

Dražby

X060005

Typ dražobnej vyhlášky: Nehnuteľnosti
Dátum vyhlásenia dražby: 25. 9. 2024
Číslo exekučného konania: EX900/2009K
Poradie dražby: 1

Exekútorský úrad

Exekútor: JUDr. Iveta Tóth Ailerová
Ulica: Jána Bottu 21
Obec: Levice
PSČ: 934 01
Telefónne číslo: +421366310926
Emailová adresa: iveta.ailerovala@ske.sk

Dátum konania dražby: 31. 10. 2024
Čas konania dražby: 10:00
Miesto konania dražby: Jána Bottu 21, 934 01 Levice

Označenie nehnuteľnosti, jej príslušenstva a vlastníka

Nehnuteľnosť

Kraj: Nitriansky kraj
Okres: Okres Komárno
Obec: Komárno
Kataster: Komárno
Číslo listu vlastníctva: 4988

Parcela

Typ parcely: C
Číslo parcely: 6430/2
Výmera: 1877 m²
Druh: Záhrada
Popis: 4

Typ parcely: C
Číslo parcely: 9405/4
Výmera: 3743 m²
Druh: Zastavaná plocha a nádvorie
Popis: 18

Typ parcely: C
Číslo parcely: 9405/6
Výmera: 59 m²
Druh: Ostatná plocha
Popis: 37

Typ parcely: C
Číslo parcely: 9406/1
Výmera: 400 m²
Druh: Zastavaná plocha a nádvorie
Popis: 17

Typ parcely: C
Číslo parcely: 9407/5
Výmera: 562 m²

Dražby

Druh:	Záhrada
Popis:	4
Typ parcely:	C
Číslo parcely:	9409/1
Výmera:	2446 m ²
Druh:	Ostatná plocha
Popis:	37
Typ parcely:	C
Číslo parcely:	9410/1
Výmera:	4672 m ²
Druh:	Ostatná plocha
Popis:	37
Typ parcely:	C
Číslo parcely:	9413
Výmera:	15 m ²
Druh:	Zastavaná plocha a nádvorie
Popis:	17
Typ parcely:	C
Číslo parcely:	9414/1
Výmera:	4319 m ²
Druh:	Ostatná plocha
Popis:	37
Typ parcely:	C
Číslo parcely:	9415/1
Výmera:	3490 m ²
Druh:	Ostatná plocha
Popis:	37
Typ parcely:	C
Číslo parcely:	9435
Výmera:	563 m ²
Druh:	Ostatná plocha
Popis:	37
Typ parcely:	C
Číslo parcely:	9437
Výmera:	22 m ²
Druh:	Zastavaná plocha a nádvorie
Popis:	17
Typ parcely:	C
Číslo parcely:	9438
Výmera:	17 m ²
Druh:	Zastavaná plocha a nádvorie
Popis:	17
Typ parcely:	C
Číslo parcely:	9439

Dražby

Výmera: 18 m²
 Druh: Zastavaná plocha a nádvorie
 Popis: 17
 Typ parcely: C
 Číslo parcely: 9440
 Výmera: 21 m²
 Druh: Zastavaná plocha a nádvorie
 Popis: 17

Stavba

Supisné číslo: 4750
 Typ parcely: nebytová budova
 Číslo parcely: 9406/1 9406/2
 Druh stavby: 20
 Popis stavby: len stavba, pozemok neusporiadaný

Doplňujúce informácie:

Záhradný domček , parc. č. 9413
 Studňa , parc. č. 9410/1
 Oporný múr, parc. č. 9415/1
 Kazematy, parc. č. 9435, 6430/2

Vlastník

Meno, priezvisko/ Názov: Ing. Štefan Tóth
 Miesto TP/Sídlo: Okružná cesta 4749/91, 940 01 Komárno
 Podiel: 1/1
 Meno, priezvisko/ Názov: MUDr. Mária Tóthová
 Miesto TP/Sídlo: Okružná cesta 4749/91, 940 01 Komárno
 Podiel: 1/1

