

Dražba nehnuteľností v obci Tôň v katastrálnom území Tôň

Katastrálne územie:
Tôň
Obec:
Tôň

Podanie: Oznámenie o dobrovoľnej dražbe

Najnižšie podanie
224 000,-EUR
20.02.2025

Dražby realít, s.r.o.			
Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.) :			
Oznámenie o dražbe číslo		2/2024	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Dražby realít, s.r.o.	
II.	Sídlo/bydlisko	Tri vody I.2890045 Malinovo	
a) Názov ulice/verejného priestranstva		Tri vody I.	
b) Orientačné/súpisné číslo		28	
c) Názov obce		Malinovo	d) PSČ 90045
e) Štát		Slovenská republika	
III.	Zapísaný	Mestský súd Bratislava III , oddiel: Sro , vložka číslo: 81016/B	
IV.	IČO/ dátum narodenia	46642293	
B.	Označenie navrhovateľov		
1.	I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Dikti, s.r.o.
II.	Sídlo/bydlisko		
a) Názov ulice/verejného priestranstva		Hrnčiarska	
b) Orientačné/súpisné číslo		29	
c) Názov obce		Košice - mestská časť Staré Mesto	d) PSČ 04001
e) Štát		Slovenská republika	
IV.	IČO/ dátum narodenia	56348061	
C.	Miesto konania dražby Kultúrny dom Bernolákovo, prízemie, malá sála Hlavná 107 900 27 Bernolákovo		
D.	Dátum konania dražby 20. 02. 2025		

E.	Čas konania dražby	10:00 hod.									
F.	Kolo dražby	prvé									
G.	Predmet dražby										
Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva číslo 276, Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, okres Komárno, obec Tôň, katastrálne územie Tôň, a to: PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape <table><tr><td>parcelné číslo 120/2</td><td>Zastavaná plocha a nádvorie</td><td>vo výmere 533 m²</td></tr><tr><td>parcelné číslo 120/3</td><td>Zastavaná plocha a nádvorie</td><td>vo výmere 344 m²</td></tr><tr><td>parcelné číslo 187/4</td><td>Ostatná plocha</td><td>vo výmere 358 m²</td></tr></table> Stavby súpisné číslo 27 na pozemku – parcele číslo 120/3, druh stavby: 10 – Rodinný dom, popis stavby: rodinný dom Predmet dražby sa draží spolu s príslušenstvom tak ako stojí a leží. Predmet dražby sa draží v spoluvlastníckom podiele 1/1.			parcelné číslo 120/2	Zastavaná plocha a nádvorie	vo výmere 533 m ²	parcelné číslo 120/3	Zastavaná plocha a nádvorie	vo výmere 344 m ²	parcelné číslo 187/4	Ostatná plocha	vo výmere 358 m ²
parcelné číslo 120/2	Zastavaná plocha a nádvorie	vo výmere 533 m ²									
parcelné číslo 120/3	Zastavaná plocha a nádvorie	vo výmere 344 m ²									
parcelné číslo 187/4	Ostatná plocha	vo výmere 358 m ²									
H.	Opis predmetu dražby										
Predmetom dražby je rodinný dom, čiastočne podpivničený s jedným nadzemným podlažím a valbovou strechou. Dom bol kolaudačného rozhodnutia daný do užívania v roku 2013. Podľa kolaudačného rozhodnutie je dom jednopodlažný bez podpivničenia. Predmet dražby sa nachádza v zastavanom území obce Tôň, v zástavbe porovnateľných rodinných domov so štandardným i nadštandardným vybavením. Obec Tôň je obec s počtom obyvateľov do 5000, občianska vybavenosť zodpovedá veľkosti obce, nachádzajú sa tu obchody s potravinami a doplnkovým priemyselným tovarom, kultúrne stredisko, športové zariadenie, reštaurácie, obecný úrad, pošta. Vo vzdialenosti do 500 m je vodná nádrž, park a les. Orientácia domu je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Dom nie je zaťažovaný nadmernou hlučnosťou alebo prašnosťou. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený je rovinatý, prístupný z obecnej komunikácie, oplotený a udržiavaný. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli počas obhliadky zaznamenané. Predmet dražby – pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Tôň, k.ú. Tôň. Situované sú v širšom centre obce. Pozemky sú rovinaté a je na nich možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, okrem kanalizácie. Dom je odkanalizovaný do vlastnej žumpy. Na liste vlastníctva číslo 276, katastrálne územie Tôň, sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria a ostatná plocha. Pozemok parc. č. 120/3 je zastavaný rodinným domom súp. č. 27. Pozemky sú oplotené, udržiavané a sú na nich sadové úpravy.											
Dispozičné riešenie: 1.PP: klenbová pivnica											

1.NP: závetrie, zádverie, WC/kotolňa, obývacia izba s kuchyňou a jedálňou, komora, chodba, 2x kúpeľňa, sauna/fitness, sklad/kotolňa, letná kuchyňa, garáž a 3 obytné miestnosti.

