

0000006889098



Exekútorský úrad Levice
JUDr. Iveta Tóth Ailerová – súdny exekútor
náhradník súdneho exekútora JUDr. Aleny Szalayovej
J. Bottu 21, 934 01 Levice
IČO: 44366639, IČ DPH: SK1034823647

EX 900/2009-K

DRAŽOBNÁ VYHLÁŠKA

(podľa §-u 140 Exekučného poriadku)

Oznamujem, že na základe vykonateľného exekučného titulu: rozhodcovský rozsudok č.12/2009 zo dňa 27.08.2009, ktorý vydal Medzinárodný obchodný rozhodcovský súd v Bratislave, vo veci oprávneného: **RNDr. Juraj Novák - PIKER, IČO:14119838, Trnava, Agátová 3376/1,** zast.: **JUDr. Darina Kurňavová, advokát, IČO:30052823, Trnava, Kapitulská 5,**

proti povinnému: **Ing. Štefan Tóth,**
zast.: **JUDr. Ivan Jánošík, advokát, IČO:31763898, Bratislava - Staré Mesto, Klincová 3**

ČAS A MIESTO DRAŽBY

sa bude konať dňa **31.10.2024 o 10.00 hod na Exekútorskom úrade v Leviciach, JUDr. Ivety Tóth Ailerovej, J. Bottu 21, 934 01 Levice**

OZNAČENIE NEHNUTEĽNOSTI

dražba nehnuteľností

katastrálne územie: **Komárno, LV č.: 4988, vo vlastníctve povinného: Ing. Štefan Tóth, ;**
) a MUDr. Mária Tóthová,

LV č. 4988, Nitriansky kraj, okres Komárno, katastrálne územie 825883 - Komárno

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- 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

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

parc. č. 9405/4 o výmere 3743 m² – zastavaná plocha a nádvorie

parc. č. 9406/1 o výmere 400 m² – zastavaná plocha a nádvorie
parc. č. 9407/5 o výmere 562 m² – záhrada

Stavby: - nebytová budova , súp. č. 4750, parc. č. 9406/1, 9406/2
- záhradný domček, parc. č. 9413
- studňa , parc. č. 9410/1

so všetkým, čo patrí k nehnuteľnosti.

VŠEOBECNÁ HODNOTA nehnuteľnosti činí: 660 000 EUR (šesťstošesťdesiat tisíc eur) (znalecký posudok vypracovaný Ing. Mgr. Jana Pecníková, Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava, doručený dňa 25.09.2023).

NAJNIŽŠIE PODANIE určené podľa ustanovenia § 142 ods. 2 Exekučného poriadku je: 660 000,00 EUR (šesťstošesťdesiat tisíc eur)

DRAŽOBNÁ ZÁBEZPEKA

Výška zábezpeky predstavuje sumu 330 000,00 EUR (tristotridsať tisíc eur), ktorú záujemcovia o kúpu zložia na účet Exekútorského úradu Levice č.ú. SK3575000000004026527810, CEKOSKBX, vedený v ČSOB, a.s., VS 9002009. Platbu poukážu najneskôr pred začatím dražby. Záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti, ktorý nie je vydražiteľom, sa zábezpeka vráti v lehote 3 dní po termíne dražby v prípade, ak bola zábezpeka vložená bezhotovostne na osobitný účet súdneho exekútora na účet, z ktorého bola platba poukázaná.

NAJVYŠŠIE PODANIE – spôsob zaplatenia najvyššieho odania:

Vydražiteľ je povinný zaplatiť najvyššie podanie v lehote 30 dní počítaných odo dňa udelenia príklepu na osobitný účet súdneho exekútora vedený v ČSOB, a.s., č.ú. SK3575000000004026527810, CEKOSKBX, VS 9002009.

ZÁVADY, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie

Na draženej nehnuteľnosti neviaznu žiadne nájomné práva, práva zodpovedajúce vecnému bremenu a ani vecné bremená, taktiež záložné práva.

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, 9411; PO Rondel delový (Reduit), 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. *Nehnutelnosť 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. *Nehnutelnosti 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

6. *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 zatravněný násyp, na parc. č. 9410/1 a 9412 je udržiavaná zatravněná plocha so záhradným domčekom na parc. č. 9413. Parc. č. 9409/1 tvorí zatravněné 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**

9. Využitie pozemkov je 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, oblejty 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 zvyšujúcich 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 pamiatkovho 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. Závady: 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

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.

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 bude na ich nároky prihliadať len podľa obsahu spisov.
2. Veriteľov, aby vyhlásili, či žiadajú zaplatať v hotovosti najneskôr do začatia dražby, inak môže vydražiteľ dlh prevziať.
3. Oprávnené osoby, aby uplatnenie práv, ktoré nepripúšťajú dražbu, preukázali pred začatím dražby, inak by sa také práva nemohli uplatniť na ujmu vydražiteľa, ktorý bol dobromyseľný.

4. Povinného, aby umožnil vykonanie obhliadky draženej nehnuteľnosti v čase uvedenom v tejto dražobnej vyhláške: exekútor, alebo jeho zamestnanec je oprávnený vymôcť si za účelom obhliadky prístup na draženú nehnuteľnosť

UPOZORNENIE

Osoby, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné právo, môžu toto právo uplatniť len na dražbe ako dražiteľia. Udelením príklepu predkupné právo zaniká.

ČAS A MIESTO OHLIADKY NEHNUTEĽNOSTI

Ohliadka bude dňa: **15.10.2024 o 10:00**

Príklep udelí exekútor tomu, u koho sú splnené podmienky ustanovené zákonom, a kto urobil najvyššie podanie. Ak niekoľko dražiteľov urobí rovnaké podanie a ak sa neurobilo vyššie prípustné podanie, rozhodne exekútor žrebom o tom, komu sa má príklep udeliť. Ak však bol jedným z týchto dražiteľov spoluvlastník a ten, komu prospieva predkupné právo vecnej povahy, udelí sa príklep jemu.

Poučenie: Proti dražobnej vyhláške nie je prípustný žiaden opravný prostriedok.

Levice, dňa 25.9.2024

JUDr. Iveta Tóth Ailerová
súdny exekútor
náhradník súdneho exekútora JUDr. Aleny Szalayovej

Doručí sa:
Podľa § 141 EP

