

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe
(podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)

č. 225

A. Označenie dražobníka			
I.	Obchodné meno/ meno a priezvisko	Aukčná a realitná spoločnosť, s. r. o.	
II.	Sídlo/ bydlisko		
	a) Názov ulice/verejného priestranstva	Stummerova	
	b) Orientačné/ súpisné číslo	1553	
	c) Názov obce	Topoľčany	d) PSČ 955 01
	e) Štát	SR	
III.	Zapísaný:	oddiel: Sro, vložka č.: 21515/N	
IV.	IČO/ dátum narodenia	43 958 591	
B. Označenie navrhovateľov			
1. I.	Obchodné meno/ meno a priezvisko	REFINCAPITAL s. r. o.	
II.	Sídlo/ bydlisko		
	a) Názov ulice/verejného priestranstva	Zámocká	
	b) Orientačné/ súpisné číslo	3	
	c) Názov obce	Bratislava – mestská časť Staré Mesto	d) PSČ 811 01
	e) Štát	Slovenská republika	
III.	Zapísaný:	OR Mestského súdu Bratislava III. odd. Sro, vl. č. 156967/B	
IV.	IČO/ dátum narodenia	54 222 516	
C.	Miesto konania dražby	Notársky úrad JUDr. Zuzany Mercovej, Mnoheľova 839, 058 01 Poprad	
D.	Dátum konania dražby	02.09.2025	
E.	Čas konania dražby	14:00 hod.	
F.	Kolo dražby	Prvé	
G.	Predmet dražby	Nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k.ú. Ľubotín, obec Ľubotín, okres Stará Ľubovňa, ktoré sú evidované na LV č. 441 ako PARCELY registra "C" na katastrálnej mape a to: pozemok parc. číslo 391/3 o výmere 110 m², druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie pozemok parc. číslo 391/4 o výmere 406 m², druh pozemku : záhrada pozemok parc. číslo 391/7 o výmere 132 m², druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie vo vlastníctve (spoluvlastnícky podiel 1/1) štátny občan SR, dátum narodenia: a nehnuteľnosť nachádzajúca sa v k.ú. Ľubotín, obec Ľubotín, okres Stará Ľubovňa, ktorá je evidovaná na LV č. 742 ako: stavba s popisom rodinný dom, súpisné číslo 380, postavená na pozemku parcela č. 391/3 v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov (spoluvlastnícky podiel 1/1) narodenia štátny občan SR a štátny občan SR, obaja bytom Na rovni Ľubotín, PSČ 065 41, SR	

Rodinný dom súp.č.380 - Ľubotín

OPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom súp.č.380 na parc.č.391/3 sa nachádza v zastavanom území Ľubotín, okres Stará Ľubovňa na ulici Na rovni, v zástavbe rodinných domov s štandardným vybavením. Prístup k objektu je po miestnej asfaltovej komunikácii napojenej na hlavný dopravný ťah. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 2000. Objekt je podpivničený, má jedno nadzemné podlažie a obytné podkrovie, napojený je na verejný vodovod, verejný plynovod, rozvod elektrickej energie, odkanalizovaný je do verejnej kanalizačnej siete.

Technické riešenie:

(z dôvodu, že objekt nebol sprístupnený, uvažuje sa s typovým zhotovením zodpovedajúcim obdobiu zhotovenia a z predloženej fotodokumentácie interiéru)

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické,
- Schodisko - PVC,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter,
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia len studenej vody
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónových tvárnic v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické,
- Schodisko - PVC,
- Strecha - krovy - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - azbestocementové vlnité dosky; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - laminátové plávajúce; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák kombinovaný; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn,
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónových tvárnic v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupnic
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit,

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - laminátové plávajúce
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. PP	2000	51,4	51,4	120/51,4=2,335
1. NP	2000	80,4	80,4	120/80,4=1,493
1. Podkrovie	2000	80,4	80,4	120/80,4=1,493

PRÍSLUŠENSTVO

Drobná stavba - hospodárska budova

OPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Drobná stavba - hospodárska budova na parc.č.391/7 nie je zapísaná na liste vlastníctva a je zakreslená v katastrálnej mape.

Technické riešenie:

(z dôvodu, že objekt nebol sprístupnený, uvažuje sa s typovým zhotovením zodpovedajúcim obdobiu zhotovenia)

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové,
- Strecha - krov - väznicové sedlové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

Oplotenie

Vodovodná prípojka

Jedná sa o napojenie objektu na verejný vodovod. Prípojka bola daná do užívania v roku 2000.

