ako prístupové chodníky a vyhotovené sú z monolitického betónu. Spevnené plochy boli vybudované v roku 1975 - podľa informácie získanej z ústneho vyhlásenia suseda. Celková plocha spevnených plôch je 19,87 m². Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 75 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Oporné múry na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Predmetom sú oporné múry vyhotovené sú zo šalovacích betónových tvárnic s betónovou výplňou. Oporné múry boli vybudované v roku 2015 - podľa informácie získanej z ústneho vyhlásenia suseda. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 40 rokov. TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Hnojisko na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 204/ 2

Stavebno-technický popis: Predmetom je hnojisko situované na východnej strane nehnuteľnosti. Hnojisko má vyhotovenú ohradu z monolitického betónu a bolo vybudované v roku 1940 - podľa informácie získanej z ústneho vyhlásenia suseda. Celkový obostavaný priestor hnojiska činí 16,97 m³. Celková predpokladaná základná

Životnosť je odhadovaná na 90 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Pozemky

List vlastníctva č.: 686/ 678/ 713 - parcely C KN evidované na katastrálnej mape ako zastavaná plocha a nádvorie, obec: PETROVCE, katastrálne územie: Petrovce, okres: Sobrance

Situačno-technický popis: Pozemky sú situované v zastavanom území obce PETROVCE, okres Sobrance a ležia v katastrálnom území: Petrovce – severovýchodná časť obce. Pozemky a okolité pozemky sú zastavené stavbami s príslušenstvom záhradami – ide o obytnú zónu obce. Ide o obec s počtom obyvateľov okolo 214.

Pozemok parc. č.: C KN 204/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva č.: 686 s právnym druhom pozemku (Zastavaná plocha a nádvorie) a spôsobom využitia pozemku (kód: 15). Kód pozemku uvedený na liste vlastníctva č.: 686 - 15 (pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom) je v súlade so skutkovým stavom – ide o nádvorie a stojí na ňom hlavná stavba rodinného domu a ostatné príslušenstvo – stodola, ploty a vonkajšie úpravy.

Pozemok parc. č.: C KN 250/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva č.: 678 s právnym druhom pozemku (Zastavaná plocha a nádvorie) a spôsobom využitia pozemku (kód: 17). Kód pozemku uvedený na liste vlastníctva č.: 678 - 17 (pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom) je v súlade so skutkovým stavom – stojí na ňom vedľajšia stavba letnej kuchyne;

Pozemok parc. č.: C KN 250/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva č.: 678 s právnym druhom pozemku (Zastavaná plocha a nádvorie) a spôsobom využitia pozemku (kód: 18). Kód pozemku uvedený na liste vlastníctva č.: 678 - 18 (pozemok, na ktorom je dvor) je v súlade so skutkovým stavom – ide o dvorný priestor pri letnej kuchyni;

Pozemok parc. č.: C KN 204/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva č.: 713 s právnym druhom pozemku (Zastavaná plocha a nádvorie) a spôsobom využitia pozemku (kód: 18). Kód pozemku uvedený na liste vlastníctva č.: 713 - 18 (pozemok, na ktorom je dvor) je v súlade so skutkovým stavom – stojí na ňom z prevažnej časti stavby stodoly a je zastavaný aj ostatným príslušenstvom.

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

Opis stavu predmetu dražby:

Rodinný dom - súpisné číslo: 86 na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, obec: PETROVCE, katastrálne územie: Petrovce, okres: Sobrance

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v severovýchodnej časti obce. Rodinný dom je voľne stojací, jednopodlažný, je z časti podpivničený pod prednou časťou a má neobytnú povalu. Rodinný dom je postavený na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 v obci: PETROVCE, katastrálne územie: Petrovce, okres: Sobrance. Rodinný dom je osadený v svahovitom teréne so sklonom z východu na západ a je situovaný v tesnej blízkosti obecnej (miestnej) verejnej spevnenej asphaltovej komunikácie, v uličnej zástavbe rodinných domov individuálnej bytovej výstavby a štandardného konštrukčného vyhotovenia, v lokalite vhodnej a určenej svojím charakterom predovšetkým na bývanie. Podľa informácií získaných z údajov katastra nehnuteľností ide o pozemky, ktoré sú súčasťou zastavaného územia obce, ohodnocované pozemky ako aj susedné pozemky sú zastavané stavbami. Záhrady sú za väčšinou prednými pozemkami a sú situované taktiež v zastavanom území obce. Reálny verejný prístup k posudzovanej nehnuteľnosti je len z jej zadnej strany.