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom: 660000 EUR

Výška zábezpeky: 330000 EUR
Spôsob zloženia zábezpeky: Osobitný účet súdnej exekútorky
Lehota na zloženie zábezpeky: Pred začatím dražby
Číslo účtu na zloženie zábezpeky: SK3575000000004026527810, CEKOSKBX, VS 9002009.
Adresa miesta na zloženie zábezpeky: Levice, J. Bottu 21
Doklad o zložení zábezpeky: výpis z účtu
Spôsob vrátenia zábezpeky záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti, ktorý nie je vydražiteľom: na účet , z ktorého bola zábezpeka prijatá
Lehota na vrátenie zábezpeky záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti, ktorý nie je vydražiteľom: 3 dni po termíne dražby
Najnižšie podanie podľa § 142 ods. 2 Exekučného poriadku: 660000 EUR
Spôsob zaplatenia najvyššieho podania: Osobitný účet súdnej exekútorky
Lehota na zaplatenie najvyššieho podania: 30 dní počítaných od udelenia príklepu
Závady, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie: Špecifikácia nehnuteľností: 1. Nehnuteľnosti na parc.č. 6430/2, 9405/5-7, 9407/5, 9408/1-2, 9409/1, 9410/1, 9412, 9413, 9414/1, 9415/1, 9435 sú súčasťou Pevnostného systému Komárno tzv. palatínskej línie – ako pamiatkového fondu pod. č. 301/1-47 (ďalej len č. ÚZPF) v k.ú. Komárno, ako PO Retranchement, č. v ÚZPF 301/20, parc.č. 9404, 9405/5,

Dražby

9411; PO Rondel delový (Redit), č. v ÚZPF 301/21, parc. č. 9412, 9404; PO Bastión V., č. v ÚZPF 301/22, parc. č. 9405/6, 9410/1, 9410/2, 9413, 9414/1-2, 9415/1-2, 9423, 9435, 6430/2, 9387, 9388; PO Kurtína ľavá, č. v ÚZPF 301/23, parc. 9405/7, 9408/1, 9408/2, 9409/1, 9409/2, 6430/1, 6430/2, 6431, 6432/3 v k.ú. Komárno. 2. Objekty parc. č. 9437, 9438, 9439, 9440 sú sekundárne rušivé stavby postavené v druhej polovici 20. storočia – záhradné chaty, ktoré nie sú vyhlásené za národnú kultúrnu pamiatku, evidované v ÚZPF. Zároveň plocha pod týmito objektami je vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku ako súčasť NKP Opevnenie bastiónové – PO Bastión V. č. v ÚZPF 301/22 v kat. úz. Komárno. 3. Nehnuteľnosť na parc. č. 9405/4 nie je vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku, evidovaná v ÚZPF: Nachádza sa v ochrannom pásme Pevnostného systému Komárno – národnej kultúrnej pamiatky Opevnenie Bastiónové, číslo v ÚZPF 301/1-47. 4. Nehnuteľnosti na parc. č. 9406/1, 9406/2 sú sekundárne rušivé objekty postavené v druhej pol. 20. storočia, ktoré nie sú vyhlásené za národnú kultúrnu pamiatku, evidované v ÚZPF. Nachádzajú sa v ochrannom pásme Pevnostného systému Komárno – národnej kultúrnej pamiatky Opevnenie Bastiónové, číslo ÚZPF 301/1-47. 5. Podľa architektonicko – historického výskumu „Architektonicko – historický výskum Palatínskej línie pevnostného systému v Komárne, č. ÚZPF 301/1-25 (sprac.: Ing. Zdenko Bobáň a Ing. arch. Alexander Németh, 9-11/2014) realizovanej na národnej kultúrnej pamiatke Opevnenie bastiónové, evidovanej v ÚZPF pod číslom 301/1-47 v k.ú. Komárno, boli dotknuté nehnuteľnosti- existujúce objekty Bastiónu V. postavené v rámci vybudovania tzv. palatínskej línie v rokoch 1839 až 1847, dokončené v polovici 60-tych rokov 19. storočia. Na konci 20. storočia, resp. začiatkom 21. storočia bola vlastníkom (Ing. Štefan Tóth a manž. Mária Tóthová) realizovaná obnova – rekonštrukcia a funkčná adaptácia priestorov Bastiónu V. - parc. č. 9409/1 o výmere 2446 m² - Ostatná plocha- parc. č. 9414/1 o výmere 4319 m² - Ostatná plocha- parc. č. 9413 o výmere 15 m² - Zastavaná plocha a nádvorie- parc. č. 9415/1 o výmere 3490 m² - Ostatná plocha- parc. č. 9435 o výmere 563 m² - Ostatná plocha- parc. č. 9410/1 o výmere 4672 m² - Ostatná plocha- parc. č. 9405/6 o výmere 59 m² - Ostatná plocha. Pozemok sa nachádza v okrajovej časti mesta Komárno, je súčasťou kultúrnej pamiatky. Na parc. 9415/1 sa nachádza priekopa vytvorená z oporných kamenných múrov. Na parc. č. 9414/1 je zatrávnený násyp, na parc. č. 9410/1 a 9412 je udržiavaná zatrávnená plocha so záhradným domčekom na parc. č. 9413. Parc. č. 9409/1 tvorí zatrávnené nádvorie so vzrastlými drevinami a s nevyužívaným bazénom a altánkom. 7. Prevyšujúcim faktorom je skutočnosť, že pozemky sú určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, jedná sa o nezastavané stavebné pozemky. Koeficient prevyšujúcich faktorov je stanovený na 1,5. 8. Redukujúcim faktorom je, že sú hodnotené pozemky súčasťou nehnuteľnej kultúrnej pamiatky (národná kultúrna pamiatka), z tohto dôvodu sú v súvislosti so zástavbou obmedzujúce regulatívy, druh možnej zástavby je obmedzený na objekt galérie a reštaurácie s prezentačnými priestormi. Koeficient redukujúcich faktorov je stanovený na 0,8. parc. č. 6430/2 o výmere 1877 m² – záhrada- parc. č. 9437 o výmere 22 m² – zastavaná plocha a nádvorie- parc. č. 9438 o výmere 17 m² – zastavaná plocha a nádvorie- parc. č. 9439 o výmere 18 m² – zastavaná plocha a nádvorie- parc. č. 9440 o výmere 21 m² – zastavaná plocha a nádvorie. Využitie pozemkov je

