

X000265

Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |                                                                                                      |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby</b><br>(podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |                                                                                                      |                      |
| <b>Číslo dražby</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                            | PDS č. 030/39-2023                                                                                   |                      |
| <b>A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Označenie dražobníka</b>                |                                                                                                      |                      |
| <b>I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Obchodné meno/meno a priezvisko</b>     | Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.                                                             |                      |
| <b>II.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Sídlo/bydlisko</b>                      |                                                                                                      |                      |
| <b>a) Názov ulice/verejného priestranstva</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            | Masarykova                                                                                           |                      |
| <b>b) Orientačné/súpisné číslo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            | 21                                                                                                   |                      |
| <b>c) Názov obce</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            | Košice                                                                                               | <b>d) PSČ</b> 040 01 |
| <b>e) Štát</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            | Slovenská republika                                                                                  |                      |
| <b>III.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Zapísaný</b>                            | OR Mestský súd Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V                                            |                      |
| <b>IV.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>IČO/ dátum narodenia</b>                | 36 583 936                                                                                           |                      |
| <b>B.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Dátum vykonania dražby</b>              | 30. 12. 2025                                                                                         |                      |
| <b>C.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Miesto konania dražby</b>               | Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, suterén |                      |
| <b>D.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Čas konania dražby</b>                  | 10.00 hod.                                                                                           |                      |
| <b>E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Kolo dražby</b>                         | 2.                                                                                                   |                      |
| <b>F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Predmet dražby a jeho príslušenstvo</b> |                                                                                                      |                      |
| <p><b>Označenie predmetu dražby:</b></p> <p><b>Predmetom dražby je</b> súbor nehnuteľností zapísaný na <b>LV č. 2595</b>, vedenom Okresným úradom Trebišov - Katastrálny odbor, Okres: Trebišov, Obec: TREBIŠOV, Katastrálne územie: Trebišov, a to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stavba so súpisným číslom 520, ktorá sa nachádza na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 343, Druh stavby: rodinný dom;</li> <li>parcely registra "C" KN s parcelným číslom 343 vo výmere 498 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;</li> <li>parcely registra "C" KN s parcelným číslom 344 vo výmere 415 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: záhrada,</li> </ul> <p>Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva a to najmä: Plot: plot od ulice pred domom na parc. 343, Plot: plot od suseda pred domom na parc. 343, Plot: plot v záhrade na parc. 344, Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 343, Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 343 pred domom, Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 343, Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 343, Vonkajšia úprava: revízná šachta na prípojke kanalizácie na parc. 343, Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 343, Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová okolo domu na parc. 343, Vonkajšia úprava: spevnená plocha terazzo okolo domu na parc. 343, Vonkajšia úprava: obrubníky okolo domu na parc. 343, Vonkajšia úprava: vonkajšie schody terazzo do domu na parc. 343, Vonkajšia úprava: prístrešok pri dome na parc. 343 (ďalej len "<b>predmet dražby</b>").</p> <p><b>Predmet dražby</b> sa draží v spoluvlastníckom podiele 1/1. <b>Predmet dražby</b> sa draží ako stojí a leží v deň dražby.</p> |                                            |                                                                                                      |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Opis predmetu dražby</b>                |                                                                                                      |                      |
| <p><b>Opis predmetu dražby:</b></p> <p><b>Rodinný dom č.s. 520 na parc. 343, Katastrálne územie: Trebišov</b></p> <p>POPIS STAVBY</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            |                                                                                                      |                      |

Rodinný dom súp. č. 520 je osadený na rovinatom upravenom pozemku parc. č. 343 v k.ú. Trebišov, okres Trebišov. Situovaný je v JV časti mesta v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, typických pre danú lokalitu a obdobie, prístupný z verejnej miestnej komunikácie pred domom - Kapušanskej ulice. V danej časti mesta je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, dom v čase obhliadky bol napojený na verejný rozvod elektro, na verejnú kanalizáciu, na verejný vodovod a plynovod. Rodinný dom v čase obhliadky bol riadne obývaný, predpokladá sa, že má riadnu údržbu, jeho opotrebenie bolo stanovené analytickou metódou z dostupných údajov.

Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, ohodnotenie nehnuteľnosti prevedené v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. - z dostupných údajov.

#### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, čiastočne je podpivničený, dispozičné riešenie podlaží je v súlade s pôdorysom podlažia, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

Popis rodinného domu prevzatý zo znaleckého posudku 47/2024:

Umiestnenie stavby: Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 520 na parc. č. 343 v uličnej zástavbe, čiastočne podpivničený, s jedným nadzemným podlažím na ulici Kapušanská 23 v Trebišove.

Dispozičné členenie:

- v 1.p.p. sa nachádza schodisko a pivnica,
- v 1.n.p. sa nachádza vstup, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, komora, štyri izby a vstup do 1.p.p.

Stavebno-technický popis:

Osadenie do 2 m, základy betónové s vodorovnou izoláciou a podmurovkou, schody do 1.p.p. cementový poter, zvislá nosná konštrukcia domu v 1.p.p. betón, v 1.n.p. murované z tvárnic hr. do 30 cm, strop v 1.p.p. železobetónový, v 1.n.p. drevený trámový s podhladom, strecha manzardová, krytina AZC, klampiarske konštrukcie strechy, parapety, fasádne omietky brizolitové, vnútorné omietky hladké, vnútorný obklad kúpeľne a sprchy, v kuchyni zástena, okná plastové so žalúziami, interiérové dvere nové plné alebo presklené dýhované, časť dverí neosadená, prípadne nedokončené vysprávkky okolo zárubní, vstupné dvere plastové, podlahy obytných miestností prevažne veľkoplošné laminátové, podlahy ostatných miestností laminátové a prevažne keramická dlažba, vykurovanie plynovými gamatkami (6 ks), elektroinštalácia svetelná a motorická s automatmi, rozvod studenej a teplej vody PVC, kanalizácia PVC, rozvod plynu.

Vnútorné vybavenie:

- v kuchyni kuchynská linka na báze dreva so zástenou (uvažuje sa s položkou "keramický obklad"), kuchynský drez, páková batéria, plynová varná doska, odsávač, elektrická rúra, umývačka, práčka,
- v kúpeľni sprchovací kút, vaňa, umývadlo, batérie pákové, splachovací záchod,
- v izbách, kuchyni a kúpeľni - 6 ks gamatiek.

Jednotlivé položky boli zatriedené podľa prevažujúceho, prípadne porovnateľného vyhotovenia.

Životnosť a opotrebenie: Rodinný dom je napojený na elektrinu, mestský vodovod, kanalizáciu a plyn. Podľa zaslaného potvrdenia č 16728/2024/2-KKo Mesta Trebišov zo dňa 18.06.2024 daný do užívania v roku 1961. Na základe výpovede spoluvlastníčky okná vymenené v roku 1998, prístavba realizovaná v roku 2002 (k prístavbe nepredložené žiadne doklady), v roku 2022 realizovaná nová kúpeľňa, rozvody vody, kanalizácie, elektriny a čiastočne aj nové vnútorné omietky, v roku 2023 realizovaná nová kuchyňa a vymenené interiérové dvere. Údržba je priemerná, potrebná je dokončenie modernizácie. Opotrebenie stanovené zjednodušenou analytickou metódou, základná životnosť stanovená na 90 rokov (budovy pre bývanie murované hr. 30 až 45 cm -

odporúčaná životnosť 80 až 100 rokov).

#### TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

##### 1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu.
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické.
- Schodisko - cementový poter.
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok.
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba.
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie.
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) – svetelná.

##### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou.
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené).
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové.
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty.
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; - vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene).
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie – plastové.
- 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 s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky).
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocel'ová smaltovaná; - umývadlo;- samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla.
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle.
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním.

- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie.
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením.
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.

## PRÍSLUŠENSTVO

### Plot: plot od ulice pred domom na parc. 343

Plot od ulice na západnej hranici parc. 343, betónový základ, bez podmurovky, výplň plotu z betónových prefabrikovaných dosiek na betónových stĺpikoch, celková dĺžka plotu 14,25 bm, výška výplne 1,60 m, v plote sú 1x oceľové vráta a 1x vrátka s výplňou, zriadený v r. 1995, technický stav primeraný veku, údržba základná, jeho predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

### Plot: plot od suseda pred domom na parc. 343

Plot od suseda pred domom na severnej hranici parc. 343, betónový základ, bez podmurovky, výplň plotu murovaná, celková dĺžka plotu 5,25 bm, výška výplne 1,60 m, zriadený v r. 1995, technický stav primeraný veku, údržba základná, jeho predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

### Plot: plot v záhrade na parc. 344

Plot v záhrade od susedov na parc. 344, betónový základ okolo stĺpikov, bez podmurovky, výplň plotu strojové pletivo na oceľových stĺpikoch, celková dĺžka plotu 17,20 bm, výška výplne 1,20 m, zriadený v r. 2022, technický stav primeraný veku, jeho predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 30 rokov.

### Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 343

Prípojka vody z verejnej siete do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 25,00 bm, PE DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2002, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

### Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 343 pred domom

Vodomerná šachta pred domom na prípojke vody z verejného vodovodu, predpoklad zriadenia v r. 2002, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

### Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 343

Prípojka elektro z elektromernej skrinky pred domom do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 18,00 bm, CYKY 4x10 mm<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2002, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 343

Prípojka kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie pred domom, PVC DN 150, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 23,00 m, predpoklad zriadenia v r. 2002, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: revízná šachta na prípojke kanalizácie na parc. 343

Revízná kanalizačná šachta na prípojke kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie pred domom, železobetónová monolitická rozmerov 0,90\*0,90\*1,00 m, predpoklad zriadenia v r. 2002, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 343

Prípojka plynu z plynomernej skrinky pred domom do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 5,00 bm, oceľová DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2002, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.-

Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová okolo domu na parc. 343

Spevnená plocha okolo domu na parc. 343, monolitický betón hr. do 100 mm, celkom cca. 35,24 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2022, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: spevnená plocha terazzo okolo domu na parc. 343

Spevnená plocha okolo domu na parc. 343 z terazzo dlažby na monolitickom betóne, celkom cca. 11,40 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 1978, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, na konci technickej životnosti, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: obrubníky okolo domu na parc. 343

Obrubníky okolo spevnených plôch okolo domu na parc. 343, celkom cca. 42,35 bm, predpoklad zriadenia v r. 2022, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, ich predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: vonkajšie schody terazzo do domu na parc. 343

Vonkajšie schody do domu z terazzo dlažby na monolitickom betóne, celkom cca. 7,20 bm, predpoklad zriadenia v r. 1978, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, na konci technickej životnosti, ich predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

Vonkajšia úprava: prístrešok pri dome na parc. 343

Prístrešok pri dome na parc. 343, celkom cca. 18,11 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2022, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jeho predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov. Ohodnotené porovnateľnou položkou.

**POZEMKY****POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č. 343 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 498 m<sup>2</sup> a č. 344 - záhrada o výmere 415 m<sup>2</sup> tvoria pozemok zastavaný rodinným domom a tvoria dvor okolo domu a záhradu za domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne okresného mesta Trebišov, v lokalite IBV v uličnej zástavbe samostatne stojacích starších rodinných domov, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie na parc. CKN 4443/1 vo vlastníctve mesta, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Lokalita patrí medzi priemerné v rámci realitného trhu obce so záujmom nižším ako je ponuka porovnateľných pozemkov z dôvodu blízkosti a vplyvu blízkej lokality, ktorá je obývaná marginalizovanou skupinou obyvateľstva.

**VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)**

Vecné bremeno: vecné bremeno práva doživotného bývania. Pod V 2354/01 zriadenie vecného bremena - doživotne právo užívania nehnuteľnosti rod.dom čs 520 a pozemky s p.č. 343,344 v prospech Oláhová Anna - 110/02.

**POPIS**

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania. Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

**G.    Opis stavu predmetu dražby****Opis stavu predmetu dražby:****Rodinný dom č.s. 520 na parc. 343, Katastrálne územie: Trebišov****POPIS STAVBY**

Rodinný dom súp. č. 520 je osadený na rovinatom upravenom pozemku parc. č. 343 v k.ú. Trebišov, okres Trebišov. Situovaný je v JV časti mesta v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, typických pre danú lokalitu a obdobie, prístupný z verejnej miestnej komunikácie pred domom - Kapušanskej ulice. V danej časti mesta je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, dom v čase obhliadky bol napojený na verejný rozvod elektro, na verejnú kanalizáciu, na verejný vodovod a plynovod. Rodinný dom v čase obhliadky bol riadne obývaný, predpokladá sa, že má riadnu údržbu, jeho opotrebenie bolo stanovené analytickou metódou z dostupných údajov.

Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, ohodnotenie nehnuteľnosti prevedené v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. - z dostupných údajov.

**DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, čiastočne je podpivničený, dispozičné riešenie podlaží je v súlade s pôdorysom podlažia, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

Popis rodinného domu prevzatý zo znaleckého posudku 47/2024:

Umiestnenie stavby: Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 520 na parc. č. 343 v uličnej zástavbe, čiastočne podpivničený, s jedným nadzemným podlažím na ulici Kapušanská 23 v Trebišove.

Dispozičné členenie:

- v 1.p.p. sa nachádza schodisko a pivnica,
- v 1.n.p. sa nachádza vstup, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, komora, štyri izby a vstup do 1.p.p.

Stavebno-technický popis:

Osadenie do 2 m, základy betónové s vodorovnou izoláciou a podmurovkou, schody do 1.p.p. cementový poter, zvislá nosná konštrukcia domu v 1.p.p. betón, v 1.n.p. murované z tvárnic hr. do 30 cm, strop v 1.p.p. železobetónový, v 1.n.p. drevený trámový s podhlľadom, strecha manzardová, krytina AZC, klampiarske konštrukcie strechy, parapety, fasádne omietky brizolitové, vnútorné omietky hladké, vnútorný obklad kúpeľne a sprchy, v kuchyni zástena, okná plastové so žalúziami, interiérové dvere nové plné alebo presklené dýhované, časť dverí neosadená, prípadne nedokončené vysprávkky okolo zárubní, vstupné dvere plastové, podlahy obytných miestností prevažne veľkoplošné laminátové, podlahy ostatných miestností laminátové a prevažne keramická dlažba, vykurovanie plynovými gamatkami (6 ks), elektroinštalácia svetelná a motorická s automatmi, rozvod studenej a teplej vody PVC, kanalizácia PVC, rozvod plynu.