Orientácia nehnuteľnosti – ulica (Východ) – nádvorie (Západ). Pohľady na Rodinný dom - od prístupovej ulice (Východný), z jej akože prednej časti dvora (Západný), od suseda z pravej strany (Severný), z dvornej časti nehnuteľnosti (Južný).

Prístup do obytnej časti – do 1. nadzemného podlažia je umožnený jedným vstupom z dvornej časti nehnuteľnosti. 1. podzemné podlažie je prístupné samostatne z prednej strany domu. Súčasný majiteľ nehnuteľnosti nadobudol do vlastníctva v roku 2019. Rodinný dom je užívaný od roku 1925. Rozsiahlejšie modernizácie, rekonštrukcie a opravy sa uskutočňovali postupne no najmä po roku 2019:

1996 – plynofikácia rodinného domu, zriadenie vykurovania pomocou plynovej gamatky;

2015 – rekonštrukcia strechy, strešnej krytiny a klampiarskych konštrukcií (poplastovaný profilovaný plech);

2015 – výmena okien za plastové s izolačným dvojsklom;

2015 – generálna oprava fasády so zateplením;

2015 - vybudovanie kanalizačnej prípojky a žumpy;

2015 – vybudovanie novej vodovodnej prípojky a inštalácia domácej vodárne;

2015 – zriadenie novej NN ELI prípojky;

2022 – obnova nášľapných vrstiev podláh;

2022 – inštalácia kozubovej vložky do strednej izby a zriadenie výduchov do ostatných priestorov domu;

2022 – rekonštrukcia a modernizácia kuchyne;

2022 – výmena interiérových a exteriérových dverí;

2022 – rekonštrukcia a modernizácia kúpeľne s WC; 2022 – rekonštrukcia silových rozvodov elektroinštalácie a výmena ovládacích a ukončovacích prvkov; 2022 – osadenie sadrokartónového podhladu do všetkých izieb a priestorov v dome; 2022 – realizácia nových vnútorných povrchov z omietok na báze umelých látok a keramických obkladov.

Dispozičné riešenie rodinného domu: Dispozičné riešenie 1. nadzemného podlažia, 1. podzemného podlažia je v súlade so zakreslením skutočného stavu. Dispozičné riešenie obsahuje nasledujúce členenie obytných a pridružených priestorov: 1. podzemné podlažie (ďalej aj „suterén“): jeden pivničný priestor; v 1. nadzemnom podlaží (ďalej aj „prízemie“) rodinného domu sa nachádzajú: o predná časť domu: kuchyňa, predsieň a kúpeľňa s WC, o zadná časť: dve izby.

Konštrukčné prevedenie: Technické riešenie: Dom je jednopodlažný (prízemie) s neobytnou povalou, je čiastočne podpivničený pod prednou časťou. Základy domu – základy sú pásové vyhotovené z kameňa. Zvislé nosné konštrukcie - vertikálny nosný na je murovaný vyhotovený z výrazne prevažnej časti z kameňa o skladobnej hrúbke z prevažnej časti okolo 500 – 550 mm. Vnútorné nosné steny a vnútorné nenosné deliace konštrukcie – v 1. nadzemnom podlaží sú murované z prevažnej časti vyhotovené z kameňa a z menšej časti z tehál, 1. podzemnom podlaží sú kamenné. Vodorovné nosné konštrukcie - nad 1. nadzemným podlažím je vyhotovený drevený trámový strop s rovným omietnutým podhladom, nad 1. podzemným podlažím je vyhotovený drevený trámový strop s viditeľnými trámami. Schody – nevyskytujú sa. Strešná konštrukcia – strecha je s čelnou valbou; nosnú konštrukciu tvorí drevený krov – čím sa dosiahla optimálna výška v pôjdovom priestore. Strešná krytina je ľahká – z poplastovaného profilovaného plechu. Klampiarske konštrukcie - súvisiace so strechou sú z poplastovaného plechu; doplnkové klampiarske konštrukcie sú z hladkého hliníkového plechu (napr. okenné parapety). Úpravy vonkajších povrchov – vonkajšie omietky fasádneho plášťa nie sú dokončené do finálneho stavu – chýba omietka; fasádny plášť je zateplený len vyrovnávacím polystyrénom o hrúbke cca 3 cm + sklolaminátová sieťka s lepidlom. Vnútorné úpravy povrchov – omietky na murovaných stenách 1. nadzemného sú vyhotovené z omietok na báze umelých látok; pod stropom vo všetkých miestnostiach a priestoroch v dome pod stropom osadené sadrokartónové pohľady s bodovými svietidlami. Vnútorné obklady – v kúpeľni s WC je vyhotovený keramický obklad stien o výške od úrovne podlahy až po strop, keramický obklad je vyhotovený aj kuchyni – medzi spodnou a vrchnou skrinkovou zostavou kuchynskej linky a okolo kuchynského sporáka. Steny prechodov z predsieni do kuchyne a do prostrednej izby sú obložené obkladom. Podlahy – v 1. nadzemnom podlaží sú na podlahe položené plávajúce laminátové podlahy, v kúpeľni s WC je na podlahe keramická dlažba. V pivnici je betónová mazanina. Dvere – interiérové dvere sú drevené prevažne hladké plné s osadením na kovové zárubne. Bočné vchodové dvere sú z materiálov na báze plastu s čiastočným zasklením. Vráta – nevyskytujú sa. Výplne okenných otvorov - v 1. nadzemnom podlaží sú okná plastové s izolačným dvojsklom. Z interiérovej strany sú okná vybavené kovovými Al. sťahovacími horizontálnymi žalúziami. Vnútorné rozvody: Vodovod – v 1. nadzemnom podlaží je rozvod studenej a teplej vody vyhotovený z prevažnej časti z plastových rúr PPr. Vodovodnou prípojkou je rodinný dom napojený samostatnou vodovodnou prípojkou na verejnú obecnú studňu cez domácu vodáreň. Zdrojom teplej vody je zásobníkový závesný ohrievač teplej vody s elektrickým ohrevom,

