

## Dražby

**X020253**

Typ dražobnej vyhlášky: Nehnuteľné veci  
Dátum vyhlásenia dražby: 1. 4. 2025  
Číslo exekučného konania: 100EX 222/2023  
Poradie dražby: 3 (tretia)

## Exekútorský úrad

Exekútor: JUDr. Stanislav Laifer  
Ulica: Prievozská 14/A  
Obec: Bratislava  
PSČ: 821 09  
Telefónne číslo: 0258238236  
Emailová adresa: laifer@exekucie.eu

Dátum konania dražby: 15. 5. 2025  
Čas konania dražby: 13:00  
Miesto konania dražby: Prievozská 14/A, 821 09 Bratislava

## Označenie nehnuteľnosti, jej príslušenstva a vlastníka

## Nehnuteľnosť

Kraj: Bratislavský kraj  
Okres: Pezinok  
Obec: Viničné  
Kataster: Viničné  
Číslo listu vlastníctva: 1571

## Parcela

Typ parcely: E  
Číslo parcely: 2110  
Výmera: 8779 m<sup>2</sup>  
Druh: orná pôda  
Popis: 2

Doplňujúce informácie: Hodnota nehnuteľnosti - spoluvlastníckeho podielu predstavuje 1/2 všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom: 987,80 EUR.

## Vlastník

Meno, priezvisko/ Názov: Doktorik Jozef  
Miesto TP/Sídlo: Hlavná 47/93, 900 23 Viničné  
Podiel: 1/8

## Označenie nehnuteľnosti, jej príslušenstva a vlastníka

## Nehnuteľnosť

Kraj: Bratislavský kraj  
Okres: Pezinok  
Obec: Viničné  
Kataster: Viničné  
Číslo listu vlastníctva: 1795

## Parcela

Typ parcely: E  
Číslo parcely: 1527/2  
Výmera: 9636 m<sup>2</sup>  
Druh: Orná pôda

## Dražby

Popis: 2

Doplňujúce informácie: Hodnota nehnuteľnosti - spoluvlastníckeho podielu predstavuje 1/2 všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom: 1355,25 EUR.

## Vlastník

Meno, priezvisko/ Názov: Doktorik Jozef  
Miesto TP/Sídlo: Hlavná 47/93, 900 23 Viničné  
Podiel: 1/8

## Označenie nehnuteľnosti, jej príslušenstva a vlastníka

## Nehuteľnosť

Kraj: Bratislavský kraj  
Okres: Pezinok  
Obec: Viničné  
Kataster: Viničné  
Číslo listu vlastníctva: 2243

## Parcela

Typ parcely: E  
Číslo parcely: 1931/200  
Výmera: 2842 m<sup>2</sup>  
Druh: Orná pôda  
Popis: 2

Typ parcely: E  
Číslo parcely: 1932  
Výmera: 439 m<sup>2</sup>  
Druh: Orná pôda  
Popis: 2

Typ parcely: E  
Číslo parcely: 1933  
Výmera: 4676 m<sup>2</sup>  
Druh: Orná pôda  
Popis: 2

Doplňujúce informácie: Parcely 1931/200, 1932 a 1933 sa dražia ako celok.

Hodnota nehnuteľnosti - spoluvlastníckeho podielu predstavuje 1/2 všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom:

Parcely 1931/200: 799,42 EUR  
Parcely 1932: 123,49 EUR  
Parcely 1933: 1315,30 EUR

Spolu za celok: 2 238,21 EUR

## Vlastník

Meno, priezvisko/ Názov: Doktorik Jozef  
Miesto TP/Sídlo: Hlavná 47/93, 900 23 Viničné  
Podiel: 1/4

## Označenie nehnuteľnosti, jej príslušenstva a vlastníka

## Nehuteľnosť

Kraj: Bratislavský kraj  
Okres: Pezinok

**Dražby**

Obec: Viničné  
Kataster: Viničné  
Číslo listu vlastníctva: 3471

**Parcela**

Typ parcely: E  
Číslo parcely: 1526/2  
Výmera: 8150 m<sup>2</sup>  
Druh: Orná pôda  
Popis: 2

**Doplňujúce informácie:** Hodnota nehnuteľnosti - spoluvlastníckeho podielu predstavuje 1/2 všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom: 1146,25 EUR.