Vnútorné vybavenie:

- v kuchyni kuchynská linka na báze dreva so zástenou (uvažuje sa s položkou "keramický obklad"), kuchynský drez, páková batéria, plynová varná doska, odsávač, elektrická rúra, umývačka, práčka,
- v kúpeľni sprchovací kút, vaňa, umývadlo, batérie pákové, splachovací záchod,
- v izbách, kuchyni a kúpeľni - 6 ks gamatiek.

Jednotlivé položky boli zatriedené podľa prevažujúceho, prípadne porovnateľného vyhotovenia.

Životnosť a opotrebenie: Rodinný dom je napojený na elektrinu, mestský vodovod, kanalizáciu a plyn. Podľa zaslaného potvrdenia č 16728/2024/2-KKo Mesta Trebišov zo dňa 18.06.2024 daný do užívania v roku 1961. Na základe výpovede spoluvlastníčky okná vymenené v roku 1998, prístavba realizovaná v roku 2002 (k prístavbe nepredložené žiadne doklady), v roku 2022 realizovaná nová kúpeľňa, rozvody vody, kanalizácie, elektriny a čiastočne aj nové vnútorné omietky, v roku 2023 realizovaná nová kuchyňa a vymenené interiérové dvere. Údržba je priemerná, potrebná je dokončenie modernizácie. Opotrebenie stanovené zjednodušenou analytickou metódou, základná životnosť stanovená na 90 rokov (budovy pre bývanie murované hr. 30 až 45 cm - odporúčaná životnosť 80 až 100 rokov).

#### TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

##### 1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu.
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické.
- Schodisko - cementový poter.
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok.
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba.
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie.

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) – svetelná.

#### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou.

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené).

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové.

- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty.

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit.

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene).

- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie – plastové.

- 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 s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky).

- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo;- samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla.

- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle.

- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním.

- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie.

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením.

- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.

#### **PRÍSLUŠENSTVO**

Plot: plot od ulice pred domom na parc. 343

Plot od ulice na západnej hranici parc. 343, betónový základ, bez podmurovky, výplň plotu z betónových prefabrikovaných dosiek na betónových stĺpikoch, celková dĺžka plotu 14,25 bm, výška výplne 1,60 m, v plote sú 1x oceľové vráta a 1x vrátka s výplňou, zriadený v r. 1995, technický stav primeraný veku, údržba základná, jeho predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Plot: plot od suseda pred domom na parc. 343

Plot od suseda pred domom na severnej hranici parc. 343, betónový základ, bez podmurovky, výplň plotu murovaná, celková dĺžka plotu 5,25 bm, výška výplne 1,60 m, zriadený v r. 1995, technický stav primeraný veku, údržba základná, jeho predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Plot: plot v záhrade na parc. 344

Plot v záhrade od susedov na parc. 344, betónový základ okolo stĺpikov, bez podmurovky, výplň plotu strojové pletivo na oceľových stĺpikoch, celková dĺžka plotu 17,20 bm, výška výplne 1,20 m, zriadený v r. 2022, technický stav primeraný veku, jeho predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 30 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 343

Prípojka vody z verejnej siete do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 25,00 bm, PE DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2002, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 343 pred domom

Vodomerná šachta pred domom na prípojke vody z verejného vodovodu, predpoklad zriadenia v r. 2002, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 343

Prípojka elektro z elektromernej skrinky pred domom do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 18,00 bm, CYKY 4x10 mm<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2002, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 343

Prípojka kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie pred domom, PVC DN 150, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 23,00 m, predpoklad zriadenia v r. 2002, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: revízna šachta na prípojke kanalizácie na parc. 343

Revízna kanalizačná šachta na prípojke kanalizácie z domu do verejnej kanalizácie pred domom, železobetónová monolitická rozmerov 0,90\*0,90\*1,00 m, predpoklad zriadenia v r. 2002, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 343

Prípojka plynu z plynomernej skrinky pred domom do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 5,00 bm, oceľová DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2002, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.-

Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová okolo domu na parc. 343

Spevnená plocha okolo domu na parc. 343, monolitický betón hr. do 100 mm, celkom cca. 35,24 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2022, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: spevnená plocha terazzo okolo domu na parc. 343

Spevnená plocha okolo domu na parc. 343 z terazzo dlažby na monolitickom betóne, celkom cca. 11,40 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 1978, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, na konci technickej životnosti, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: obrubníky okolo domu na parc. 343

Obrubníky okolo spevnených plôch okolo domu na parc. 343, celkom cca. 42,35 bm, predpoklad zriadenia v r. 2022, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, ich predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: vonkajšie schody terazzo do domu na parc. 343

Vonkajšie schody do domu z terazzo dlažby na monolitickom betóne, celkom cca. 7,20 bm, predpoklad zriadenia v r. 1978, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, na konci technickej životnosti, ich predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

Vonkajšia úprava: prístrešok pri dome na parc. 343

Prístrešok pri dome na parc. 343, celkom cca. 18,11 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2022, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jeho predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov. Ohodnotené porovnateľnou položkou.

## POZEMKY

### POPIS

Pozemok, parcely registra "C" č. 343 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 498 m<sup>2</sup> a č. 344 - záhrada o výmere 415 m<sup>2</sup> tvoria pozemok zastavaný rodinným domom a tvoria dvor okolo domu a záhradu za domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne okresného mesta Trebišov, v lokalite IBV v uličnej zástavbe samostatne stojacích starších rodinných domov, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie na parc. CKN 4443/1 vo vlastníctve mesta, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Lokalita patrí medzi priemerné v rámci realitného trhu obce so záujmom nižším ako je ponuka porovnateľných pozemkov z dôvodu blízkosti a vplyvu blízkej lokality, ktorá je obývaná marginalizovanou skupinou obyvateľstva.

## VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Vecné bremeno: vecné bremeno práva doživotného bývania. Pod V 2354/01 zriadenie vecného bremena - doživotne právo užívania nehnuteľnosti rod.dom čs 520 a pozemky s p.č. 343,344 v prospech Oláhová Anna - 110/02.

## POPIS

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania. Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

## H. Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby a s ním spojené

Opis práv a záväzkov k predmetu dražby viaznucich:

LV č. 2595, k.ú. Trebišov

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

5

Tituly nadobudnutia Kúpna zmluva V 2354/01 - 110/02

Poznámka: P-57/2018-Poznamenáva sa - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva ktorá je zabezpečená zmluvou o zriadení záložného práva a zmluvou o pôžičke zo dňa 14.02.2014 evidovanej v katastri nehnuteľnosti pod V 331/14 v prospech Chovanec Ľubomír, nar.17.07.1961, bytom Okulka 11/9, 093 01 Vranov nad Topľou na stavbu - rodinný dom s.č.520 na parc.č. 343 a pozemky registra C-KN parc.č.343, 344 v celosti.- 271/18