ktorý je nainštalovaný do kúpeľne domu. Splašková kanalizácia – kanalizačné zvody, rozvody a pripojenia z 1. nadzemného podlažia sú s odvodom splaškových cez suterén domu vôd do vlastnej žumpy, ktorá je zriadená pred domom (akože v predzáhradnej časti nehnuteľnosti na cudzom pozemku). Pripojenia k sociálno-hygienickým zariadeniam a kuchynskému drezu sú plastové a ležaté rozvody z kúpeľne a kuchyne sú z plastových rúr. Dažďové vody – sú odvádzané sústavou žľabov a zvodov voľne na terén. Elektroinštalácia – na prízemí i v suteréne sú rozvody 230 a 400 V (svetelný a zásuvkový okruh + motorika), ochrana je zabezpečená poistkovými automatmi umiestnenými na stene domu v rozvodnej skrinke ELI – pri vstupe do domu. Rozvody silovej elektroinštalácie sú z vodičov vedené pod obkladmi, pohľadmi a omietkami. Ovládacie a ukončovacie prvky sú osadené.

Bleskozvod – rodinný dom z hľadiska požiarnej bezpečnosti nie je chránený bleskozvodnou sústavou proti úderom bleskov.

Slaboprúdové rozvody – rozvody televízie.

Zemný plyn – rodinný dom je plynovou prípojkou napojený na verejný obecný rozvod zemného plynu.

Vykurovanie – je riešené lokálnymi zdrojmi. Tepelnú pohodu domu zabezpečujú: v kuchyni plynová gamatka, ostatné priestory (izby, kúpeľňa s WC a predsieň) krbová vložka na tuhé palivo s výduchmi.

Vnútorne vybavenie: Kuchyňa – nachádza sa v prednej časti domu, ide o kuchyňu s nasledujúcim vybavením: kuchynská linka bola v čase obhliadky zdemontovaná a nenachádzala sa v dome. Súčasťou vybavenia kuchyne je len kuchynský sporák s plynovou štvorhakovou varnou doskou a rúrou na pečenie. Kúpeľňa s WC v prednej časti domu – umývadlo je so spodnou skrinkovou zostavou. Nad umývadlom je osadená páková zmiešavacia batéria s napojením na rozvody studenej a teplej vody. Vaňa je jednoduchá oceľová smaltovaná a je obložená keramickým obkladom. Vaňa sa napúšťa cez pákovú zmiešavaciu batériu so sprchou s napojením na rozvody studenej a teplej vody. WC - záchod je splachovací keramický – kombi systém, nie je samostatný – t. zn., že nie je oddelený od kúpeľne. Vek a opotrebovanie rodinného domu: Vek rodinného domu je: 2025 - 1925 = 100 rokov a tento vek zodpovedá konštrukčnému a aj materiálomému prevedeniu a je základným vekom stavby pre účel ohodnotenia. Objekt bol udržiavaný údržbou, o čom svedčí aj stupeň chátrania konštrukčných prvkov a úroveň údržby a obnovy prvkov krátkodobej životnosti, ktorá je hodnotená ako bežná s prihliadnutím na finančné a iné okolnosti majiteľov nehnuteľnosti. Súčasný majiteľ domu podrobil dom (najmä prvky krátkodobej životnosti) obnove a modernizácii. Odstránením stodoly v zadnej časti domu dochádza k stekaniu zrážkových v dôsledku svahovitosti terénu na zadnú obvodovú stenu domu a k jej zamáčaniu. Obdobne to má vplyv aj na podlahové konštrukcie, kde sa vyžaduje realizáciu izolácie proti vode a zemnej vlhkosti. Vzhľadom na vek rodinného domu (100 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k dátumu ohodnotenia, konštrukčné vyhotovenie a zistený stavebno-technický stav pri obhliadke, je opotrebenia stavby vypočítané analytickou metódou za predpokladu celkovej základnej životnosti domu 150 rokov.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s viditeľnými trámami drevené,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené ,
- Výplne otvorov - dvere - oceľové jednoduché,
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba,
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia len studenej vody,
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie,
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická.