Elektrická prípojka

Jedná sa o zemnú prípojku do rodinného domu, ktorá bola zhotovená v roku 2000.

Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka odvádza odpadové vody z vnútornej kanalizácie rodinného domu do verejnej kanalizačnej siete. Zhotovená a daná do užívania bola v roku 2000.

Plynovodná prípojka

Jedná sa o napojenie objektu na verejnú plynovodnú sieť. Zhotovená bola v roku 2000.

Spevnené plochy

Spevnené plochy pri rodinnom dome a sú zhotovené zo zámkovej dlažby kladenej do piesku.

Pozemky

OPIS

Jedná sa o pozemky v zastavanom území obce Ľubotín, okres Stará Ľubovňa, v lokalite zástavby rodinných domov so štandardným vybavením. Pozemky sa nachádzajú v časti obce s prístupom z hlavného dopravného ťahu po miestnej asfaltovej komunikácii. Centrum okresného mesta, v ktorom sú situované všetky dôležité inštitúcie, je od oceňovanej nehnuteľnosti vzdialené do 15 minút cesty. Pozemky majú napojenie na rozvody elektriny, na verejný vodovod, verejný plynovod a napojenie na verejnú kanalizačnú sieť. Jednotková východisková hodnota pozemku VH pozemku bola stanovená v zmysle Vyhlášky 213/2017 Z. z. - Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je zohľadnená poloha danej nehnuteľnosti, jej využitie, napojenie na inžinierske siete, doprava, druh pozemku. Koeficientom povyšujúcich faktorov je zohľadnená reálna cena pozemku v danom čase a mieste, v ktorej je nehnuteľnosť situovaná.

CH. Opis stavu predmetu dražby

Predmet dražby sa draží ako stojí a leží.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom súp.č.380 na parc.č.391/3 sa nachádza v obci Ľubotín, okres Stará Ľubovňa. Jedná sa o rodinný dom v zástavbe rodinných domov so štandardným vybavením.

V mieste je možnosť pripojenia na miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, tepla, oznamovacie rozvody, rozvody zemného plynu, káblovej televízie a internetu.

Objekt je čiastočne podpivničený s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím.

Prístup k nehnuteľnosti je po miestnej asfaltovej komunikácii. Orientácia obytných miestností je v smere čiastočne vhodnom a čiastočne nevhodnom. Obec je od okresného mesta Stará Ľubovňa vzdialená 19 km (stred mesta a obce), čo je približne 15 min. cesty. Obec má 1310 obyvateľov, čomu zodpovedá občianska vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Lekárne a výdajne liekov
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých
- Samostatné ambulancie praktického lekára stomatológa
- Samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Futbalové ihrisko
- Knižnica
- Pošta
- Verejný vodovod
- Verejná kanalizácia
- Kanalizačná sieť pripojená na ČOV
- Rozvodná sieť plynu
- Vlaková zastávka
- Materská škola
- Základná škola

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Záložné právo v prospech Finančná skupina RefinCapital Slovensko s.r.o., IČO: 54222516, Zámocká 3, Bratislava - Staré Mesto, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 111901/2022 zo dňa 06.12.2022 podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložnej zmluvy V-2609/2022 zo dňa 15.12.2022 - 140/22

Iné riziká neboli zistené.