Poznámka: P-28/2024-Poznamenáva sa, začatie súdneho konania 14C/3/2024 podaním žaloby o zdržanie sa výkonu záložného práva na Okresnom súde Trebišov dňa 23.01.2024 v právnej veci navrhovateľa: 1.Lucia Oláhová, rodená Telepovská, nar. 28.02.1981, trvale bytom Kapušanská 520/23, 075 01 Trebišov, 2. Marek Oláh, rodený Oláh, nar.20.04.1976, trvale bytom Kapušanská 520/23, 075 01 Trebišov proti odporcom: 1. Ľubomír Chovanec, rodený Chovanec, nar.17.07.1961, trvale bytom Okulka 11/9, 093 01 Vranov nad Topľou, 2. Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masaryka 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936 v zastúpení konateľom Mgr. Jaroslavom Dzurikom a Beátou Dzurikovou, obaja bytom Masarykova 21, 040 01 Košice na nehnuteľnosti: stavba - rodinný dom so s.č.520 na parc.č.343 a pozemky registra C-KN parc.č.343, 344 v celosti - 119/24

Poznámka: P-82/2024-Poznamenáva sa: Uznesenie Okresného súdu Trebišov, Sp. zn.: 14C/3/2024-28 zo dňa 20.02.2024 o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia na nehnuteľnosti- pozemky registra CKN s parc. č. 343, 344 a stavba rodinného domu so súp. číslom 343 na pozemku registra CKN s parc. č. 343 v podiele 1/1, o zdržanie sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, č.z. 362/24

Poznámka: P-189/2024-Poznamenáva sa: Návrh na zápis poznámky zo dňa 11.06.2024 o prebiehajúcom súdnom konaní, vedenom na Okresnom súde v Trebišove pod sp.zn. 10C/36/2024, prijatom dňa 06.06.2024 v právnej veci navrhovateľa: 1. Lucia Oláhová, rodená Telepovská, nar. 28.02.1981, trvale bytom Kapušanská 23, 075 01 Trebišov, 2. Marek Oláh, rodený Oláh, nar. 20.04.1976, trvale bytom Kapušanská 23, 075 01 Trebišov proti odporcovi: 1.

Ľubomír Chovanec, rodený Chovanec, nar. 17.07.1961, trvale bytom Okulka 9, 093 01 Vranov nad Topľou o neodkladné opatrenie a žaloba o určenie, že nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom na základe Zmluvy o zriadení záložného práva pod č. V-331/2014, na nehnuteľnosti: stavba-rodinný dom so súpisným číslom 520 na pozemku registra C-KN s parc.č. 343 a pozemky registra C-KN parc.č. 343, 344 pod B-3 v podiele 1/1-č.z.1071/24

Poznámka: P-339/2025-Poznamenáva sa, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č.030/31-2023 zo dňa 05.11.2025, dražobník: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, navrhovateľ dražby: Ľubomír Chovanec, nar. 17.07.1961, Okulka 11/9, 093 01 Vranov nad Topľou, miesto konania dražby: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, suterén, dátum konania dražby dňa 09.12.2025 o 10:30 hod, prvá dražba /1.kolo/ na stavbu - rodinný dom so s.č.520 na parc.č.343 a pozemky registra C-KN parc.č. 343, 344 v celosti - 1616/25

Poznámka: P-370/2025 Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby Sp.zn.: PDS-030/37-2023 zo dňa 9.12.2025, notárska zápisnica - osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby N 1577/2025, Nz 73862/2025 zo dňa 9.12.2025, dražba neúspešná - predmet dobrovoľnej dražby nebol vydražený - č.z.1835/25

Poznámka: P-371/2025-Poznamenáva sa, Oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražbe PDS č.030/40-2023 zo dňa 09.12.2025, dražobník: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, navrhovateľ dražby: Ľubomír Chovanec, nar. 17.07.1961, Okulka 11/9, 093 01 Vranov nad Topľou, miesto konania dražby: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, suterén, dátum konania dražby dňa 30.12.2025 o 10:00 hod, opakovaná dražba /2.kolo/ k nehnuteľnostiam: stavba - rodinný dom so sč. 520 na CKN parc.č. 343 a pozemkom registra CKN parc.č. 343, 344 v celosti - 1838/25

Iné údaje Zápis chránených ložiskových území Z 1325/07 - 1084/07

ČASŤ C: ŤARCHY

Vlastník por.č. 5

- Pod V 2354/01 zriadenie vecného bremena - doživotne právo užívania nehnuteľnosti rod.dom čs 520 a pozemky s p.č. 343,344 v prospech Oláhová Anna - 110/02

- Pod V 331/14 zriadenie záložného práva v prospech: Chovanec Ľubomír, r. Chovanec, dátum narodenia 17.07.1961, bytom Okulka 11/9, 093 01 Vranov nad Topľou, zo dňa 12.03.2014 na nehnuteľnosti: stavba súp.č. 520 na parc.č.343 a CKN pozemky parc.č.343, 344, pod B-5 v podiele 1/1. V 331/14 - 584/14

- Z-1642/2018-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 307EX 163/18 - 29 BMŠS, od exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Ondáš v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava - Ružinov, IČO: 31335004 na stavbu - rod.dom s.č.520 na parc.č.343 a pozemky registra C-KN parc.č.343, 344 v celosti, zo dňa 12.07.2018. - 1213/18

- Z-2802/2018-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 307EX 344/18-10 BM, od Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Ondáš v prospech Ľubomír Chovanec, nar.17.07.1961, Okulka 11/9, Vranov nad Topľou na stavbu - rod.dom s.č.520 na parc.č.343 a pozemky registra C-KN parc.č. 343, 344 v celosti, zo dňa 29.11.2018. - 3945/18

- Z-2424/2022-Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 307EX 551/22-14 MO zo dňa 05.09.2022, od Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Ján Ondáš v prospech Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s., IČO: 00151700, Dostojevského rad 0/4, Bratislava-Staré Mesto na stavbu - rod.dom so s.č.520 na parc.č.343 a pozemky registra C-KN parc.č. 343, 344 v celosti - 1787/22

|     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I.  | Odhad ceny predmetu dražby          | Číslo znaleckého posudku: 84/2025<br>Meno znalca: Ing. Miroslav Vaško<br>Dátum vyhotovenia: 09.10.2025<br>Všeobecná cena odhadu (Súčet všeobecných hodnôt bez zohľadnenia závädy so zaokrúhlením): 93.500,00 €<br>Všeobecná hodnota práv a záväd -9.733,25 €<br>Všeobecná hodnota so zohľadnením závädy zaokrúhlene: 84.000,00 € |
| J.  | Výška ceny dosiahnutá vydražením    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| K.  | Najnižšie podanie                   | 63.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| L.  | Označenie licitátora                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| I.  | Obchodné meno/meno a priezvisko     | Mgr. Jana Študencová                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| II. | Sídlo/bydlisko                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| a)  | Názov ulice/verejného priestranstva | Slnecná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| b)  | Orientačné/súpisné číslo            | 38/295                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| c)  | Názov obce                          | Valaliky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| d)  | PSČ                                 | 044 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| e)  | Štát                                | Slovensko                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| IV. | IČO/ dátum narodenia                | 23.02.1980                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**X000266**

Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.

|                                                                                            |                                 |                                                           |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------|
| Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby<br>(podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.) |                                 |                                                           |               |
| Číslo dražby                                                                               |                                 | PDS č. 025/16-2025                                        |               |
| 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. | Dátum vykonania dražby              | 30. 12. 2025                                                                                         |
| C. | Miesto konania dražby               | Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, suterén |
| D. | Čas konania dražby                  | 10.30 hod.                                                                                           |
| E. | Kolo dražby                         | 2.                                                                                                   |
| F. | Predmet dražby a jeho príslušenstvo |                                                                                                      |

**Označenie predmetu dražby:**

**Predmetom dobrovoľnej dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 778, vedenom Okresným úradom Rožňava, Katastrálny odbor, Okres: Rožňava, Obec: SLAVOSOVCE, Katastrálne územie: Slavošovce, a to:**

- byt č. 15 na 3. poschodí vo vchode 0 bytového domu so súpisným číslom 273, Popis stavby: BYTOVKA, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 1930/8,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 355/10000,
  - spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 355/10000, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 1930/8 o výmere 555 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

(ďalej len "**Predmet dražby**").