1. Nadzemné podlažie

- Základy - kamenné - bez izolácie,
 - Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené),
 - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom drevené trámové ,
 - Strecha - krov - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
 - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 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 alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie – kovové,
 - Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby,
 - Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková),
 - Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla,
 - Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou,
 - Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle,
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním,
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie,
 - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením,
 - Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu,
 - Konštrukcie naviac - Kontaktný zatepľovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm; SDK podhlľad montovaný priamo na profily CD+UD, SDK doska štandard A - hr. 12,5mm.

TECHNICKÝ STAV Vzhľadom na rozsah prevedených modernizačných prác a stavebných oprav a realizovaných výmenu prvkov krátkodobej životnosti domu a z toho vyplývajúceho rôzneho opotrebenia jednotlivých konštrukcií, bolo celkové opotrebenie hodnotenej stavby stanovené analytickou metódou za predpokladu 150 ročnej celkovej predpokladanej základnej životnosti rodinného domu (vek domu je 100 rokov).

DROBNÉ STAVBY

Letná kuchyňa na pozemku parc. č.: C KN 205/ 2

Stavebno-technický popis:

Predmetom je letná kuchyňa. Letná kuchyňa je samostatne stojacou stavbou. Objekt sa nachádza v dvornej časti nehnuteľnosti oproti domom na parcele č.: C KN 205/ 2. Pôvodná časť stavby je z roku 1925 a prístavba je z roku 1970. Objekt sa nachádza v svahovitom teréne v obci: PETROVCE, katastrálne územie: Petrovce, okres: Sobrance. Ide o jednopodlažný objekt (jedno nadzemné podlažie). Vstup do objektu je umožnený z dvornej časti nehnuteľnosti.

Dispozičné riešenie rodinného domu: Z dispozičného hľadiska obsahuje nasledovné účelové a funkčné priestory: dva priestory – kuchyňa a izba. Celková zastavaná plocha prízemí: 34,02 m².

Konštrukčné prevedenie: Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy,
- Zvislé nosné konštrukcie – kamenné,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy – drevené trámčekové s podhlľadom,
- Strecha - krov - sedlové, krytina strechy na krove – poplastovaný profilovaný plech; klampiarske konštrukcie – z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky),
- Úpravy vonkajších povrchov – len sklolaminátová sieťka s lepidlom,
- Úpravy vnútorných povrchov – vápenné hladké a omietky na báze umelých látok, keramický obklad časti steny v kuchyni,
- Výplne otvorov - dvere - plastové; okná - plastové s izolačným dvojsklom,
- Podlahy - keramická dlažba, plávajúce podlahy,

Vnútorné rozvody:

- Vnútorné rozvody vody - len studenej,
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z kuchyne,
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty,

Vnútorné vybavenie:

Bez vybavenia.

Vek a opotrebovanie stavby:

Vek stavby letnej kuchyne je 2025 - 1922 = 100 rokov a 2025 – 1970 = 55 rokov a tieto veky zodpovedá konštrukčnému aj materiállovému prevedeniu a sú základnými vekmi stavby pre účel ohodnotenia. Objekt bol obnovený v rokoch 2015 – 2022. Vzhľadom na vek stavby (100 a 55 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k dátumu ohodnotenia, konštrukčné vyhotovenie a zistený stavebno-technický stav pri obhliadke, je životnosť stavby vypočítaná analytickou metódou. Detailnejší popis objektu, jeho existujúceho stavu a vybavenia je v bodovom hodnotení pri stanovení rozpočtového ukazovateľa. Konštrukcie, ktoré v danom podlaží sa nevyskytujú alebo neuvažujú, nie sú uvádzané.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy,
- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhlľadom,
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky),
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo,

- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná, štuková omietka,
- Výplne otvorov - dvere - plastové; okná - plastové s izolačným dvojsklom,
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň,
- Vnútorné rozvody vody - len studenej,
- Vnútorné rozvody kanalizácie - z kuchyne,
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty. TECHNICKÝ STAV Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Stodola na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 204/ 2

