

X007510

Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.

Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby (podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Číslo dražby		PDS č. 017/28-2025	
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	3. 2. 2026	
C.	Miesto konania dražby	Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, suterén	
D.	Čas konania dražby	10.15 hod.	
E.	Kolo dražby	3.	
F.	Predmet dražby a jeho príslušenstvo		

Označenie predmetu dražby:

Predmetom dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 645, vedenom Okresným úradom Michalovce, Katastrálny odbor, Okres: Michalovce, Obec: MALČICE, Katastrálne územie: Malčice a to:

- parcela registra „C“ parcelné č. 305 vo výmere 1097 m², Druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ parcelné č. 306 vo výmere 338 m², Druh pozemku: záhrada,
- stavba so súp. č. 247, na parcele č. 305, Popis stavby rodinný dom,

Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva a to najmä: PLOT - čelný kovový, Plot: zadný – plechový, STUDŇA: kopaná, Vonkajšia úprava: prípojka vody, Vonkajšia úprava: domáca vodáreň, Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie, Vonkajšia úprava: žumpa, Vonkajšia úprava: prípojka plynu, Vonkajšia úprava: spevnené plochy, Vonkajšia úprava: dreváreň, Vonkajšia úprava: plechový sklad, (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:****Stavba: rodinný dom č.s. 247 na parc. č. 305**

Rodinný dom je v geodetických údajoch katastra evidovaný ako stavba so súp. č. 247, na parcele č. 305. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Malčice, v zastavanom území, na hlavnej komunikácii, v centre obce. Obec je vzdialená asi 25 km od okresného mesta Michalovce. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou nižší. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom s dvorom a záhradou s priemerným dispozičným riešením. Nehnuteľnosť je v priemernom technickom stave - potrebné je dokončenie obnovy. Terén rovinný, možnosť napojenia na všetky inžinierske okrem kanalizácie, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, príslušenstvo rodinného domu - plechový sklad (vhodné) a dreváreň (nevhodné), pracovné možnosti v mieste - miera evidovanej nezamestnanosti v okrese 5,27 % (údaj ÚPSVAR k 31.07.2025), skladba obyvateľstva - malá hustota (konfliktné skupiny v okolí),

orientácia obytných miestností na juhozápad a juhovýchod, doprava autobusová, občianska vybavenosť - OcÚ, pošta, kultúrne stredisko, lekár, obchod so zmiešaným tovarom, MŠ, ZŠ, prírodná lokalita v blízkosti žiadna, životné prostredie - bežný hluk a prach od dopravy.

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 247 na parc. č. 305 v uličnej zástavbe, nepodpivničený, s jedným nadzemným podlažím v obci Malčice.

Dispozičné členenie:

- v 1.n.p. sa nachádza predsieň, chodba, kuchyňa, komora, kúpeľňa, kotolňa a tri izby.

Stavebno-technický popis:

Základy betónové s izoláciou a podmurovkou, zvislé nosné konštrukcie murované prevažne z kameňa hr. do 60 cm, strop drevený trámový so sadrokartónovým podhladom, strecha valbová, krytina plechová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu strechy, parapety prevažne chýbajú, fasádne omietky brizolitové - potrebné je vyspraviť po výmene okien, vnútorné omietky hladké, vnútorný keramický obklad kúpeľne, vane, kuchyne, okná plastové so žalúziami, interiérové dvere plné alebo presklené dýhované v obložených zárubniach, vstupné dvere plastové, podlahy obytných miestností laminátové, podlahy ostatných miestností laminátové a keramická dlažba, vykurovanie ústredné, kotol plynový, radiátory panelové, zdroj teplej vody zásobníkový, elektroinštalácia, rozvod studenej a teplej vody PVC, kanalizácia PVC, rozvod plynu.

Vnútorné vybavenie:

- v kúpeľni rohová vaňa, splachovací záchod, umývadlo, batérie pákové

- v kuchyni kuchynská linka na báze dreva s keramickým obkladom, kuchynský kombinovaný sporák, odsávač, nerezový drez, stojanková batéria

- v kotolni plynový kotol a zásobník TUV

Jednotlivé položky boli zatriedené podľa prevažujúceho, prípadne porovnateľného vyhotovenia.

Životnosť a opotrebenie:

Rodinný dom je napojený na elektrinu a plyn, kanalizácia je napojená na žumpu, prívod vody je zo studne.