I.	Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby	
Na LV č. 742 viaznu nasledovné <u>ťahchy</u>: Záložné právo v prospech Finančná skupina RefinCapital Slovensko s.r.o., IČO: 54222516, Zámocká 3, Bratislava - Staré Mesto, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 111901/2022 zo dňa 06.12.2022 podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložnej zmluvy V-2609/2022 zo dňa 15.12.2022 - 140/22 Na LV č. 742 je zapísaná nasledovná <u>poznámka</u>: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Finančná skupina RefinCapital Slovensko s.r.o. so sídlom Zámocká 3, 811 01 Bratislava, IČO: 54222516 speňažením na dražbe - P-76/2025 - 21/2025, P-93/2025 - 28/2025 Na LV č. 441 viaznu nasledovné <u>ťahchy</u>: Záložné právo v prospech Finančná skupina RefinCapital Slovensko s.r.o., IČO: 54222516, Zámocká 3, Bratislava - Staré Mesto, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 111901/2022 zo dňa 06.12.2022 podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložnej zmluvy V-2609/2022 zo dňa 15.12.2022 - 140/22 Na LV č. 441 je zapísaná nasledovná <u>poznámka</u>: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Finančná skupina RefinCapital Slovensko s.r.o. so sídlom Zámocká 3, 811 01 Bratislava, IČO: 54222516 speňažením na dražbe - P-76/2025 - 21/2025, P-93/2025 - 28/2025		
J.	Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby	
Podľa znaleckého posudku č. 165/2025 zo dňa 13.07.2025 vypracovaného súdnym znalcom Ing. Jana Hurtišová, so sídlom Košovská cesta 10/16, 971 01 Prievidza, znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 17257/06-51 zo dňa 20.12.2006 pre odbor stavebníctvo, odvetvie znalca odhad hodnoty nehnuteľností je stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností na sumu 85.200,00 EUR.		
K.	Najnižšie podanie/	76.680,00 EUR
L.	Minimálne prihodenie	100,00 EUR
M.	Dražobná zábezpeka	a) výška 15.000,00 EUR
b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky		Bezhotovostným prevodom/zložením v hotovosti na účet dražobníka ktorý je vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., č.ú SK74 0200 0000 0051 8238 0755 vs 225, /bankovou zárukou/notárskou úschovou/zložením v hotovosti do pokladne dražobníka iba do výšky 15.000,00 EUR
c) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky		1. originál príkazu na úhradu preukazujúcim odpísanie finančných prostriedkov z účtu navrhovateľa za predpokladu ich následného pripísania na účet dražobníka 2. originál potvrdenia o vklade peňažných prostriedkov na bankový účet v hotovosti, vydaný bankou 3. originál listiny preukazujúci vydanie bankovej záruky 4. originál listiny preukazujúcej zloženie dražobnej zábezpeky do notárskej úschovy
d) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky		Od zverejnenia oznámenia o dražbe v obchodnom vestníku do otvorenia dražby
e) vrátenie dražobnej zábezpeky		Bezhotovostným prevodom na účet účastníka dražby/ vrátením listiny preukazujúcej vydanie bankovej záruky, bez zbytočného odkladu po skončení dražby alebo po upustení od dražby, najneskôr však do 5 dní od skončenia dražby alebo od upustenia od dražby.
N.	Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením	
Cenu dosiahnutú vydražením do 6 638,78 EUR je vydražiteľ povinný uhradiť ihneď po príklepe, nad túto sumu do 15 dní, pokiaľ sa vydražiteľ s navrhovateľom dražby nedohodnú inak. Vydražiteľ je povinný uhradiť cenu spôsobmi uvedenými pri zložení dražobnej zábezpeky formou bezhotovostného prevodu na účet dražobníka alebo zložením hotovosti na účet dražobníka, pričom táto sa započítava vydražiteľovi do ceny dosiahnutej vydražením. V prípade bankovej záruky je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v plnej výške prevodom na účet dražobníka alebo zložením hotovosti na účet dražobníka. Účtom dražobníka sa vo všetkých prípadoch myslí účet vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., č.ú. SK1002000000002632078956 vs 225.		

O.	Obhliadka predmetu dražby (dátum)	1. obhliadka 15.08.2025 o 14:00 hod. 2. obhliadka 18.08.2025 o 14:00 hod. V prípade záujmu nás kontaktujte na tel. č. 0908 845 515
	Miesto obhliadky	V mieste predávaných nehnuteľností
	Organizačné opatrenia	Žiadam záujemcov o obhliadku aby nás kontaktovali aspoň jeden deň pred termínom obhliadky tel. č. 0908 845 515
P.	Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby	
Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo k predmetu dražby udelením príklepu.		
R.	Podmienky odovzdania predmetu dražby	
Užívacie právo prechádza odovzdaním predmetu dražbu po zaplatení celej ceny dosiahnutej vydražením na základe zápisnice o odovzdaní predmetu dražby. Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ.		
S.	Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:	
(1) V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby 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 podľa osobitného predpisu; ^{12b)} v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23). (2) Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania. (3) Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. (4) Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu. (5) 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 ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.		
T.	Notár	
a) titul	JUDr.	
b) meno	Zuzana	
c) priezvisko	Mercová	
d) sídlo	Mnoheľova 839, 058 01 Poprad	

V Topoľčanoch, 18.07.2025

Aukčná a realitná spoločnosť, s.r.o.
Peter Janík, konateľ

Aukčná a realitná spoločnosť, s.r.o.
Stummerova 1553
955 01 Topoľčany
IČO: 43 958 591

7r
✓