Stavebno-technický popis: Predmetom je hospodárske zázemie rodinného domu. Konkrétne ide o drevenú stodolu. Hospodárska časť nie je prevádzkovo prepojená s rodinným domom. Objekt stodoly nadväzuje na zadnú obvodovú stenu rodinného domu a nachádza sa v zadnej dvornej časti nehnuteľnosti za domom na parcelách č.: C KN 204/ 1 a 204/ 2. Stavba je z roku 1925. Objekt sa nachádza v svahovitom teréne v obci: PETROVCE, katastrálne územie: Petrovce, okres: Sobrance. Ide o jednopodlažný objekt (jedno nadzemné podlažie). Vstup do objektu je umožnený z dvornej časti nehnuteľnosti.

Dispozičné riešenie rodinného domu: Z dispozičného hľadiska obsahuje nasledovné účelové a funkčné priestory: prízemie – stodola, celková zastavaná plocha príziemia: 60,00 m².

Konštrukčné prevedenie: TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. Garáže,
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere,
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba.

Vnútorné rozvody: Bez rozvodov.

Vnútorné vybavenie: Bez vybavenia.

Vek a opotrebovanie stavby: Vek stavby kurína je 2025 - 1925 = 100 rokov a tento vek zodpovedá konštrukčnému aj materiállovému prevedeniu a je základným vekom stavby pre účel ohodnotenia. Objekt je poškodený – je z prevažnej časti rozobratý. Vzhľadom na vek stavby (100 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k dátumu ohodnotenia, konštrukčné vyhotovenie a zistený stavebno-technický stav pri obhliadke, je životnosť stavby stanovená lineárnou metódou za predpokladu základnej celkovej životnosti 105 rokov.

TECHNICKÝ STAV Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

PLOTY Plot od ulice a okolo predzáhradky na pozemku parc. č.: C KN 203 = E KN 233

Stavebno-technický popis: Plot pred čelnou stranou nehnuteľnosti. Konštrukčné prevedenie: Plot má vyhotovené základy z kameňa a z monolitického betónu a taktiež betónovú podmurovku vyhotovenú zo šalovacích debniacich tvárnic s betónovou výplňou. Železné stĺpiky slúžia ako nosné konštrukcie pre osadenie vrát a vrátok, ktoré zabezpečujú hlavný vstup a vjazd do dvora. Stĺpiky tiež nesú pohľadovú výplň – kovovú konštrukciu, na ktorú sú upevnené 3D plotové panely zo zváraného kovového drôtu. Dĺžka plotu bez vrát a vrátok je 34,16 m. Výška pohľadovej výplne plotu je 1,50 m. Plot je úplne dokončený. Súčasťou plotu sú aj vstupné 1 * vrátka.

Vek a opotrebovanie plotu: Pre výpočet veku plotu boli použité údaje získané z ústneho vyhlásenia suseda. Plot bol postavený v roku 2015. Vek ku dňu ohodnotenia je 2025 – 2015 = 10 rokov. Predpokladaná základná životnosť (ZZ) plotov (JKSO 815 2) „podľa konštrukcie“ je 30 - 50 rokov. Vzhľadom na vek plotu (10 rokov),

celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k času ohodnotenia a konštrukčné prevedenie, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť plotu ako celku, stanovená odborným odhadom na 40 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Ploty zo strojového pletiva na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Oplotenie prednej časti nádvorja na západnej strane nehnuteľnosti.

Konštrukčné prevedenie: Vertikálne nosné prvky plotov tvoria osadené kovové stĺpiky v betónových základoch, ktoré sú vyhotovené len okolo týchto nosných stĺpikov. Pohľadová výplň je zo strojového pletiva o výške 1,50 m a celková dĺžka plotov je 14,90 m. V oploteniach nie sú osadené vráta ani vrátka na prechod.