Doklady o veku stavby sa nezachovali, neexistuje ich ani Obec Malčice, vyjadrenie obce zaslané mailom sa nachádza v prílohe znaleckého posudku. V predložennom znaleckom posudku č. 42/2022 sa nachádza čestné vyhlásenie p. Kmetonyho zo dňa 12.02.2020, v ktorom sa uvádza, že rodinný dom daný do užívania v roku 1958. Na základe výpovede p. Kmetonyho bol rodinný dom od roku 2013 postupne stavebne obnovovaný. V roku 2012 boli vymenené plastové okná, v roku 2015 bolo realizované nové kúrenie, v roku 2018 nové rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu, vybavenie kuchyne, kúpeľne, nové podlahy, dlažby, obklady, omietky, podhlady, dvere, v roku 2021 nová strešná krytina a klampiarske konštrukcie. Údržba domu je priemerná, potrebné je dokončenie obnovy. Opotrebenie vzhľadom na realizovanú modernizáciu znalec stanovil zjednodušenou analytickou metódou, základnú životnosť stanovil na 120 rokov (budovy pre bývanie murované hr. 45 až 60 cm - odporúčaná životnosť 120 rokov).

Prislušenstvo:

PLOT - čelný kovový

Jedná sa o oplotenie parc. č. 305 od miestnej komunikácie. Základy betónové s podmurovkou, plot kovový, plotové vráta a plotové vrátka kovové rámy s pletivom. Plot bol postavený a užívaný od roku 1975, životnosť stanovujem na 60 rokov.

Plot: zadný - plechový

Jedná sa o oplatenie parc. č. 306 od miestnej komunikácie. Základy betónové okolo stĺpikov, plot plechový, plotové vráta plechové. Plot bol postavený a užívaný od roku 2022, životnosť je stanovená na 30 rokov.

STUDŇA: kopaná

Jedná sa o kopanú studňu na parc. č. 305 pri rodinnom dome užívanú od roku 1958. Životnosť stanovujeme na 100 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka vody

Jedná sa o prípojku vody od studne do rodinného domu cez parc. č. 305 užívanú od roku 1975. Životnosť je stanovená na 60 rokov.

Vonkajšia úprava: domáca vodáreň

Jedná sa o domácu vodáreň užívanú od roku 2015. Životnosť je stanovená na 40 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie od žumpy do rodinného domu cez parc. č. 305 užívanú od roku 2013. Životnosť je stanovená na 60 rokov.

Vonkajšia úprava: žumpa

Jedná sa o žumpu na parc. č. 305 užívanú od roku 2013. Životnosť je stanovená na 60 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu od plynomeru k rodinnému domu cez parc. č. 305 užívanú od roku 1995. Životnosť je stanovená na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy na parc. č. 305 pri rodinnom dome užívané od roku 1995. Životnosť je stanovená na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: dreváreň

Jedná sa o dreváreň na parc. č. 305 užívanú od roku 1965. Životnosť stanovujem na 65 rokov.

Vonkajšia úprava: plechový sklad

Jedná sa o plechový sklad na parc. č. 305 pri rodinnom dome užívaný od roku 2017. Životnosť je stanovená na 50 rokov.

POZEMKY

Parcely sa nachádzajú v obci Malčice, v zastavanom území, v popisných údajoch katastra evidovaná ako zastavaná plocha - zastavaná hlavnou stavbou a záhrada. Zastavané sú rodinným domom so štandardným vybavením, doprava autobusová, poloha obytná, infraštruktúra - dobrá vybavenosť - možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie. Prístup po spevnenej komunikácii je aj k parc. č. 306 s východnej strany.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
305	zastavaná plocha a nádvorie	1097,00	1/1	1097,00
306	záhrada	338,00	1/1	338,00
Spolu výmera				1435,00

G. Opis stavu predmetu dražby**Opis stavu predmetu dražby:****Stavba: rodinný dom č.s. 247 na parc. č. 305**

Rodinný dom je v geodetických údajoch katastra evidovaný ako stavba so súp. č. 247, na parcele č. 305. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Malčice, v zastavanom území, na hlavnej komunikácii, v centre obce. Obec je vzdialená asi 25 km od okresného mesta Michalovce. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou nižší. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom s dvorom a záhradou s priemerným dispozičným riešením. Nehnuteľnosť je v priemernom technickom stave - potrebné je dokončenie obnovy. Terén rovinatý, možnosť napojenia na všetky inžinierske okrem kanalizácie, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, príslušenstvo rodinného domu - plechový sklad (vhodné) a dreváreň (nevhodné), pracovné možnosti v mieste - miera evidovanej nezamestnanosti v okrese 5,27 % (údaj ÚPSVAR k 31.07.2025), skladba obyvateľstva - malá hustota (konfliktné skupiny v okolí), orientácia obytných miestností na juhozápad a juhovýchod, doprava autobusová, občianska vybavenosť - OcÚ, pošta, kultúrne stredisko, lekár, obchod so zmiešaným tovarom, MŠ, ZŠ, prírodná lokalita v blízkosti žiadna, životné prostredie - bežný hluk a prach od dopravy.

