



Mgr. Martin Petruška, súdny exekútor

0000006369705



Za neho zástupca : JUDr. Jaroslav Špička, súdny exekútor
Okulka 24/11, Vranov nad Topľou 09301

Mobil:0903 202 060

Č.ú.: SK140200000002526482453, SUBASKBX

E-mail:exekutorspickapetruska@gmail.com

VYHLÁŠKA **O DRAŽBE NEHNUTEĽNOSTI**

V exekučnej veci
oprávneného :

EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO:
35724803, DIČ: 2020228320
zast.: Remedium Legal, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava ŠŠ

proti
povinnému :

Miroslav Bartoš, Štúrova 587/165, 061 01 Spišská Stará Ves, nar. 20.06.1987

zast.: Centrum správnej pomoci Košice, IČO: 51847124, Tomášikova 147/3,
040 01 Košice-Sever

pre **13 716,91 EUR s príslušenstvom**

Na základe vykonateľného exekučného titulu - platobný rozkaz č.2Rob/30/2011 zo dňa 08.06.2011, vykonateľný 07.07.2011, ktorý vydal Okresný súd Brezno; uznesenie č.7Cb/88/2011 zo dňa 12.09.2011, ktorý vydal Okresný súd Brezno vyplýva povinnému záväzok zaplatiť oprávnenému sumu vo výške **13 716,91 EUR** s prísl.

Vzhľadom na nesplnenie povinnosti dobrovoľne a na základe poverenia na vykonanie exekúcie, ktoré vydal Okresný súd Banská Bystrica, č. 6122284640 zo dňa 10.05.2022, vedenej pod exekučným číslom 399EX 448/22.

a dňa **05.11.2025 o 09:30 hod.** v Kancelárii súdneho exekútora, Okulka 24/11, 09 301 Vranov nad Topľou, **bude konať dražba nehnuteľností** vo vlastníctve povinného:

LV č. 382, Banskobystrický kraj, okres Brezno, katastrálne územie 819662 - Hronec

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- **parc. č. 1202 o výmere 288 m² - Zastavaná plocha a nádvorie**
- **parc. č. 1203 o výmere 139 m² - Záhrada**

- parc. č. 1204 o výmere 540 m² - Záhrada

STAVBY evidované na katastrálnej mape

- súp. č. 326 na parc. č. 1202 - ROD.DOM

VLASTNÍCI

- por. č. 3 - Bartoš Miroslav r. Bartoš, Mlynská 326, Hronec, SR -

Vlastník - spoluvlastnícky podiel 1/2

Vlastníkom dražených nehnuteľností je Miroslav Bartoš, Štúrova 587/165, 061 01 Spišská Stará Ves, , nar. 20.06.1987

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom je spolu **23 136,84 EUR, po zaokrúhlení 23 100,- EUR.**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
 - Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
 - Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).
- Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

LV č.	Katastrálne územie	Parcela č.	Druh pozemku	Výmera pozemku	Výmera podielu v m ²	Cena pozemku v €
382	Hronec	1202	Zastavaná plocha a nádvorie	288	144	1 902,24
		1203	Záhrada	139	69,5	918,10
		1204	Záhrada	540	270	3 566,70

LV č.	Katastrálne územie	Parcela č.	Druh stavby	Cena stavby
382	Hronec	1202	Rodinný dom Súp.č. 326	16 749,80

Nehnuteľnosti sa budú dražiť tak ako sú uvedené na liste vlastníctva jednotlivo.

Výška dražobnej zábezpeky je **5 784,22 EUR**.

Najnižšie podanie podľa § 142 ods. 2 a § 145 ods. 1 Exekučného poriadku je **11 568,42 EUR**.

Najnižšie podanie tvoria polovica ceny určenej znaleckým posudkom podľa § 142 ods. 2 EP.