Vek a opotrebovanie plotu: Pre výpočet veku plotov bol použitý údaj získaný z ústneho vyhlásenia suseda. Ploty boli postavené v roku 1975. Vek ku dňu ohodnotenia je 2025 - 1975 = 50 rokov. Údržba nezabezpečovaná. Predpokladaná základná životnosť (ZZ) plotov (JKSO 815 2) „podľa konštrukcie“ je 30 - 50 rokov. Vzhľadom na vek plotov (50 rokov), celkový technický stav jednotlivých prvkov životnosti k času ohodnotenia a konštrukčné prevedenie, je vo výpočte použitá predpokladaná životnosť plotu ako celku, stanovená odborným odhadom na 55 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

VONKAJŠIE ÚPRAVY

Vodovodná prípojka – obecná studňa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, C KN 203 (E KN 233), C KN 212

Stavebno-technický popis: Napojenie rodinného domu na rozvod obecnej studne, polyetylénové potrubie DN 25 mm. Dĺžka prípojky od hranice pozemku až k zaústeniu do rodinného domu umiestnenej v teréne pod zemou na parcele č.: C KN 204/ 1, C KN 203 (E KN 233) je 13,40 bm. Podľa informácie poskytnutej susedom, vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 40 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Vodovodná prípojka – letná kuchyňa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Napojenie letnej kuchyne na rozvod obecnej studne, polyetylénové potrubie DN 25 mm. Dĺžka prípojky umiestnenej v teréne pod zemou na parcele č.: C KN 204/ 1 je 10,40 bm. Podľa informácie poskytnutej susedom, vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 40 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Domáca vodáreň na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Domáca vodáreň situovaná na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 je umiestnená v 1. podzemnom podlaží rodinného domu. Domáca vodáreň slúži na čerpanie vody z obecnej studne za účelom zásobovania pitnou vodou. Podľa informácie z ústneho vyhlásenia suseda – domáca vodáreň bola osadená v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 40 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Kanalizačná prípojka – letná kuchyňa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 203 (E KN 233)

Stavebno-technický popis: Kanalizačná prípojka odvádza splaškové vody z letnej kuchyne do kanalizačnej prípojky trasovanej z rodinného domu do žumpy. Kanalizačná prípojka bola zrealizovaná v roku 2015. Kanalizačná prípojka je zhotovená z plastového potrubia o dimenzii DN 110 mm o celkovej dĺžke 16,7 bm. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 50 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Kanalizačná prípojka – vlastná žumpa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 203 (E KN 233)

Stavebno-technický popis: Kanalizačná prípojka odvádza splaškové vody z rodinného domu z kúpeľne s WC, z kuchyne a z letnej kuchyne do vlastnej žumpy. Kanalizačná prípojka bola zrealizovaná v roku 2015. Kanalizačná prípojka je zhotovená z plastového potrubia o dimenzii DN 150 mm o celkovej dĺžke 24,6 bm. Celková

predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 50 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Žumpa na pozemku parc. č.: C KN 203 (E KN 233)

Stavebno-technický popis: Odvedenie splaškových vôd z domu do vlastnej betónovej žumpy je zabezpečené kanalizačnou prípojkou DN 150, ktorá je zrealizovaná z PVC potrubia v celej zrealizovanej trase poza zadný obvodový múr domu, cez suterén s pokračovaním po parcele č.: C KN 203 (E KN 233). Celkový zistený obostavaný priestor žumpy s plastovým poklopom na parc. č.: C KN 203 (E KN 233) je 5,0 m³. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 50 rokov.

TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Prípojka zemného plynu na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Napojenie rodinného domu na miestnu rozvodnú sieť, ocelové asfaltujukované potrubie DN 25 mm. Plynová prípojka zabezpečuje zásobovanie rodinného domu zemným plynom. Dĺžka prípojky situovanej na východnej strane rodinného domu v tesnej blízkosti hnojiska po rodinný dom je 14,40 bm. Podľa informácie získaných z ústneho vyhlásenia suseda - plynová prípojka bola vybudovaná v roku 1996. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 50 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

NN ELI prípojka – letná kuchyňa na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Predmetom je káblová prípojka vedená od rodinného domu k letnej kuchyni o celkovej dĺžke 8,70 m. Podľa informácie získaných z ústneho vyhlásenia suseda – NN ELI prípojka bola vybudovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 50 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

NN ELI prípojka – rodinný dom na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 213 (E KN 232/ 3)

Stavebno-technický popis: Predmetom je káblová prípojka vedená od verejnej časti – od stĺpa vzdušného elektrického vedenia distribučnej spoločnosti VSD nachádzajúceho sa na pozemku parc. č.: C KN 213 (E KN 232/ 3) po rodinný dom o celkovej dĺžke 9,70 m. Podľa informácie získaných z ústneho vyhlásenia suseda – NN ELI prípojka bola vybudovaná v roku 2015. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 50 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Spevnené plochy - dvor na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Predmetom sú spevnené plochy vyhotovené v dvornej časti rodinného domu a vyhotovené sú z monolitického betónu. Spevnené plochy boli vybudované v roku 1975 - podľa informácie získanej z ústneho vyhlásenia suseda. Celková plocha spevnených plôch je 142,23 m². Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 60 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Spevnené plochy - chodník na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Predmetom sú spevnené plochy vyhotovené popri rodinnom dome ako prístupové chodníky a vyhotovené sú z monolitického betónu. Spevnené plochy boli vybudované v roku 1975 - podľa informácie získanej z ústneho vyhlásenia suseda. Celková plocha spevnených plôch je 19,87 m². Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 75 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Oporné múry na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1