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 247 na parc. č. 305 v uličnej zástavbe, nepodpivničený, s jedným nadzemným podlažím v obci Malčice.

Dispozičné členenie:

- v 1.n.p. sa nachádza predsieň, chodba, kuchyňa, komora, kúpeľňa, kotolňa a tri izby.

Stavebno-technický popis:

Základy betónové s izoláciou a podmurovkou, zvislé nosné konštrukcie murované prevažne z kameňa hr. do 60 cm, strop drevený trámový so sadrokartónovým podhladom, strecha valbová, krytina plechová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu strechy, parapety prevažne chýbajú, fasádne omietky brizolitové - potrebné je vyspraviť po výmene okien, vnútorné omietky hladké, vnútorný keramický obklad kúpeľne, vane, kuchyne, okná plastové so žalúziami, interiérové dvere plné alebo presklené dýhované v obložených zárubniach, vstupné dvere plastové, podlahy obytných miestností laminátové, podlahy ostatných miestností laminátové a keramická dlažba, vykurovanie ústredné, kotol plynový, radiátory panelové, zdroj teplej vody zásobníkový, elektroinštalácia, rozvod studenej a teplej vody PVC, kanalizácia PVC, rozvod plynu.

Vnútorné vybavenie:

- v kúpeľni rohová vaňa, splachovací záchod, umývadlo, batérie pákové

- v kuchyni kuchynská linka na báze dreva s keramickým obkladom, kuchynský kombinovaný sporák, odsávač, nerezový drez, stojanková batéria

- v kotolni plynový kotol a zásobník TÚV

Jednotlivé položky boli zatriedené podľa prevažujúceho, prípadne porovnateľného vyhotovenia.

Životnosť a opotrebenie:

Rodinný dom je napojený na elektrinu a plyn, kanalizácia je napojená na žmpu, prívod vody je zo studne.

Doklady o veku stavby sa nezachovali, neexistuje ich ani Obec Malčice, vyjadrenie obce zaslané mailom sa nachádza v prílohe znaleckého posudku. V predložennom znaleckom posudku č. 42/2022 sa nachádza čestné vyhlásenie p. Kmetonyho zo dňa 12.02.2020, v ktorom sa uvádza, že rodinný dom daný do užívania v roku 1958. Na základe výpovede p. Kmetonyho bol rodinný dom od roku 2013 postupne stavebne obnovovaný. V roku 2012 boli vymenené plastové okná, v roku 2015 bolo realizované nové kúrenie, v roku 2018 nové rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu, vybavenie kuchyne, kúpeľne, nové podlahy, dlažby, obklady, omietky, podhlady, dvere, v roku 2021 nová strešná krytina a klampiarske konštrukcie. Údržba domu je priemerná, potrebné je dokončenie obnovy. Opatrebenie vzhľadom na realizovanú modernizáciu znalec stanovil zjednodušenou analytickou metódou, základnú životnosť stanovil na 120 rokov (budovy pre bývanie murované hr. 45 až 60 cm - odporúčaná životnosť 120 rokov).

Príslušenstvo:**PLOT - čelný kovový**

Jedná sa o oplotenie parc. č. 305 od miestnej komunikácie. Základy betónové s podmurovkou, plot kovový, plotové vráta a plotové vrátka kovové rámy s pletivom. Plot bol postavený a užívaný od roku 1975, životnosť stanovujem na 60 rokov.

Plot: zadný - plechový

Jedná sa o oplotenie parc. č. 306 od miestnej komunikácie. Základy betónové okolo stĺpikov, plot plechový, plotové vráta plechové. Plot bol postavený a užívaný od roku 2022, životnosť je stanovená na 30 rokov.

STUDŇA: kopaná

Jedná sa o kopanú studňu na parc. č. 305 pri rodinnom dome užívanú od roku 1958. Životnosť stanovujeme na 100 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka vody

Jedná sa o prípojku vody od studne do rodinného domu cez parc. č. 305 užívanú od roku 1975. Životnosť je stanovená na 60 rokov.

Vonkajšia úprava: domáca vodáreň

Jedná sa o domácu vodáreň užívanú od roku 2015. Životnosť je stanovená na 40 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie od žumpy do rodinného domu cez parc. č. 305 užívanú od roku 2013. Životnosť je stanovená na 60 rokov.