**Vlastník**

Meno, priezvisko/ Názov: Doktorik Jozef  
Miesto TP/Sídlo: Hlavná 47/93, 900 23 Viničné  
Podiel: 1/8

**Výška zábezpeky:** 2863,77 EUR

**Spôsob zloženia zábezpeky:**  
účet

**Lehota na zloženie zábezpeky:** do 12:00 hod dňa 15.5.2025

**Číslo účtu na zloženie zábezpeky:** SK79 1100 0000 0026 2500 6292

**Adresa miesta na zloženie zábezpeky:** Tatra banka a.s.

**Doklad o zložení zábezpeky:**  
áno

**Spôsob vrátenia zábezpeky záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti, ktorý nie je vydražiteľom:**  
prevod

**Lehota na vrátenie zábezpeky záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti, ktorý nie je vydražiteľom:** 15

**Najnižšie podanie podľa § 142 ods. 2 Exekučného poriadku:** 5727,51 EUR

**Všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom:** 11454,99 EUR

**Spôsob zaplatenia najvyššieho podania:** V hotovosti ihneď po udelení príklepu k vydraženej nehnuteľnosti, alebo prevodom najneskôr do 15 dní od udelenia príklepu

**Lehota na zaplatenie najvyššieho podania:** 15

**Závady, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie:**

Nehnuteľnosti sú bez závad a bez osobitných úžitkov. Výnimkou je len vecné bremeno na LV 1571, parc. 2110, orná pôda o výmere 1 097,38 m<sup>2</sup>, ktoré je zohľadnené v znaleckom posudku.

**Prechod závad a úžitkov z nehnuteľnosti:**

Nájomné práva v prospech Poľnohospodárske družstvo Viničné - Slovenský Grob.

**Odovzdanie vydraženej nehnuteľnosti vydražiteľovi:**

Po udelení príklepu sa vydražiteľ môže ujať držby vydraženej nehnuteľnosti, o čom je však povinný upovedomiť exekútora. Ak vydražiteľ zaplatil najvyššie podanie a súd udelenie príklepu schválil, stáva sa vydražiteľ vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu udelenie 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.

**Dražby****Súdny exekútor**

- podľa § 140 ods. 2 písm. j) Exekučného poriadku vyzýva, aby všetci, ktorí sú odkázaní so svojimi nárokmi na najvyššie podanie, uviedli výšku svojich nárokov aj s príslušenstvom ku dňu termínu dražby a preukázali ich listinami s upozornením, že inak sa bude na ich nároky prihliadať len podľa obsahu spisov,
- podľa § 140 ods. 2 písm. k) Exekučného poriadku vyzýva, aby veritelia vyhlásili, či žiadajú zaplatenie v hotovosti s upozornením, že ak nepožiadajú o zaplatenie v hotovosti pred termínom dražby, môže vydražiteľ dlh prevziať,
- podľa § 140 ods. 2 písm. l) Exekučného poriadku vyzýva, aby uplatnenie práv, ktoré nepripúšťajú dražbu, sa preukázalo pred začatím dražby s upozornením, že inak by sa také práva nemohli uplatniť na ujmu vydražiteľa, ktorý bol dobromyseľný.

Súdny exekútor podľa § 140 ods. 2 písm. m) Exekučného poriadku upozorňuje, že osoby, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné právo, môžu ho uplatniť len na dražbe ako dražitelia a že udelením príklepu predkupné právo zaniká.

**Dátum obhliadky nehnuteľnosti:** 6. 5. 2025

**Čas obhliadky nehnuteľnosti:** 10:00

**Poznámka:**

Ak sa chce záujemca o dražbu nehnuteľností zúčastniť obhliadky v stanovenom termíne, je potrebné, aby sa vopred telefonicky ohlásil do úradu súdneho exekútora.

**Miesto obhliadky nehnuteľnosti:** Na mieste samom podľa príslušného LV.

Súdny exekútor podľa § 140 ods. 2 písm. o) Exekučného poriadku vyzýva povinného, aby vo vyššie určenom čase umožnil záujemcom obhliadku nehnuteľnosti.

Podľa § 141 ods. 5 Exekučného poriadku je súdny exekútor alebo jeho zamestnanec oprávnený na účely obhliadky draženej nehnuteľnosti vymôcť si na dražbu nehnuteľnosť prístup.

**Ďalšie informácie:**

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola určená znaleckým posudkom č. 27/2024 zo dňa 2.7.2024, vypracovaný znalcom Ing. Dušanom Vanekom, Vrakunská cesta 4, 821 02 Bratislava, evidenčné číslo 913696, znalec z odboru 290000 – poľnohospodárstvo, odvetvie: 290101 - odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, 290202 – rastlinná produkcia.