Stavebno-technický popis: Predmetom sú oporné múry vyhotovené sú zo šalovacích betónových tvárnic s betónovou výplňou. Oporné múry boli vybudované v roku 2015 - podľa informácie získanej z ústneho vyhlásenia suseda. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 40 rokov. TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Hnojisko na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1 a C KN 204/ 2

Stavebno-technický popis: Predmetom je hnojisko situované na východnej strane nehnuteľnosti. Hnojisko má vyhotovenú ohradu z monolitického betónu a bolo vybudované v roku 1940 - podľa informácie získanej z ústneho vyhlásenia suseda. Celkový obostavaný priestor hnojiska činí 16,97 m³. Celková predpokladaná základná životnosť je odhadovaná na 90 rokov. TECHNICKÝ STAV: Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Pozemky

List vlastníctva č.: 686/ 678/ 713 - parcely C KN evidované na katastrálnej mape ako zastavaná plocha a nádvorie, obec: PETROVCE, katastrálne územie: Petrovce, okres: Sobrance

Situačno-technický popis: Pozemky sú situované v zastavanom území obce PETROVCE, okres Sobrance a ležia v katastrálnom území: Petrovce – severovýchodná časť obce. Pozemky a okolité pozemky sú zastavené stavbami s príslušnými záhradami – ide o obytnú zónu obce. Ide o obec s počtom obyvateľov okolo 214.

Pozemok parc. č.: C KN 204/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva č.: 686 s právnym druhom pozemku (Zastavaná plocha a nádvorie) a spôsobom využitia pozemku (kód: 15). Kód pozemku uvedený na liste vlastníctva č.: 686 - 15 (pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom) je v súlade so skutkovým stavom – ide o nádvorie a stojí na ňom hlavná stavba rodinného domu a ostatné príslušenstvo – stodola, ploty a vonkajšie úpravy.

Pozemok parc. č.: C KN 250/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva č.: 678 s právnym druhom pozemku (Zastavaná plocha a nádvorie) a spôsobom využitia pozemku (kód: 17). Kód pozemku uvedený na liste vlastníctva č.: 678 - 17 (pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom) je v súlade so skutkovým stavom – stojí na ňom vedľajšia stavba letnej kuchyne;

Pozemok parc. č.: C KN 250/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva č.: 678 s právnym druhom pozemku (Zastavaná plocha a nádvorie) a spôsobom využitia pozemku (kód: 18). Kód pozemku uvedený na liste vlastníctva č.: 678 - 18 (pozemok, na ktorom je dvor) je v súlade so skutkovým stavom – ide o dvorný priestor pri letnej kuchyni;

Pozemok parc. č.: C KN 204/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva č.: 713 s právnym druhom pozemku (Zastavaná plocha a nádvorie) a spôsobom využitia pozemku (kód: 18). Kód pozemku uvedený na liste vlastníctva č.: 713 - 18 (pozemok, na ktorom je dvor) je v súlade so skutkovým stavom – stojí na ňom z prevažnej časti stavby stodoly a je zastavaný aj ostatným príslušenstvom.

I. Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby

Opis práv a záväzkov k predmetu dražby viaznucich:

LV č. 686, Katastrálne územie: Petrovce:

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1

Titul nadobudnutia V-852/2019-kúpna zmluva zo dňa 30.09.2019-č.z.21/19

Poznámky: Bez zápisu

ČASŤ C: ĎARCHY

Vlastník poradové číslo 1 Bez zápisu

Iné údaje. Bez zápisu

LV č. 678, Katastrálne územie: Petrovce:

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1

Titul nadobudnutia V-852/2019-kúpna zmluva zo dňa 30.09.2019-č.z.21/19

Poznámky: Bez zápisu

ČASŤ C: ĎARCHY

Vlastník poradové číslo 1 Bez zápisu

Iné údaje. Bez zápisu

LV č. 713, Katastrálne územie: Petrovce:

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1			
Titul nadobudnutia V-852/2019-kúpna zmluva zo dňa 30.09.2019-č.z.21/19 PKV 212 pre parcelu reg. E KN 234/2			
Poznámky: Bez zápisu ČASŤ C: ŤARCHY Vlastník poradové číslo 1 Bez zápisu Iné údaje. Bez zápisu			
J.	Spoločná dražba	Nie	
K.	Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby		
Číslo znaleckého posudku: 72/2025 Meno znalca: Ing. Marek Kočiš Dátum vyhotovenia: 10.09.2025 Všeobecná cena odhadu: 29.800,00 €			
L.	Najnižšie podanie	29.800,00 €	
M.	Minimálne prihodenie	500,00 €	
N.	Dražobná zábezpeka	a) výška	7.000,00 €
b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky (vrátane informácie, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom)		Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky: 1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: IBAN SK4831000000004350268216, VS:0152025, vedený v Prima banka Slovensko a.s., 2. v hotovosti, v eurách, do pokladne dražobníka na adrese Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka, 3. banková záruka, 4. notárska úschova.	
c) číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky		IBAN SK4831000000004350268216	
d) adresa miesta na zloženie dražobnej zábezpeky		Adresa a číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky: Sídlo dražobníka – Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka, alebo na bankový účet dražobníka, č. účtu: IBAN SK4831000000004350268216, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., VS:0152025.	
e) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky		Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky: Originál výpis z bankového účtu o úhrade dražobnej zábezpeky v prospech účtu dražobníka, potvrdenie o vklade dražobnej zábezpeky na bankový účet dražobníka v hotovosti (účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka), príjmový pokladničný doklad, vystavený dražobníkom, banková záruka v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom, zápisnica o notárskej úschove v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom.	
f) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky		Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky: Dražobnú zábezpeku možno zložiť do otvorenia dražby u dražobníka.	

g) vrátenie dražobnej zábezpeky		Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky: Dražobník vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobnú zábezpeku alebo listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky bez zbytočného odkladu po skončení dražby alebo po upustení od dražby. V prípade, že dôjde k zmareniu dražby, tzn. vydražiteľ neuhradí v stanovenej lehote cenu dosiahnutú vydražením, dražobná zábezpeka zložená vydražiteľom vrátane jej príslušenstva sa použije na úhradu nákladov zmarenej dražby. Ak sa koná opakovaná dražba, zúčtuje sa zostávajúca časť dražobnej zábezpeky zložená vydražiteľom, ktorý spôsobil zmarenie dražby, na náklady opakovanej dražby. Po úhrade nákladov zmarenej dražby a opakovanej dražby sa zostávajúca časť vráti vydražiteľovi, ktorý spôsobil zmarenie dražby. Vydražiteľ, ktorý spôsobil zmarenie dražby, je povinný na vyzvanie dražobníka uhradiť tú časť nákladov dražby, ktorú nepokrýva dražobná zábezpeka ním zložená, to platí aj pre náklady opakovanej dražby, konanej v dôsledku zmarenia predchádzajúcej dražby vydražiteľom.
O.	Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením	
Úhrada 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:0152025, ak sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.		
P.	Obhliadka predmetu dražby (dátum a čas)	Obhliadka 1: 07.10.2025 o 14.00 hod. Obhliadka 2: 15.10.2025 o 10.00 hod.
	Miesto obhliadky	Rodinný dom - súpisné číslo: 86 na pozemku parc. č.: C KN 204/ 1, obec: PETROVCE, katastrálne územie: Petrovce, okres: Sobrance.
	Organizačné opatrenia	Organizačné pokyny: Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Bližšie informácie na telefónnom čísle: 0903 420 800.
R.	Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby	
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 spíše notárska zápisnica vydá dražobník vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.		
S.	Podmienky odovzdania predmetu dražby	
Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi: Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením. Predmet dražby odovzdá predchádzajúci vlastník po predložení osvedčeného odpisu notárskej zápisnice doloženia totožnosti vydražiteľa. Dražobník odovzdá vydražiteľovi po zaplatení vydraženej ceny predmet dražby listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke práva a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby bez zbytočného odkladu a vydražiteľ prevzatí písomne potvrdí. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, alebo jeho časť, odovzdá predchádzajúci vlastník predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných priesťahov. O odovzdaní predmetu dražby spíše dražobník zápisnicu. Predchádzajúci vlastník odovzdá vypratý predmet dražby, kľúče, od dverí, vrát, ovládače od diaľkovo ovládaných brán a dokumenty ako sú kolaudačné rozhodnutia, geometrické plány, nájomné zmluvy a spoločne s vydražiteľom potvrdia konečné stavy na meračoch médií.		
T.	Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách	
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 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 T tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena T tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 1 písmena T tohto oznámenia o dražbe.

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 alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

U.	Notár
a) titul	JUDr.
b) meno	Alexandra
c) priezvisko	Palovčíková (spoločník s notárom JUDr. Martinom Palovčíkom)
d) sídlo	Karola Kuzmányho 24, 071 01 Michalovce