Dražby

veľmi malé, tvorí ho násyp s náletovými rastlinami. Podľa platného Územného plánu mesta Komárno, je hodnotená parcela určená na funkčné využitie pre zeleň sídla. Percento maximálnej zastavanej plochy je 5, obklopená s maximálnou podlažnosťou 1, minimálne percento plochy zelene je 85. Riziká spojené s užívaním nehnuteľností neboli zistené. parc. č. 9405/4 o výmere 3743 m² – zastavaná plocha a nádvorie 10. Prevyšujúcim faktorom je skutočnosť, že pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aký slúži v súčasnosti, jedná sa o nezastavaný stavebný pozemok s obmedzeným percentom maximálnej zastavanosti. Koeficient povyšujúcich faktorov stanovený na 1,5. 11. Redukujúcim faktorom je, že je hodnotený pozemok súčasťou nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, z toho dôvodu sú v súvislosti so zástavbou obmedzujúce regulatívy. Koeficient redukujúcich faktorov stanovený na 0,8. parc. č. 9406/1 o výmere 400 m² – zastavaná plocha a nádvorie parc. č. 9407/5 o výmere 562 m² – záhrada 12. Pozemok parc. č. 9406/1 je zastavaný nebytovou budovou súp. č. 4750, zmena účelu využitia pozemku sa nepredpokladá. 13. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite. Redukujúcim faktorom je ochranné pásmo národnej kultúrnej pamiatky. Predkupné právo štátu na kúpu národnej kultúrnej pamiatky Ministerstvo kultúry SR, ktoré podľa §-u 23 pamiatkového zákona zastupuje štát, ponuku na kúpu predmetnej nehnuteľnosti – národnej kultúrnej pamiatky n e p r i j a l o (oznámenie MSSR zo dňa 27.1.2023).

Prechod závad a úžitkov z nehnuteľnosti:

Po udelení príklepu prechádzajú na vydražiteľa úžitky nehnuteľnosti. Závädy: predkupné práva, vecné bremená, práva zodpovedajúce vecnému bremenu a záložné práva na nehnuteľnosti neviaznu, čiže neprechádzajú na vydražiteľa (ak by sa takéto objavili, podľa druhu závad buď zanikajú, alebo prechádzajú na vydražiteľa).

Odovzdanie vydraženej nehnuteľnosti vydražiteľovi:

Vydražiteľ má právo vec držať už od udelenia príklepu, teda ešte skôr, ako najvyššie podanie zaplatí a exekučný súd rozhodne o schválení príklepu. Udelením príklepu stráca povinný právo držby nehnuteľnosti.

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 zaplatať v hotovosti s upozornením, že ak nepožiadajú o zaplatať 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:

15. 10. 2024

Čas obhliadky nehnuteľnosti:

10:00

Miesto obhliadky nehnuteľnosti:

Komárňanské Bašty 5, 945 01 Komárno

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 draženú nehnuteľnosť prístup.

Dražby