V zmysle § 145 ods (1) Exekučného poriadku: „Ak sa pri dražbe neurobilo ani najnižšie podanie, ďalší termín dražby určí exekútor tak, aby sa dražba konala najskôr po uplynutí 30 dní od bezúspešnej dražby. Najnižšie podanie v takom prípade tvoria tri štvrtiny ceny určenej znaleckým posudkom. Ak sa ani na ďalšom termíne dražby neurobilo najnižšie podanie znížené podľa predchádzajúcej vety, môže exekútor určiť, ak nejde o byt alebo dom, v ktorom má povinný trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, ďalší termín dražby, a to tak, aby sa dražba konala najskôr po uplynutí 30 dní od predchádzajúceho termínu dražby; v takom prípade môže najnižšie podanie tvoriť polovica ceny určenej znaleckým posudkom.“

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

Najnižšie podanie = 1/2 všeobecnej hodnoty.

TAB 1 Všeobecná hodnota:

Pol.	Číslo LV	Parc. číslo	Druh pozemku	Vým. podielu m2	Podiel	Všeob. hodn. €
1	1571	2110	Orná pôda	1097,38	1/8	1975,60
2	1795	1527/2	Orná pôda	1204,5	1/8	2710,49
3	2243	1931/200	Orná pôda	710,5	1/4	1598,84
4	2243	1932	Orná pôda	109,75	1/4	246,97
5	2243	1933	Orná pôda	1169	1/4	2630,60
6	3471	1526/2	Orná pôda	1018,75	1/8	2292,49

Všeobecná hodnota spolu 11454,99

TAB 2 Hodnota spoluvlastníckeho podielu - najnižšie podanie (1/2 všeobecnej hodnoty) a zábezpeka:

## Dražby

Pol.	Číslo LV	Parc. číslo	Druh pozemku	Vým. podielu m <sup>2</sup>	Podiel	Hodn. podielu €	Zábezpeka €
1	1571	2110	Orná pôda	1097,38	1/8	987,80	493,90
2	1795	1527/2	Orná pôda	1204,5	1/8	1355,25	677,63
3	2243	1931/200	Orná pôda	710,5	1/4	799,42*	
4	2243	1932	Orná pôda	109,75	1/4	123,49*	
5	2243	1933	Orná pôda	1169	1/4	1315,30*	
6	3471	1526/2	Orná pôda	1018,75	1/8	1146,25	573,13

\* Položky 3,4 a 5 sa dražia ako celok, zábezpeka je 1119,11 €

Predmetom dražby jednotlivo sú položky 1, 2 a 6.

Podmienky dražby:

Dražobnú zábezpeku sú záujemcovia o kúpu dražených nehnuteľností povinný zložiť prevodom na účet súdneho exekútora vedený v Tatra banke, a.s., SK7911000000002625006292, vs. 2222023. Dražobná zábezpeka musí byť pripísaná na účte exekútora najneskôr do 12:00 hodiny, v deň konania dražby (15.05.2025). Dražiteľ sa musí v rámci prezentácie na dražbu preukázať dokladom potvrdzujúcim jej zloženie. (výpis z účtu, vkladový lístok a pod.) Na neskôr pripísané platby na účet súdneho exekútora sa neprihliada, a záujemca o kúpu nebude môcť dražiť nehnuteľnosť.

Začiatok prezentácie účastníkov dražby je v časovom rozpätí 45 minút pred začiatkom dražby až do momentu začiatku dražby. Dražiť môže každá fyzická alebo právnická osoba, spôsobilá na právne úkony, pokiaľ sa na dražbu prihlási do termínu začatia dražby a zloží dražobnú zábezpeku.

V prípade fyzických osôb sa dražby môže zúčastniť osoba staršia ako 18 rokov, s platným občianskym preukazom. V prípade, že sa fyzická osoba chce dať zastúpiť treťou osobou, táto osoba sa musí preukázať platným občianskym preukazom a predložiť originál plnej moci na zastupovanie v dražobnom dni na dražbe, pričom na plnej moci musí byť splnomocniteľov podpis úradne overený, alebo jeho zastupovanie musí vyplývať z verejnej listiny. Ak je vydražiteľ fyzickou osobou, pričom jedným z manželov, ktorých bezpodielové manželstvo nezaniklo, ku dňu konania dražby, súdny exekútor udelí príklep obom manželom. Ak v takomto prípade chce vydražiteľ, ako fyzická osoba, nadobudnúť nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tejto dražby do výlučného vlastníctva, je potrebné, aby disponoval notárskou zápisnicou, z ktorej bude zrejmé, že pre prípad nadobudnutia nehnuteľnosti v dražbe, druhý manžel súhlasí so zúžením bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

