



Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova 21, 040 01 Košice

Obecný úrad Pinkovce
Referát daní a poplatkov

Pinkovce 29
072 54 Lekárovce

Sp.zn.: PDS-003/20-2023

V Košiciach, dňa 23. júna 2025

VEC: Zaslanie Oznámenia o dobrovoľnej dražbe

V zmysle § 17 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) Vám v prílohe tohto prípisu zasielame Oznámenie o dobrovoľnej dražbe.

Označenie predmetu dražby: Predmetom dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 41, vedenom Okresným úradom Sobrance, Katastrálny odbor, Okres: Sobrance, Obec: Pinkovce, Katastrálne územie: Pinkovce a to:

- stavba so súp. č. 11 na parcele registra „C“ č. 32, Popis stavby: Rodinný dom,
- parcela registra „C“ č. 32 vo výmere 1385 m², Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ č. 33/1 vo výmere 3414 m², Druh pozemku: záhrada,

Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva a to najmä: Plot: Plot od ulice na parc. 32, Studňa vo dvore na parc. 32, Vonkajšia úprava: prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 32, Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 32, Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 32, Vonkajšia úprava: žumpa za domom na parc. 32, Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 32, Vonkajšia úprava: elektro prípojka na parc. 32, Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 32, Vonkajšia úprava: vonkajšie schody do domu na parc. 32, (ďalej len **„predmet dražby“**).

vo vlastníctve podľa LV:

- **Šimon Miker, rod. Miker, nar. 17.01.1982**, bytom Pinkovce 11, Pinkovce, PSČ 072 54, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len **„Záložca“**).

Miesto, čas a bližšie podmienky dražby sú presne stanovené v Oznámení o dobrovoľnej dražbe, ktoré je prílohou tohto prípisu.

S úctou



Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.

Mgr. Jana Študencová, prokurista

Vybavuje: Mgr. Jana Študencová
0903 420 800, jstudencova@profesionálnadrazobna.sk

Príloha: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe



Oznámenie o dobrovoľnej dražbe

PDS č. 003/19-2023

- Označenie dražobníka:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova 21, 040 01 Košice
IČO: 36 583 936
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro,
Vložka číslo: 15388/V
Zastúpená: Mgr. Janou Študentovou, prokuristom
- Navrhovateľ dražby:** Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.
Bajkalská 30, 829 48 Bratislava,
IČO: 31 335 004
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa,
Vložka číslo: 479/B
Zastúpená: JUDr. Luciou Vallovou, tímlíder právnikov vymáhania pohľadávok
Mgr. Míriam Úradníkovou, právnik vymáhania pohľadávok
- Dátum konania dražby:** 31. júl 2025 **Čas otvorenia dražby:** 10.00 hod.
- Miesto konania dražby:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, suterén
- Opakovanie dražby:** prvá dražba (1.kolo)

Označenie predmetu dražby:

Predmetom dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 41, vedenom Okresným úradom Sobrance, Katastrálny odbor, Okres: Sobrance, Obec: Pinkovce, Katastrálne územie: Pinkovce a to:

- stavba so súp. č. 11 na parcele registra „C“ č. 32, Popis stavby: Rodinný dom,
- parcela registra „C“ č. 32 vo výmere 1385 m², Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ č. 33/1 vo výmere 3414 m², Druh pozemku: záhrada,

Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva a to najmä: Plot: Plot od ulice na parc. 32, Studňa vo dvore na parc. 32, Vonkajšia úprava: prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 32, Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 32, Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 32, Vonkajšia úprava: žumpa za domom na parc. 32, Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 32, Vonkajšia úprava: elektro prípojka na parc. 32, Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 32, Vonkajšia úprava: vonkajšie schody do domu na parc. 32, (ďalej len „predmet dražby“).

