

X007511

Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.

Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby (podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Číslo dražby		PDS č. 013/54-2025	
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	11.00 hod.	
E.	Kolo dražby	6.	
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,
- parcely registra „C“ č. 308/1 vo výmere 951 m², Druh pozemku: záhrada,
- parcely registra „C“ č. 308/2 vo výmere 500 m², 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 plstou 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,
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie,
- Vnútorné 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 plst'ou 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,
- 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.

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 podhl'adom drevené trámové,
- 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 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 centrálného 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 podhľadom betónové monolitické. Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek. Strecha - krovky - 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 plstou 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 poistkami. Podľa dispozičného riešenia v 1.NP sa nachádzajú: chodba o schodiskom, práčovňa, garáž, sklad a kotoľňa.

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 trojvrstvovým zasklením, podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlasy (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 centrálneho 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 mm², 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 m³ 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.

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 m², 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 m², 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 m², 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 m² a č. 308/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500 m²

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 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 plstou 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,
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie,
- Vnútorné 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 plst'ou 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,
- 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.

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 podhl'adom drevené trámové,
- 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 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 centrálného 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 podhľadom betónové monolitické. Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek. Strecha - krovky - 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 plstou 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 poistkami. Podľa dispozičného riešenia v 1.NP sa nachádzajú: chodba o schodiskom, práčovňa, garáž, sklad a kotoľňa.

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 trojvrstvovým zasklením, podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlasy (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 centrálneho 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 mm², 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 m³ 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.

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 m², 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 m², 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 m², 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 m² a č. 308/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500 m²

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 viaznúce 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 - 2839/2025 (Iná listina)

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V 477/2008

Poznámka: Poznomená 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 m², parc. registra „C“ č. 308/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500 m², stavba rodinný dom so súpisným číslom 140 postavený na parc. registra „C“ č. 308/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500 m² v podiele 1/1, vo

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

Poznámava sa: Oznámenie o piatej opakovanej dobrovoľnej dražbe PDS č. 013/55-2025 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: 03.02.2026 o 11:00 hod. - opakovaná dražba /6.kolo/. Predmetom dražby je nehnuteľnosť: parc. registra „C“ č. 308/1, záhrada o výmere 951 m2, parc. registra „C“ č. 308/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500 m2, stavba rodinný dom so súpisným číslom 140 postavený na parc. registra „C“ č. 308/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500 m2 v podiele 1/1, vo vlastníctve Karol Krupa, nar. 01.06.1985, č. P-5/2026, č.z. 2/2026Iné údaje: Bez zápisu

ČASŤ C: TARCHY

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 Meno znalca: Ing. Miroslav Vaško Dátum vyhotovenia: 06.11.2025 Všeobecná cena odhadu: 82.800,00 €		
J.	Výška ceny dosiahnutá vydražením	62.100,00 €		
K.	Najnižšie podanie	62.100,00 €		
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		