V prípade právnických osôb je potrebné predložiť aktuálny výpis z obchodného registra a doklad totožnosti štatutárneho zástupcu, pokiaľ je právnická osoba zastúpená inou osobou ako štatutárnym zástupcom, musí táto osoba predložiť originál poverenia alebo plnej moci na zastupovanie v dražobnom dni na dražbe, pričom na plnej moci musí byť splnomocniteľov podpis úradne overený, alebo jeho zastupovanie musí vyplývať z verejnej listiny. Dražiť nemôže súdny 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 vlastníctva manželov a ani ten, komu nadobudnúť vec bráni osobitný predpis ( napr. § 7 ods.1 zákona č. 144/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu stanovená znalcom a uvedená v tejto vyhláške je v TAB 1.

Hodnota spoluvlastníckeho podielu rovný najnižšiemu podaniu (1/2 všeobecnej hodnoty) a výšky zábezpeky sú uvedené v tabuľke TAB 2.

Dražba sa koná dovtedy, kým dražitelia robia svoje podania; dražitelia sú viazaní svojimi podaniami, kým exekútor neudelí príklep. Výška ceny vydraženej nehnuteľnosti nie je obmedzená ustanoveniami cenových predpisov. Najmenší rozdiel (prihodenie) medzi navzájom nasledujúcimi podaniami je 100,- EUR (slovom jednota eur). Dražitelia, oprávnený, povinný, zástupcovia obce a orgánov štátnej správy, ak budú prítomní na dražbe, môžu vzniesť u exekútora námietky proti udeleniu príklepu. Námietky môže vzniesť do 3 dní odo dňa dražby každý, komu v rozpore s § 141 ods. 2 EP nebola doručená dražobná vyhláška, a preto nebol na dražbe prítomný. O námietkach rozhoduje súd spolu s rozhodnutím o príklepe. Námietkam možno vyhovieť, len ak sa vytýkajú vady na ujmu toho, kto námietky podal, alebo ak súd zistí porušenie zákona.

Súdny exekútor zároveň oboznamuje dražiteľov, že neúspešným dražiteľom bude vrátená zábezpeka do 5

**Dražby**

pracovných dní odo dňa konania dražby, a bude vrátená na ten účet, z ktorého bola odoslaná.

Spôsob zaplatenia najvyššieho podania

Vydražiteľ je povinný zaplatiť najvyššie podanie:

- 1) v hotovosti ihneď po udelení príklepu k vydraženej nehnuteľnosti,
- 2) alebo najneskôr do 15 dní od udelenia príklepu na účet súdneho exekútora vedený v Tatra banke, a.s., SK7911000000002625006292, vs. 2222023.

Na najvyššie podanie sa započíta zložená dražobná zábezpeka.

Prevzatie nehnuteľnosti

Po udelení príklepu sa vydražiteľ môže ujať držby vydraženej nehnuteľnosti, o čom je však povinný upovedomiť 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.

Obhliadka nehnuteľností

Obhliadka nehnuteľností sa uskutoční na mieste, kde sa nachádza nehnuteľnosť (podľa príslušného LV) dňa 6.5.2025 o 10:00 hod. Ak sa chce záujemca o dražbu nehnuteľností zúčastniť ohliadky v stanovenom termíne, je potrebné, aby sa vopred telefonicky ohlásil do úradu súdneho exekútora.

Vyzývam povinného, aby v určenom čase umožnil záujemcom obhliadku draženej nehnuteľnosti (za prítomnosti exekútora, alebo jeho zamestnancov). Exekútor alebo jeho zamestnanec je oprávnený vymôcť si prístup na draženú nehnuteľnosť.

Výzva

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. Tieto osoby sa upozorňujú, že inak sa na ich nároky bude prihliadať len podľa obsahu spisov.
- 2) veriteľov, aby vyhlásili, či žiadajú zaplatenie svojich pohľadávok v hotovosti a upozorňujem ich, že ak nepožiadajú o zaplatenie v hotovosti pred termínom dražby, môže vydražiteľ ich dlh prevziať.
- 3) oprávnené osoby, ktoré môžu uplatniť práva nepripúšťajúce dražbu v zmysle § 44 ods. 1 Exekučného poriadku, aby uplatnenie týchto práv preukázali pred začiatkom dražby, inak takéto práva nemôžu uplatniť na ujmu vydražiteľa, ktorý bol dobromyseľný.

Upozorňujem, že :

ak chce záujemca pri dražbe uplatniť svoje predkupné právo, môžu ho uplatniť na dražbe ako dražitelia. Udelením príklepu jeho právo zaniká.