LV č.	Katastrálne územie	Parcela č.	Druh pozemku/ stavby	Cena pozemku/ stavby v €	Najnižšie podanie v €	Dražobná zábezpeka v €
382	Hronec	1202	Zastavaná plocha a nádvorie	1 902,24	951,12	475,56
		1203	Záhrada	918,10	459,05	229,53
		1204	Záhrada	3 566,70	1 783,35	891,68
382	Hronec	1202	Rodinný dom súp.č. 326	16 749,80	8 374,90	4 187,45

Spôsob zaplatenia najvyššieho podania

Spôsob zaplatenia najvyššieho môže byť prevodom na účet súdneho exekútora IBAN: č. **SK14 0200 0000 0025 2648 2453**, vedený v Tatra banka, a.s., pobočka Vranov nad Topľou, VS 44822 prípadne v hotovosti. Lehota na zaplatenie najvyššieho podania podľa § 142 ods. 3 je 60 dní, ktorá začína dňom udelenia príklepu. Vydražiteľovi nehnuteľnosti zostane v tejto lehote zaplatiť rozdiel medzi najvyšším podaním a zloženou dražobnou zábezpekou.

Cena nehnuteľnosti

Všeobecná hodnota draženej nehnuteľnosti bola určená znaleckým posudkom súdneho znalca z odboru odvetvia: odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Dana Palgutová, č. ev. 915858, Vydrovo 122, 976 52 Čierny Balog.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technický požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Najnižšie podanie sa rovná všeobecnej hodnote určenej znaleckým posudkom zníženej o závydy, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie, a zvýšenej o hodnotu práv spojených s nehnuteľnosťou, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie.

Výška dražobnej zábezpeky

Záujemca o kúpu draženej nehnuteľnosti je povinný ako zábezpeku zložiť polovicu najnižšieho podania, a to v hotovosti v Kancelárii súdneho exekútora, alebo prevodom peňažných prostriedkov na účet exekútora IBAN: č. SK14 0200 0000 0025 2648 2453, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., VS 44822. Ak chce záujemca pri dražbe uplatniť svoje predkupné právo, musí ho preukázať najneskôr pri zložení zábezpeky. Záujemca musí zábezpeku zložiť alebo zloženie zábezpeky súdnemu exekútorovi preukázať najneskôr do začiatku dražby. Dražobná zábezpeka bude záujemcom, ktorí nie sú vydražiteľom, vrátená v hotovosti, alebo prevodom peňažných prostriedkov hneď po skončení dražby, najneskôr do 10 pracovných dní po skončení dražby.

Podmienky dražby

Dražiť môže každá právnická alebo fyzická osoba spôsobilá na právne úkony, pokiaľ sa na dražbu prihlási do termínu dražby a zloží dražobnú zábezpeku.

Po zložení zábezpeky exekútor vyzve záujemcov, aby dražili.

Draží sa osobne alebo prostredníctvom zástupcu, ktorý musí preukázať právo zastupovať záujemcu verejnou alebo úradne overenou listinou.

Dražiť nemôže exekútor poverený vykonaním exekúcie ani jeho zamestnanci, zapisovateľ, znalec, ktorý vypracoval znalecký posudok na draženú nehnuteľnosť, povinný, manžel povinného, ak ide o nehnuteľnosť patriacu do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, vydražiteľ uvedený v § 143 ods. 1 a ani ten, komu nadobudnúť vec bráni osobitný predpis.

Dražba sa koná dovtedy, kým dražitelia robia podania; dražitelia sú viazaní svojimi podaniami, kým exekútor neudelí príklep. Výška ceny vydraženej nehnuteľnosti nie je obmedzená ustanoveniami cenových predpisov.

Draží sa osobne alebo prostredníctvom zástupcu, ktorý musí preukázať právo zastupovať záujemcu verejnou alebo úradne overenou listinou.

Závady, ktoré musí vydražiteľ

prevziať bez započítania na najvyššie podanie

Vydražiteľ musí bez započítania na najvyššie podanie prevziať vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu, a nájomné práva. Ak osobitný zákon (§ 151h, § 151ma a 151md Občianskeho zákonníka) neustanovuje inak, voči vydražiteľovi bez započítania na najvyššie podanie pôsobia záložné práva viaznuce na nehnuteľnosti. Inak prevezme vydražiteľ vecné bremená so započítaním na najvyššie podanie. Predkupné právo k vydraženej nehnuteľnosti udelením príklepu zaniká.