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

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

|  |                      |
|--|----------------------|
|  | Opis predmetu dražby |
|--|----------------------|

**Opis predmetu dražby :****Byt č.15 v bytovom dome č.s.273 na p.č.KN 1930/8, obec: Slavošovce****Popis**

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 3.poschodí. Pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, predsieň, kúpeľne, WC a pivnice. Zameraná podlahová plocha bytu je 47,68 m<sup>2</sup>. Byt je rekonštruovaný - výmena okien, rekonštrukcia kúpeľne - (nové obklady, dlažby, zariadenie predmety), výmena podláh za plávajúce. V súčasnosti je byt neobývaný, bez kuchynskej linky. Bytový dom je panelový, preto základnú životnosť stanovujem na 80 rokov. Vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu je zvýšená životnosť na 110 rokov.

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

| Názov miestnosti a výpočet    | Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------|------------------------------------|
| izba 4,725*3,45               | 16,30                              |
| izba 3,40*3,45                | 11,73                              |
| predsieň 2,50*3,45            | 8,63                               |
| kuchyňa 1,80*3,45 + 1,60*0,90 | 7,65                               |
| kúpeľňa 1,60*1,53             | 2,45                               |

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| WC 0,80*1,15                | 0,92  |
| Výmera bytu bez pivnice     | 47,68 |
| komora 1,40*0,95            | 1,33  |
| Vypočítaná podlahová plocha | 49,01 |

**Bytový dom č.s.273 na p.č.KN 1930/8, obec: Slavošovce****Popis**

Objekt - bytový dom je osadený na rovinatom teréne na parc.č. 1930/8, k.ú. Slavošovce, obec Rožňava. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Bytový dom je v užívaní od roku 1972.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS: Panelový bytový dom je riešený ako nepodpivničený so štyrmi nadzemnými podlažiami. Poloha objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám je posudzovaná ako vhodná, s pravidelným spojením na autobus. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Jedná sa o samostatne stojací panelový bytový dom. Objekt je prekrytý plochou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, električky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je po rekonštrukcii - zateplenie bytového domu s novými farebnými omietkami, úpravou balkónov a vstupu.

**POZEMKY****Zastavaná plocha**

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| 1930/8  | zastavaná plocha a nádvorie | 555,00                         | 1/1                    | 355/10000                                    | 19,70                            |

**G. Opis stavu predmetu dražby****Opis stavu predmetu dražby:****Byt č.15 v bytovom dome č.s.273 na p.č.KN 1930/8, obec: Slavošovce****Popis**

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 3.poschodí. Pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC a pivnice. Zameraná podlahová plocha bytu je 47,68 m<sup>2</sup>. Byt je rekonštruovaný - výmena okien, rekonštrukcia kúpeľne - (nové obklady, dlažby, zariadenie predmety), výmena podláh za plávajúce. V súčasnosti je byt neobývaný, bez kuchynskej linky. Bytový dom je panelový, preto základnú životnosť stanovujem na 80 rokov. Vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu je zvýšená životnosť na 110 rokov.

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

| Názov miestnosti a výpočet         | Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| izba 4,725*3,45                    | 16,30                              |
| izba 3,40*3,45                     | 11,73                              |
| predsieň 2,50*3,45                 | 8,63                               |
| kuchyňa 1,80*3,45 + 1,60*0,90      | 7,65                               |
| kúpeľňa 1,60*1,53                  | 2,45                               |
| WC 0,80*1,15                       | 0,92                               |
| <b>Výmera bytu bez pivnice</b>     | <b>47,68</b>                       |
| komora 1,40*0,95                   | 1,33                               |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>49,01</b>                       |

**Bytový dom č.s.273 na p.č.KN 1930/8, obec: Slavošovce**

## Popis

Objekt - bytový dom je osadený na rovinatom teréne na parc.č. 1930/8, k.ú. Slavošovce, obec Rožňava. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Bytový dom je v užívaní od roku 1972.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS: Panelový bytový dom je riešený ako nepodpivničený so štyrmi nadzemnými podlažiami. Poloha objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám je posudzovaná ako vhodná, s pravidelným spojením na autobus. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Jedná sa o samostatne stojací panelový bytový dom. Objekt je prekrytý plochou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, električky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je po rekonštrukcii - zateplenie bytového domu s novými farebnými omietkami, úpravou balkónov a vstupu.

**POZEMKY**

## Zastavaná plocha

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spolu vlastnícky podiel | Spolu vlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|
| 1930/8  | zastavaná plocha a nádvorie | 555,00                         | 1/1                     | 355/10000                                     | 19,70                            |

**H. Práva a záväzky viaznúce na predmete dražby a s ním spojené**

Opis práv a záväzkov na predmete dražby viaznúcich:

LV č. 778, k.ú. Slavošovce:

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

27

Tituly nadobudnutia: Darovacia zmluva V 876/15 N: 79/2015 Nz: 14623/2015 - 95/15

Poznámky: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. na nehnuteľnosti: byt č. 15 na 3. p. vo vchode 0 bytového domu so s.č. 273 na p.č. 1930/8. PDS-025/5-2025 P 342/2025 - 113/2025

Poznámky: Oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby č. PDS 025/16-2025 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Košice, IČO: 36583936 na nehnuteľnosti: byt č. 15 na 3. p. vo vchode 0 bytového domu so s.č. 273 na p.č. 1930/8 v podiele 1/1. P 458/2025 - 174/2025.

Iné údaje: Bez zápisu

## ČASŤ C: ĎALŠIE

- Záložné právo v prospech ostatných vlatníkov bytov v dome v zmysle Zákona č. 182/93 Z.z. v znení Zák.č. 151/95 Z.z. a neskorších zmien a doplnkov

Číslo znaleckého posudku: 164/2025

Meno znalca: Ing. Dianíz Dobos

|                                        |                                  |                                                                                                       |        |        |
|----------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| I.                                     | Odhad ceny predmetu dražby       | meno žiadca: Ing. Duňajz Dobos<br>Dátum vyhotovenia: 23.10.2025<br>Všeobecná cena odhadu: 24.600,00 € |        |        |
| J.                                     | Výška ceny dosiahnutá vydražením | 24.000,00 €                                                                                           |        |        |
| K.                                     | Najnižšie podanie                | 18.450,00 €                                                                                           |        |        |
| L.                                     | Označenie licitátora             |                                                                                                       |        |        |
| I.                                     | Obchodné meno/meno a priezvisko  | Mgr. Jana Študencová                                                                                  |        |        |
| II.                                    | Sídlo/bydlisko                   |                                                                                                       |        |        |
| a) Názov ulice/verejného priestranstva |                                  | Slnecná                                                                                               |        |        |
| b) Orientačné/súpisné číslo            |                                  | 38/295                                                                                                |        |        |
| c) Názov obce                          |                                  | Valalíky                                                                                              | d) PSČ | 044 13 |
| e) Štát                                |                                  | Slovensko                                                                                             |        |        |
| IV.                                    | IČO/ dátum narodenia             | 23.02.1980                                                                                            |        |        |