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

Opis predmetu dražby a Opis stavu predmetu dražby:

Rodinný dom: rodinný dom č.s. 11 na parc. 32v obci Pinkovce, okres Sobrance

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 11 je osadený na rovinatom neupravenom pozemku parc. č. 32 v k.ú. Pinkovce, okres Sobrance. Situovaný je v severnej časti obce v zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, prístupný z verejnej komunikácie pred domom, ktorá je štátnou cestou III. triedy č. 3809. V danej časti obce je možnosť napojenia na plyn a elektro, kanalizácia do žumpy, vodovod z verejného vodovodu. Rodinný dom v čase obhliadky bol riadne obývaný vlastníkom s početnou rodinou. Dom má veľmi zanedbanú údržbu, je v pôvodnom stave okrem plynofikácie z r. 1993, jeho opotrebenie je stanovené lineárnou metódou z dostupných údajov pri predpokladanej životnosti 90 rokov s ohľadom na jeho technický stav, na 67,78 %.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, je čiastočne podpivničený, pivnica nedostupná, vo výpočte sa s ňou neuvažuje. Dispozičné riešenie podlaží je v súlade s pôdorysom podlažia, ktoré tvorí prílohu znaleckého posudku.

Vonkajšia úprava: prípojka vody z verejného vodovodu na parc. 32

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu cez vodomernú šachtu, trasa neidentifikovaná v teréne, PE DN 25, predpokladaná dĺžka 17,50 m, predpoklad zriadenia v r. 1985, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 32

Vodomerná šachta na prípojke vody z verejného vodovodu do domu, železobetónová monolitická, celkom 2,16 m³ obstavaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 1985, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 32

Prípojka kanalizácie z domu žumpy vo dvore, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 17,60 m, predpoklad zriadenia v r. 1985, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: žumpa za domom na parc. 32

Žumpa vo dvore za domom na parc. 32, zriadená v r. 1985, železobetónová monolitická predpokladaného objemu 3,00 m³ obstavaného priestoru, rozmery neidentifikovateľné v teréne, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 32

Prípojka zemného plynu z plynomernej skrinky pred domom do ohodnocovaného domu, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 5,00 m, predpoklad zriadenia v r. 1993, v čase obhliadky nefunkčná, neslúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: elektro prípojka na parc. 32

Prípojka elektro z elektromernej skrinky pred domom do ohodnocovaného domu, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 8,00 m, predpoklad zriadenia v r. 2016, AYKY 4x 10 mm², v čase obhliadky funkčná, slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 32

Spevnená plocha pri dome z monolitického betónu, celkom cca. 26,50 m², predpoklad zriadenia v r. 1985, v technickom stave neprimeranom veku, bez údržby, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: vonkajšie schody do domu na parc. 32

Vonkajšie schody z dvora do domu, betónové na terén s povrchom keramická dlažba, celkom 11,60 bm stupňa, predpoklad zriadenia v r. 1964, v technickom stave neprimeranom veku, údržba zanedbaná, ich predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 70 rokov.

POZEMKY

Identifikácia pozemku: Predná časť pozemku v ZÚO obce Pinkovce,

POPIS

Pozemok, parcela registra "C" č.: 32 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1385 m² tvorí pozemok zastavaný rodinným domom, z časti polozbúranými vedľajšími stavbami za domom a tvorí dvor okolo domu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v intraviláne obce Pinkovce v okrese Sobrance, v lokalite samostatne stojacích rodinných domov v severnej časti obce, prístupný z verejnej komunikácie pred domom, ktorá je štátnou cestou III. triedy č. 3809, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, negatívnym účinkom je zanedbaná údržba pozemku, odpad na pozemku a užívanie pozemku marginalizovanou skupinou obyvateľstva. Porovnateľné pozemky v tejto obci sú ťažko obchodovateľné na miestnom realitnom trhu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
32	zastavaná plocha a nádvorie	1385,00	1/1	1385,00

Identifikácia pozemku: Záhrada za domom v ZÚO obce Pinkovce

POPIS

Pozemok, parcela registra "C" č.: - 33/1 - záhrada o výmere 3414 m² tvorí pozemok - záhradu za rodinným domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v intraviláne obce Pinkovce v okrese Sobrance, v lokalite samostatne stojacích rodinných domov v severnej časti obce, prístupný z verejnej komunikácie pred domom po parc. č. 32, s obmedzenou možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, negatívnym účinkom je dlhodobo zanedbaná údržba pozemku, pozemok je takmer v celej ploche zarastený burinou a náletovými drevinami, ťažko dostupný, neudržiavaný. Porovnateľné pozemky v obci sú ťažko obchodovateľné na miestnom realitnom trhu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
33/1	záhrada	3414,00	1/1	3414,00

Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky: Originál výpis z bankového účtu o úhrade dražobnej zábezpeky v prospech účtu dražobníka, potvrdenie o vklade dražobnej zábezpeky na bankový účet dražobníka v hotovosti (účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka), príjmový pokladničný doklad, vystavený dražobníkom, banková záruka v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom, zápisnica o notárskej úschove v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom.

Adresa a číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky:

Sídlo dražobníka – Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka, alebo na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK483100000004350268216**, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., **VS:0032023**.

Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:

Dražobnú zábezpeku možno zložiť do otvorenia dražby u dražobníka.

Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky: Dražobník vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobnú zábezpeku alebo listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky bez zbytočného odkladu po skončení dražby alebo po upustení od dražby.

V prípade, že dôjde k zmareniu dražby, tzn. vydražiteľ neuhradí v stanovenej lehote cenu dosiahnutú vydražením, dražobná zábezpeka zložená vydražiteľom vrátane jej príslušenstva sa použije na úhradu nákladov zmarenej dražby. Ak sa koná opakovaná dražba, zúčtuje sa zostávajúca časť dražobnej zábezpeky zložená vydražiteľom, ktorý spôsobil zmarenie dražby, na náklady opakovanej dražby. Po úhrade nákladov zmarenej dražby a opakovanej dražby sa zostávajúca časť vráti vydražiteľovi, ktorý spôsobil zmarenie dražby. Vydražiteľ, ktorý spôsobil zmarenie dražby, je povinný na vyzvanie dražobníka uhradiť tú časť nákladov dražby, ktorú nepokrýva dražobná zábezpeka ním zložená, to platí aj pre náklady opakovanej dražby, konanej v dôsledku zmarenia predchádzajúcej dražby vydražiteľom.

Úhrada ceny dosiahnutej vydražením: Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením do 15 dní od skončenia dražby, ak cena dosiahnutá vydražením je vyššia ako 6 640 eur na bankový účet dražobníka, č. účtu:

IBAN SK483100000004350268216, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Košice, **VS:0032023**, ak sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

Zloženie dražobnej zábezpeky platobnou kartou alebo šekom: Nie je možné zloženie dražobnej zábezpeky platobnou kartou ani šekom.

Prechod práv a záväzkov viaznucich na predmete dražby: V zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcim pre uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezat'áženy záložnými právami ostatných záložných veriteľov.

V zmysle §30 zákona č. 527/2022 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov práva osôb vyplývajúce z vecných bremien viaznucich na predmete dražby nie sú dotknuté prechodom vlastníckeho práva dražbou. Predkupné právo viazuje na predmete dražby zaniká udelením príklepu, ak vydražiteľ uhradil cenu dosiahnutú vydražením predmetu dražby v ustanovenej lehote, to neplatí v prípade predkupného práva spoluvlastníkov veci k spoluvlastníkemu podielu. Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby predkupné alebo iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a môžu ich uplatniť na dražbe ako dražiteľia.

Obhliadka predmetu dražby/ dátum a čas:

Obhliadka 1: 14.07.2025 o 14.00 hod.

Obhliadka 2: 24.07.2025 o 10.00 hod

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

Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby: Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením v ustanovenej lehote. Dražobník vydá bez zbytočného odkladu po nadobudnutí vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľovi potvrdenie o vydražení predmetu dražby a v prípadoch, v ktorých sa o priebehu dražby spisuje notárska zápisnica vydá dražobník vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi: Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením. Predmet dražby odovzdá predchádzajúci vlastník po predložení osvedčeného odpisu notárskej zápisnice doloženia totožnosti vydražiteľa.

Dražobník odovzdá vydražiteľovi po zaplatení vydraženej ceny predmet dražby listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke práva a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby bez zbytočného odkladu a vydražiteľ prevzatí písomne potvrdí.

Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, alebo jeho časť, odovzdá predchádzajúci vlastník predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných priet'ahov. O odovzdaní predmetu dražby spíše dražobník zápisnicu.

Predchádzajúci vlastník odovzdá vypratany predmet dražby, kľúče, od dverí, vrát, ovládače od diaľkovo ovládaných brán a dokumenty ako sú kolaudačné rozhodnutia, geometrické plány, nájomné zmluvy a spoločne s vydražiteľom potvrdia konečné stavy na metračoch médií.

Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:

JUDr. Martina Mižiková, (spoločenstvo s Mgr. Martin Mižik), notár so sídlom: Nám. osloboditeľov 1412/20, 040 01 Košice – Staré mesto.

Poučenie: V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Toto práva zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka. Osoba, ktorá podala na súde žalobu, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a žalobca. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu. Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste a keď neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby. Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a uplatniť na dražbe ako dražiteľia.

Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 527/2002/Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov a dostavila sa s cieľom urobiť podanie. Ostatné osoby platia vstupné 3,32 eura.

V Košiciach, dňa 20. júna 2025



Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Mgr. Jana Študencová, prokurista

Opis práv a záväzkov k predmetu dražby viaznucich:

LV č. 41, k.ú. Pinkovce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1

Tituly nadobudnutia

V-817/2020-Kúpna zmluva zo dňa 13.10.2020-č.z.35/20

PKV 236,495

Poznámka: P-22/2023- Dňa 06.02.2023 nám bolo doručené Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. formou dobrovoľnej dražby v súlade so zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách-č.z.2/23

Poznámka: P-67/2023- Poznamenáva sa, že dňa 24.04.2023 nám bol doručený Návrh na zápis poznámky o konaní dobrovoľnej dražby Sp.zn.PDS-003/6-2023 dražobníkom: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice na nehnuteľnosti na LV 41, na parcelu CKN č.32 a parcelu CKN č.33/1 a stavbu rodinný dom súp.č.11 postavený na parcele CKN č.32-č.z.11/23

Poznámka: P-82/2023- Poznamenáva sa, že dňa 01.06.2023 nám bolo zaslané Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby Sp.zn.PDS-003/8-2023, Notárska zápisnica N 357/2023- osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby dražobníkom: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice na nehnuteľnosti na LV 41- dražba neúspešná-č.z.14/23

ČASŤ C: TARCHY

Vlastník poradové číslo 1

V-816/2020-Záložná zmluva zo dňa 13.10.2020-Zmluva o zriadení záložného práva číslo 1028193 9 01 k nehnuteľnostiam vedeným na LV 41 a to: pozemky registra "C" parc.č. 32 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1385 m², parc.č. 33/1 záhrada o výmere 3414 m² a stavba rodinný dom s.č. 11 postavený na CKN parc.č. 32 v prospech: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31335004, Bajkalská 30, 829 48 Bratislava-č.z.34/20

Z-119/2023- Exekučný príkaz 214EX 829/21 zo dňa 06.02.2023 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti na LV 41, na parcely CKN č.32 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1385 m², parc.č.33/1 záhrada o výmere 3414 m² a rodinný dom súp.č.11 na parcele CKN č.32 v prospech Union zdravotná poisťovňa, a.s., IČO 36284831, Karadžičova 10, 814 53 Bratislava, SR- Exekútor: Mgr. Eduard Biro-č.z.3/23

Z-1039/2023-Exekučný príkaz 214EX 686/23 zo dňa 23.10.2023-vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV 41, a to: pozemky registra "C" parc.č. 32 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1385 m², parc.č. 33/1 záhrada o výmere 3414 m² a stavba rodinný dom s.č. 11 na pozemku registra "C" parc.č. 32 v prospech: Východoslovenská energetika a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice-Staré Mesto, IČO: 44483767, od: Exekútor: Mgr. Eduard Biro-č.z.25/23