Vydražiteľ musí bez započítania na najvyššie podanie prevziať tieto závady:

Treba upozorniť že RD nemá vybudovanú žumpu a splašky sú vyvedené na koniec pozemku trativodom.

Závady, ktoré je vydražiteľ povinný prevziať bez započítania na najvyššie podanie boli súdnym znalcom zistené a uvedené vyššie. Prechod závad a úžitkov z nehnuteľnosti – bez závad.

Odovzdanie vydraženej nehnuteľnosti vydražiteľovi

Po udelení príklepu sa môže vydražiteľ ujať držby vydraženej nehnuteľnosti. O tom je povinný upovedomiť súdneho exekútora.

Ak vydražiteľ zaplatil najvyššie podanie a súd udelenie príklepu schválil, stáva sa vydražiteľ vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu udelenia príklepu.

Ak súd udelenie príklepu neschválil, vydražiteľ je povinný vrátiť vec povinnému, vydať mu úžitky a nahradiť škodu, ktorú mu spôsobil pri hospodárení s nehnuteľnosťou.

Dražitelia, oprávnený, povinný, zástupcovia obce a orgánov štátnej správy, ak sú prítomní na dražbe, môžu vzniesť u exekútora námietky proti udeleniu príklepu. Okrem toho môže do troch dní odo dňa dražby vzniesť námietky každý, komu v rozpore s ustanovením § 141 ods. 2 Exekučného poriadku nebola doručená dražobná vyhláška, a preto nebol na dražbe prítomný. O námietkach rozhoduje súd.

Vyzývam

1. všetkých, ktorí sú odkázaní so svojimi nárokmi na najvyššie podanie, aby uviedli výšku svojich nárokov aj s príslušenstvom ku dňu termínu dražby a preukázali ich listinami; inak sa na ich nároky bude prihliadať len podľa obsahu spisov.

2. veriteľov, aby vyhlásili, či žiadajú zaplatenie v hotovosti; ak nepožiadajú o zaplatenie v hotovosti pred termínom dražby, môže vydražiteľ dlh prevziať.

3. oprávnené osoby, aby uplatnenie práv, ktoré nepripúšťajú dražbu (§ 55 ods. 1 Exekučného poriadku), preukázali pred začatím dražby; inak takéto práva nemôžu byť uplatnené na ujmu vydražiteľa, ktorý bol dobromyseľný.

Upozornenie

Osoby, ktoré majú k nehnuteľnostiam predkupné právo, môžu ho uplatniť len na dražbe ako dražitelia. Udelením príklepu predkupné právo zaniká.

Obhliadka nehnuteľností

Obhliadka nehnuteľností sa uskutoční dňa **29.10.2025 o 10:00** v mieste, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú. Záujem o ohliadku nehnuteľností je potrebné vopred nahlásiť u súdneho exekútora, a to písomne na adrese exekútorského úradu Okulka 24/11, Vranov nad Topľou, telefonicky na telefónnom čísle 0951 372 419, 0905 673 194 alebo elektronicky na e-mailovej adrese jaroslav.spicka@ske.sk.

Výzva povinnému

Vyzývam povinného, aby v určenom čase umožnil záujemcom ohliadku dražených nehnuteľností.

Vo Vranove nad Topľou dňa 22.09.2025

Mgr. Martin Petruška
súdny exekútor
za neho zástupca
JUDr. Jaroslav Špička
Súdny exekútor

P o u č e n i e: Proti tejto Držobnej vyhláške nie je prípustný opravný prostriedok.

Rozdeľovník:

1/ Oprávnený

2/ Povinný

3/ Spoluvlastníci

4/Každý kto má k nehnuteľnosti predkupné alebo vecné právo