**X000267**

Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.

|                                                                                            |                                     |                                                                                                      |        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby<br>(podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.) |                                     |                                                                                                      |        |        |
| Číslo dražby                                                                               |                                     | PDS č. 013/44-2025                                                                                   |        |        |
| 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.                                                                                         | Dátum vykonania dražby              | 30. 12. 2025                                                                                         |        |        |
| C.                                                                                         | Miesto konania dražby               | Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, suterén |        |        |
| D.                                                                                         | Čas konania dražby                  | 11.00 hod.                                                                                           |        |        |
| E.                                                                                         | Kolo dražby                         | 5.                                                                                                   |        |        |
| F.                                                                                         | Predmet dražby a jeho príslušenstvo |                                                                                                      |        |        |

**Označenie predmetu dražby:** Predmetom dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 1158, vedenom Okresným úradom Bardejov, Katastrálny odbor, Okres: Bardejov, Obec: Marhaň, Katastrálne územie: Marhaň, a to:

- stavba so súp číslom 140, zapísaná na parcele registra „C“ č. 308/2, Popis stavby: rodinný dom,
- parcela registra „C“ č. 308/1 vo výmere 951 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: záhrada,
- parcela registra „C“ č. 308/2 vo výmere 500 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje, alebo nie je zapísané na liste vlastníctva a to najmä: Plot: plot od ulice pred domom na parc. 308/2, Studňa na parc. 308/2, Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 308/2, Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 308/2, Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 308/2, Vonkajšia úprava: žumpa za domom na parc. 308/2, Vonkajšia úprava: domáca vodáreň v dome na parc. 308/2, Vonkajšia úprava: spevnená plocha zo zámkovej dlažby okolo domu na parc. 308/2, Vonkajšia úprava: spevnená plocha z keramickej dlažby okolo domu na parc. 308/2, Vonkajšia úprava: vonkajšie schody za domom na parc. 308/2, Vonkajšia úprava: prístrešok pri dome na parc. 308/2 (ďalej len "**Predmet dražby**").

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

#### Opis predmetu dražby

#### Opis predmetu dražby:

**Rodinný dom súp. č. 140 na parc. č. 308/2, Katastrálne územie: Marhaň.**

#### POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 140 je osadený na rovinatom upravenom pozemku parc. č. 308/2 v k.ú. Marhaň, obec Marhaň, okres Bardejov. Situovaný je v severnej časti obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, typických pre danú lokalitu a obdobie, prístupný z verejnej miestnej komunikácie pred domom aj zo domom na konci záhrady. V danej časti obce je možnosť napojenia iba na verejný rozvod elektro, a zemný plyn, dom v čase obhliadky bol napojený na verejný rozvod elektro, na kanalizáciu do vlastnej žumpy, na vodovod z vlastnej studne, prípojku plynu nemá zriadenú. Rodinný dom v čase obhliadky bol riadne obývaný, predpokladám, že má základnú, čiastočne zanedbanú údržbu, jeho opotrebenie som stanovil lineárnou metódou z dostupných údajov.

**DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:** Rodinný dom má tri nadzemné podlažia, nie je podpivničený, dispozičné riešenie podlaží je v súlade s pôdorysom podlaží, ktoré tvorí prílohu znaleckého posudku.

#### TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

#### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou,
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené),
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek,
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky- vane,
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením,
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby,
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - ostatné,
- Ostatné vybavenie - vráta garážové – oceľové,
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá,
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním,

- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie,
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami.

## 2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené),
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady, - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene),
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením,
- 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 - plynový sporák, sporák na propán-bután; - sporák na tuhé palivo; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky),
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom,
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely,
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja,
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie,
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) – svetelná.

## 1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené),
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom drevené trémové,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok,
- 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 - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením,
- 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); drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter

rozvinutej šírky),

- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla,

- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja,

- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie,

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná.

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejmä z priloženého pôdorysu podlažia. Popis rodinného domu prevzatý zo znaleckého posudku 54/2021 aj 32/2025: Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení - podľa znaleckého posudku č.54/2021 : základy betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou, zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM). Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické. Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek. Strecha - krovy - väznicové sedlové, krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách, klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plšťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; vane; kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene). Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením, podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; umývadlo; vodovodné batérie - ostatné. Ostatné vybavenie - vráta garážové - oceľové. Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá; lokálne - elektrické konvektory; lokálne - plynové kachle. Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného 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 poistkami. Podľa dispozičného riešenia v 1.NP sa nachádzajú: chodba o schodiskom, práčovňa, garáž, sklad a kotolňa.

### 2. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejmä z priloženého pôdorysu podlažia. Popis rodinného domu prevzatý zo znaleckého posudku 54/2021 aj 32/2025: Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení - podľa znaleckého posudku č.54/2021 :- zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM), vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, schodisko - tvrdé drevo, červený smrek. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plšťou hladené; vnútorné obklady - WC min. do výšky 1 m; kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene), výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením, podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlisy (okrem bukových), veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; sporák na tuhé palivo; drezové umývadlo oceľové smaltované; kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky). Vybavenie kúpeľní - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom, vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely. Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroj, vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná.

Podľa dispozičného riešenia v 2.NP sa nachádzajú: zádverie so vstupom, WC, chodba so schodiskom, dve izby, kuchyňa, špajza a dve loggie.

### 1. Podkrovie

Dispozícia je zrejmá z priloženého pôdorysu podlažia. Popis rodinného domu prevzatý zo znaleckého posudku 54/2021 aj 32/2025: Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení - podľa znaleckého posudku č.54/2021 : zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM ), vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - vane; kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene). Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením, podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky), vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; pákové nerezové; ostatné; záchod - splachovací bez umývadla. Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely, vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná. Podľa dispozičného riešenia v podkroví sa nachádzajú :tri izby, kuchyňa, chodba a kúpeľňa s WC a dve loggie.

## **PRÍSLUŠENSTVO**

### **Plot: plot od ulice pred domom na parc. 308/2**

Plot od ulice na západnej hranici parc. 308/2, betónový základ bez podmurovky, výplň plotu z oceľových profilov na oceľových stĺpikoch, celková dĺžka plotu 15,50 bm, výška výplne 1,20 m, v plote sú 1x oceľové vráta a 1x vrátka s výplňou, zriadený v r. 1987, technický stav primeraný veku, údržba základná, jeho predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

### **Studňa na parc. 308/2**

Kopaná studňa vo dvore za domom na parc. 308/2, zriadená na začiatku výstavby rodinného domu v r. 1987, z betónových rúr priemeru 1000 mm, predpokladaná hĺbka 8,00 m, slúži svojmu účelu pre potreby rodinného domu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

### **Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 308/2**

Prípojka vody zo studne do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 3,50 bm, oceľová DN 25, predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

### **Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 308/2**

Prípojka elektro z elektromernej skrinky pred domom do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 3,00 bm, AYKY 4x16 mm<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu.

účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 308/2**

Prípojka kanalizácie z domu do žumpy za domom, PVC DN 110, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 17,00 m, predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

**Vonkajšia úprava: žumpa za domom na parc. 308/2**

Žumpa za domom, železobetónová monolitická, rozmery neidentifikované v teréne, predpokladá sa 10,00 m<sup>3</sup> obstaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

**Vonkajšia úprava: domáca vodáreň v dome na parc. 308/2**

Domáca vodáreň v kotolni na I:NP rodinného domu, novozriadená v r. 2025, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 30 rokov.

**Vonkajšia úprava: spevnená plocha zo zámkovej dlažby okolo domu na parc. 308/2**

Spevnená plocha za domom na parc. 308/2, zámková dlažba, celkom cca. 20,00 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**Vonkajšia úprava: spevnená plocha z keramickej dlažby okolo domu na parc. 308/2**

Spevnená plocha okolo domu na parc. 308/2 z keramickej dlažby na monolitickom betóne, celkom cca. 28,47 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2010, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

**Vonkajšia úprava: vonkajšie schody za domom na parc. 308/2**

Vonkajšie schody do domu na II.NP z dvora, keramická dlažba na ocelevej konštrukcii, celkom cca. 16,90 bm, predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, ich predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**Vonkajšia úprava: prístrešok pri dome na parc. 308/2**

Prístrešok za domom na parc. 308/2, celkom cca. 10,20 m<sup>2</sup>, drevená konštrukcia votknutá do muriva domu s dvoma drevenými stĺpmi, krytina z profilovaného poplastovaného plechu, bez klampiarskych konštrukcií, predpoklad zriadenia v r. 2022, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jeho predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov. Ohodnotené porovnateľnou položkou.

**POZEMKY****POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č.: 308/1 - záhrada o výmere 951 m<sup>2</sup> a č. 308/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500 m<sup>2</sup>.

Parcela 308/2 je z časti zastavaná rodinným domom a tvorí dvor okolo domu, parcela 308/1 tvorí záhradu za domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, prístup do záhrady je aj z druhej strany z ulice na východnej strane, v zastavanej časti v intraviláne obce Marhaň v okrese Bardejov, v lokalite IBV v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie na parc. CKN 386 pred domom vo vlastníctve obce Marhaň, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie na parc. CKN 385 za domom na konci záhrady vo vlastníctve obce Marhaň, s možnosťou napojenia iba na verejný rozvod elektro a na zemný plyn, verejný vodovod ani kanalizácia v obci nie sú. Lokalita patrí medzi dobré v rámci realitného trhu obce so záujmom o pozemky vyšším ako je ponuka. Negatívne účinky na hodnotu pozemku neboli zistené.

**G. Opis stavu predmetu dražby****Opis stavu predmetu dražby:**

**Rodinný dom súp. č. 140 na parc. č. 308/2, Katastrálne územie: Marhaň.**

**POPIS STAVBY**

Rodinný dom súp. č. 140 je osadený na rovinatom upravenom pozemku parc. č. 308/2 v k.ú. Marhaň, obec Marhaň, okres Bardejov. Situovaný je v severnej časti obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, typických pre danú lokalitu a obdobie, prístupný z verejnej miestnej komunikácie pred domom aj zo domom na konci záhrady. V danej časti obce je možnosť napojenia iba na verejný rozvod elektro, a zemný plyn, dom v čase obhliadky bol napojený na verejný rozvod elektro, na kanalizáciu do vlastnej žumpy, na vodovod z vlastnej studne, prípojku plynu nemá zriadenú. Rodinný dom v čase obhliadky bol riadne obývaný, predpokladám, že má základnú, čiastočne zanedbanú údržbu, jeho opotrebenie som stanovil lineárnou metódou z dostupných údajov.

**DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:** Rodinný dom má tri nadzemné podlažia, nie je podpivničený, dispozičné riešenie podlaží je v súlade s pôdorysom podlaží, ktoré tvorí prílohu znaleckého posudku.

**TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:****1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou,
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené),
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek,
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krovy - azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky- vane,

- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením,
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby,
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - ostatné,
- Ostatné vybavenie - vráta garážové – oceľové,
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá,
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním,
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie,
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami.

## 2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené),
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady, - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene),
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením,
- 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 - plynový sporák, sporák na propán-bután; - sporák na tuhé palivo; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky),
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom,
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely,
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja,
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie,
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) – svetelná.

## 1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30

do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené),

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom drevené trámové,

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok,

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plšťou 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 - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením,

- 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); drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky),

- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla,

- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja,

- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie,

- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná.

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejmá z priloženého pôdorysu podlažia. Popis rodinného domu prevzatý zo znaleckého posudku 54/2021 aj 32/2025: Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení - podľa znaleckého posudku č.54/2021 : základy betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou, zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM). Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické. Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek. Strecha - krovy - väznicové sedlové, krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na latách, klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvod, záveterné lišty. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plšťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; vane; kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene). Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením, podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; umývadlo; vodovodné batérie - ostatné. Ostatné vybavenie - vráta garážové - oceľové. Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá; lokálne - elektrické konvektory; lokálne - plynové kachle. Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho 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 poiskami. Podľa dispozičného riešenia v 1.NP sa nachádzajú: chodba o schodiskom, práčovňa, garáž, sklad a kotolňa.

### 2. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejmá z priloženého pôdorysu podlažia. Popis rodinného domu prevzatý zo znaleckého posudku

54/2021 aj 32/2025: Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení - podľa znaleckého posudku č.54/2021 :- zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM), vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, schodisko - tvrdé drevo, červený smrek. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - WC min. do výšky 1 m; kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene), výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením, podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; sporák na tuhé palivo; drezové umývadlo oceľové smaltované; kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky). Vybavenie kúpeľní - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom, vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely. Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná.

Podľa dispozičného riešenia v 2.NP sa nachádzajú: zádverie so vstupom, WC, chodba so schodiskom, dve izby, kuchyňa, špajza a dve loggie.

### 1. Podkrovie

Dispozícia je zrejmá z priloženého pôdorysu podlažia. Popis rodinného domu prevzatý zo znaleckého posudku 54/2021 aj 32/2025: Na podlaží sa nachádzajú konštrukcie a vybavenia v nasledovnom vyhotovení - podľa znaleckého posudku č.54/2021 : zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM ), vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - vane; kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene). Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením, podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky), vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; pákové nerezové; ostatné; záchod - splachovací bez umývadla. Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely, vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná. Podľa dispozičného riešenia v podkroví sa nachádzajú :tri izby, kuchyňa, chodba a kúpeľňa s WC a dve loggie.