Vonkajšia úprava: žumpa

Jedná sa o žumpu na parc. č. 305 užívanú od roku 2013. Životnosť je stanovená na 60 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu od plynomeru k rodinnému domu cez parc. č. 305 užívanú od roku 1995. Životnosť je stanovená na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy na parc. č. 305 pri rodinnom dome užívané od roku 1995. Životnosť je stanovená na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: dreváreň

Jedná sa o dreváreň na parc. č. 305 užívanú od roku 1965. Životnosť stanovujem na 65 rokov.

Vonkajšia úprava: plechový sklad

Jedná sa o plechový sklad na parc. č. 305 pri rodinnom dome užívaný od roku 2017. Životnosť je stanovená na 50 rokov.

POZEMKY

Parcely sa nachádzajú v obci Malčice, v zastavanom území, v popisných údajoch katastra evidovaná ako zastavaná plocha - zastavaná hlavnou stavbou a záhrada. Zastavané sú rodinným domom so štandardným vybavením, doprava autobusová, poloha obytná, infraštruktúra - dobrá vybavenosť - možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie. Prístup po spevnenej komunikácii je aj k parc. č. 306 s východnej strany.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
305	zastavaná plocha a nádvorie	1097,00	1/1	1097,00
306	záhrada	338,00	1/1	338,00
Spolu výmera				1435,00

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

Opis práv a záväzkov k predmetu dražby viaznucich:

LV č. 645, k.ú. Malčice

PLOMBA NA ČASŤ LISTU VLASTNÍCTVA

1

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

NEHNUTEĽNOSŤ DOTKNUTÁ EVIDENČNOU ZMENOU - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE P - 504/2025 (Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby.)

1NEHNUTEĽNOSŤ DOTKNUTÁ EVIDENČNOU ZMENOU - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE P - 551/2025 (Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby.)

1NEHNUTEĽNOSŤ DOTKNUTÁ EVIDENČNOU ZMENOU - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE P - 4/2026 (Návrh účastníka na súdne konanie)Tituly nadobudnutia Kúpna zmluva V-387/2023 z.d. 04.04.2023, č.z. 98/23

Poznámka: P-295/2025 poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z d. 10.7.2025 v prospech Prvá stavebná sporiteľňa a.s., ul. Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, čz. 189/25.

Poznámka: P-420/2025, Poznamenáva sa Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č.017/5-2025 z.d. 24.9.2025 od Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice na návrh Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004, ČZ 290/25

Poznámka: P-495/2025 Poznamenáva sa začatie prebiehajúceho súdneho konania, Okresný súd Michalovce č. 9Csp/95/2025 zo dňa 7.11.2025, o neplatnosť zmluvy o úvere a zmluvy záložného práva, od Novus s.r.o.,

Magnezitárska 2B, 040 01 Košice, 56620683,č.z.-330/25

P-24/2026 Poznamenáva sa Oznámenie o druhej opakovanej dobrovoľnej dražbe PDS č.017/28-2025 z.d. 15.1.2026 od Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice na návrh Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004, č.z.-6/26

P-498/2025 Poznamenáva sa Oznámenie o neúspešnej dražbe č. PDS č017/10-2025 zo dňa 11.11.2025, (notárska zápisnica N1382/2025 z.d. 11.11.2025) dražobník - Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, navrhovateľ - Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004, č.z. 8/26

Iné údaje: Bez zápisu

ČASŤ C: ĎARHY

Záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004, č. mluvy 1084483 5 01, na parcely C KN č. 305 (1097m²), č. 306 (338m²) a stavbu rodinný dom so súp. č. 247 na parcele C KN č. 305, V-1428/2023 z.d. 12.06.2023, č.z. 154/23.

I.	Odhad ceny predmetu dražby	Číslo znaleckého posudku: 102/2025 Meno znalca: Ing. Iveta Weissová Dátum vyhotovenia: 01.09.2025 Všeobecná cena odhadu: 54.600,00 €		
J.	Výška ceny dosiahnutá vydražením	35.500,00 €		
K.	Najnižšie podanie	27.300,00 €		
L.	Označenie licitátora			
	I. Obchodné meno/meno a priezvisko	Mgr. Jaroslav Dzurik		
II.	Sídlo/bydlisko			
	a) Názov ulice/verejného priestranstva	Masarykova		
	b) Orientačné/súpisné číslo	21		
	c) Názov obce	Košice	d) PSČ	040 01
	e) Štát	Slovensko		
IV.	IČO/ dátum narodenia	16.05.1962		