Z-277/2025- Exekučný príkaz 214EX 155/25 zo dňa 20.03.2025 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti na LV 41, na parcely CKN č.32 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1385 m², parc.č.33/1 záhrada o výmere 3414 m² a rodinný dom súp.č.11 na parcele CKN č.32 v prospech Východoslovenská energetika, a.s., IČO 44483767, Mlynská 31, 042 91 Košice, SR- Exekútor: Mgr. Eduard Biro-č.z.4/25

Iné údaje: Bez zápisu

Odhadnutá alebo zistená cena:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
43/2025	Ing. Miroslav Vaško	23.05.2025	20.300,00 €

Najnižšie podanie:

20.300,00 €

Minimálne prihodenie:

300,00 €

Výška dražobnej zábezpeky:

6.000,00 €

Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK4831000000004350268216, VS:0032023**, vedený v Prima banka Slovensko a.s.,
2. v hotovosti, v eurách, do pokladne dražobníka na adrese **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice**, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka,
3. banková záruka,
4. notárska úschova.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Základy betónové s vodorovnou izoláciou, murovanie je murované z tehál a tvárnic hr. 30 cm, deliace konštrukcie v celom rodinnom dome tehlové, vnútorné omietky vápenné štukové, vonkajšia pôvodná zdrsená, obklad sokla kamenná podmurovka, strop drevený trámový, krov sedlový manzardový, krytina na krove vymenený profilovaný plech na latách, osadený v nezistenom období, klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie ostatné z pozinkovaného plechu, dvere v celom rodinnom dome hladké v oceľových zárubniach, v prevažnej miere chýbajú, resp. poškodené, okná pôvodné drevené dvojité, so zanedbanou údržbou, v dvoch predných izbách vymenené za plastové v nezistenom čase, podlahy obytných miestností PVC a palubovka, ostatné miestnosti keramická dlažba a cementový poter, schody nie sú, vykurovanie ústredné nie je, iba lokálne na tuhé palivá, elektroinštalácia svetelná aj motorická, rozvádzač s ističmi, rozvod vody z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja, zdroj teplej vody elektrický bojler v kúpeľni, inštalácia plynu zemného, v kúpeľni je smaltovaná vaňa, umývadlo, WC, keramický obklad, batéria 1x páková so sprchou, 1x páková pri umývadle, v kuchyni je nerezový drez, plynový nefunkčný sporák, kuchynská linka 2,60 m, batéria 1x páková, okolo linky je keramický obklad. Dom bol postavený v r. 1964 bol čiastočne modernizovaný zavedením zemného plynu, výmenou okien v predných izbách a výmenou strešnej krytiny, má veľmi zanedbanú údržbu, v čase obhliadky bol riadne obývaný.

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 do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené),
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové,
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače),
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné 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; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene),
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené s doskovým ostiením s dvoj. s trojvrstv. zasklením,
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xylolit, 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 - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla,
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - na tuhé palivá obyčajné,
- 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 automatickým istením,
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozične je podlažie členené na šesť izieb, kuchyňu, komoru, chodby, sklad, kúpeľňu, zádverie.

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1964	$1,2 \cdot (9,20 \cdot 4,95 + 10,074 \cdot 5,92 + 6,04 \cdot 16,53)$	246,02	$120/246,02 = 0,488$

PRÍSLUŠENSTVO

Plot: Plot od ulice na parc. 32

Plot od ulice pred domom na východnej hranici parc. 32, oceľové profily v rámoch s betónovým základom a betónovou podmurovkou, výška výplne 1,00 m, celková dĺžka 24,80 bm, v plote sú plotové vráta a vrátka z oceľových profilov, zriadené okolo r. 1969, bez riadnej údržby, jeho predpokladaná životnosť stanovená s ohľadom na technický stav odborným odhadom v zmysle metodiky na 60 rokov.

Studňa vo dvore na parc. 32

Kopaná studňa vo dvore priemeru 100 mm a predpokladanej hĺbky 4,00 m, dlhodobo neslúži svojmu účelu, z betónových prefabrikovaných rúr, v užívaní od r. 1964, jej predpokladaná životnosť stanovená odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.