### PRÍSLUŠENSTVO

#### Plot: plot od ulice pred domom na parc. 308/2

Plot od ulice na západnej hranici parc. 308/2, betónový základ bez podmurovky, výplň plotu z oceľových profilov na oceľových stĺpikoch, celková dĺžka plotu 15,50 bm, výška výplne 1,20 m, v plote sú 1x oceľové vráta a 1x vrátka s výplňou, zriadený v r. 1987, technický stav primeraný veku, údržba základná, jeho predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

#### Studňa na parc. 308/2

Kopaná studňa vo dvore za domom na parc. 308/2, zriadená na začiatku výstavby rodinného domu v r. 1987, z betónových rúr priemeru 1000 mm, predpokladaná hĺbka 8,00 m, slúži svojmu účelu pre potreby rodinného domu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

**Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 308/2**

Prípojka vody zo studne do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 3,50 bm, oceľová DN 25, predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

**Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 308/2**

Prípojka elektro z elektromernej skrinky pred domom do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 3,00 bm, AYKY 4x16 mm<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 308/2**

Prípojka kanalizácie z domu do žumpy za domom, PVC DN 110, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 17,00 m, predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

**Vonkajšia úprava: žumpa za domom na parc. 308/2**

Žumpa za domom, železobetónová monolitická, rozmery neidentifikované v teréne, predpokladá sa 10,00 m<sup>3</sup> obstavaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

**Vonkajšia úprava: domáca vodáreň v dome na parc. 308/2**

Domáca vodáreň v kotolni na I:NP rodinného domu, novozriadená v r. 2025, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 30 rokov.

**Vonkajšia úprava: spevnená plocha zo zámkovej dlažby okolo domu na parc. 308/2**

Spevnená plocha za domom na parc. 308/2, zámková dlažba, celkom cca. 20,00 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**Vonkajšia úprava: spevnená plocha z keramickej dlažby okolo domu na parc. 308/2**

Spevnená plocha okolo domu na parc. 308/2 z keramickej dlažby na monolitickom betóne, celkom cca. 28,47 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2010, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

**Vonkajšia úprava: vonkajšie schody za domom na parc. 308/2**

Vonkajšie schody do domu na II.NP z dvora, keramická dlažba na ocelevej konštrukcii, celkom cca. 16,90 bm, predpoklad zriadenia v r. 1987, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, ich predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

#### Vonkajšia úprava: prístrešok pri dome na parc. 308/2

Prístrešok za domom na parc. 308/2, celkom cca. 10,20 m<sup>2</sup>, drevená konštrukcia votknutá do muriva domu s dvoma drevenými stĺpmi, krytina z profilovaného poplastovaného plechu, bez klampiarskych konštrukcií, predpoklad zriadenia v r. 2022, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jeho predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov. Ohodnotené porovnateľnou položkou.

#### POZEMKY

##### POPIS

Pozemok, parcely registra "C" č.: 308/1 - záhrada o výmere 951 m<sup>2</sup> a č. 308/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500 m<sup>2</sup>.

Parcela 308/2 je z časti zastavaná rodinným domom a tvorí dvor okolo domu, parcela 308/1 tvorí záhradu za domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, prístup do záhrady je aj z druhej strany z ulice na východnej strane, v zastavanej časti v intraviláne obce Marhaň v okrese Bardejov, v lokalite IBV v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie na parc. CKN 386 pred domom vo vlastníctve obce Marhaň, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie na parc. CKN 385 za domom na konci záhrady vo vlastníctve obce Marhaň, s možnosťou napojenia iba na verejný rozvod elektro a na zemný plyn, verejný vodovod ani kanalizácia v obci nie sú. Lokalita patrí medzi dobré v rámci realitného trhu obce so záujmom o pozemky vyšším ako je ponuka. Negatívne účinky na hodnotu pozemku neboli zistené.

#### H. Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby a s ním spojené

Opis práv a záväzkov k predmetu dražby viaznucich:

LV č. 1158, k.ú.: Marhaň, pod por. č. 2

PLOMBA NA ČASŤ LISTU VLASTNÍCTVA

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

2

PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2709/2025 (Iná listina)

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V 477/2008

Poznámka: Poznamenáva sa: Oznámenie o tretej opakovanej dobrovoľnej dražbe PDS č. 013/36-2025 dražobníkom:

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. Masarykova 21, 040 01 Košice IČO 36583936, navrhovateľ dražby Ing.

Dušan Kuruc, Osloboditeľov 5, 066 01 Humenné, miesto konania dražby: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.

Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, suterén, dátum a čas: 09.12.2025 o 11:00 hod. - opakovaná

dražba /4.kolo/. Predmetom dražby je nehnuteľnosť: parc. registra „C“ č. 308/1, záhrada o výmere 951 m<sup>2</sup>, parc.

registra „C“ č. 308/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500 m<sup>2</sup>, stavba rodinný dom so súpisným číslom 140

postavený na parc. registra „C“ č. 308/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500 m<sup>2</sup>, vo vlastníctve Karol Krupa,

nar. 01.06.1985, č. P-161/2025, č.z. 84/2025

Poznámka: Poznamenáva sa: Oznámenie o štvrtej opakovanej dobrovoľnej dražbe PDS č. 013/45-2025

dražobníkom: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. Masarykova 21, 040 01 Košice IČO: 36583936, navrhovateľ

dražby Ing. Dušan Kuruc, Osloboditeľov 5, 066 01 Humenné, miesto konania dražby: Profesionálna dražobná

spoločnosť, s.r.o. Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, suterén, dátum a čas: 30.12.2025 o 11:00

hod. - opakovaná dražba /5.kolo/. Predmetom dražby je nehnuteľnosť: parc. registra „C“ č. 308/1, záhrada o výmere

951 m<sup>2</sup>, parc. registra „C“ č. 308/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500 m<sup>2</sup>, stavba rodinný dom so súpisným

číslom 140 postavený na parc. registra „C“ č. 308/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500 m<sup>2</sup> v podiele 1/1, vo

vlastníctve Karol Krupa, nar. 01.06.1985, č. P-199/2025, č.z. 93/2025

Iné údaje: Bez zápisu

ČASŤ C: ĎALŠIE

Poradové číslo vlastníka: 2

SLOVENSKÁ SPORITELŇA, A.S. SUCHÉ MÝTO 4, 81607 BRATISLAVA IČO: 00151653. ZMLUVA O ZRIADENÍ

ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM ROD. DOM ČS.40 NA PARCELE 308/2, PARCELA 308/1 ZÁHRADY O VÝMERE 951 M2, 308/2 ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA O VÝMERE 500 M2 - V 476/2008  
Prípadný vydražiteľ nadobúda predmet dražby s týmito záložnými právami.

|                                        |                                  |                                                                                                                                               |        |        |
|----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| I.                                     | Odhad ceny predmetu dražby       | Číslo znaleckého posudku: 101/2025<br>Meno znalca: Ing. Miroslav Vaško<br>Dátum vyhotovenia: 06.11.2025<br>Všeobecná cena odhadu: 82.800,00 € |        |        |
| J.                                     | Výška ceny dosiahnutá vydražením | -                                                                                                                                             |        |        |
| K.                                     | Najnižšie podanie                | 62.100,00 €                                                                                                                                   |        |        |
| L.                                     | Označenie licitátora             |                                                                                                                                               |        |        |
| I.                                     | Obchodné meno/meno a priezvisko  | Mgr. Jana Študencová                                                                                                                          |        |        |
| II.                                    | Sídlo/bydlisko                   |                                                                                                                                               |        |        |
| a) Názov ulice/verejného priestranstva |                                  | Slnečná                                                                                                                                       |        |        |
| b) Orientačné/súpisné číslo            |                                  | 38/295                                                                                                                                        |        |        |
| c) Názov obce                          |                                  | Valaliky                                                                                                                                      | d) PSČ | 044 13 |
| e) Štát                                |                                  | Slovensko                                                                                                                                     |        |        |
| IV.                                    | IČO/ dátum narodenia             | 23.02.1980                                                                                                                                    |        |        |