Popis stavby:

Dom je založený na železobetónových monolitických základoch s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé nosné steny na 1. PP sú murované klenbové, bez povrchovej úpravy. Podlahu na 1. PP tvorí keramická dlažba.

Zvislé nosné steny 1. NP sú murované z tehál POROTHERM hr. 450 mm a 300 mm. Deliace konštrukcie sú prevažne sadrokartónové, čiastočne murované z tehál hr. 115 mm. Strop nad 1.NP je drevený trámový s rovným SDK podhľadom s tepelnou izoláciou. Strecha domu je valbová, konštrukciu strechy tvoria drevené priehradové väzníky. Krytina strechy je z pálených škridiel zn.

Mediterran. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu.

Ostatné klampiarske konštrukcie sú hliníkové. Vstup do neobytného podkrovia je zabezpečený vyklápacími drevenými schodmi bez podstupníc. Okná a vstupné dvere sú drevené s izolačným trojsklom a exteriérovými hliníkovými žalúziami.

Interiérové dvere sú dyhované plné, resp. čiastočne presklené osadené v obložkových zárubniach. Jedny dvere boli počas obhliadky poškodené. Nášľapnú vrstvu podláh tvoria veľkoplošné drevené parkety (v obývacej izbe je podlaha čiastočne poškodená), veľkoplošné laminátové podlahy a keramická dlažba.

Úpravu vnútorných stien tvorí sádrová omietka hladká, čiastočne tapety a v kúpeľniach, WC a v letnej kuchyni keramický obklad. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva so vstavanými spotrebičmi: sklokeramickou varnou doskou, 2x elektrickou rúrou (jedna má poškodené dvierka), digestorom a nerezovým drezom. V letnej kuchyni je murovaná kuchynská linka bez dvierok s plynovou varnou doskou, digestorom a nerezovým drezom. Vo fitness miestnosti je sauna, keramické umývadlo, sprcha a keramická WC misa s podomietkovým splachovacím systémom. V jednej z kúpeľní je vaňa, sprchový kút, keramické umývadlo osadené v kúpeľňovej skrinke a keramická WC misa s podomietkovým splachovacím systémom. V druhej kúpeľni je sprchový kút, keramické umývadlo osadené v kúpeľňovej skrinke a keramická WC misa s podomietkovým splachovacím systémom. Pri vstupe do domu je samostatné WC s keramickým umývadlom a keramickou WC misou s podomietkovým splachovacím systémom.

V dome sú 3 vstavané skrine. Vstupná brána do garáže je lamelová výsuvná diaľkovo ovládaná.

Vykurovanie domu je teplovodné podlahové, kombinované s radiátormi v niektorých miestnostiach. Zdrojom vykurovanie je plynový kotol (v čase konania obhliadky bol kotol demontovaný). Teplá voda je zabezpečená zásobníkovým ohrievačom. Dom je napojený na vodu, plyn a elektrinu z verejných zdrojov. Odkanalizovaný je do vlastnej žumpy. V dome je rozvod svetelnej aj motorickej elektroinštalácie. V dome je klimatizácia (v čase konania obhliadky bola jedna z vonkajších jednotiek demontovaná).

Podlahová plocha 1. NP je 316,61 m². Podlahová plocha 1. PP je 42,3 m².

Popis príslušenstva:

Záhradný domček

Príslušenstvom je záhradný domček. Jedná sa o jednopodlažnú drevostavbu. Založená je na betónových základových pásoch. Zvislé konštrukcie sú drevené stĺpové obojstranne obité. Zastrešenie tvorí hambáľkový krov s krytinou z asfaltového šindla. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná a dvere sú jednoduché drevené. Úpravu vnútorných aj vonkajších povrchov tvorí náter. Podlaha je z drevotrieskových dosiek. V domčeku je rozvod elektroinštalácie. Podlahová plocha záhradného domčka je 22,27 m².

Oplotenie od ulice je z ocelevej tyčoviny v ráme osadenom na murovaných stĺpoch s betónovým základom a podmurovkou z debniacich tvárnic. V oplotení sú plné plotové vrátko a vráta. **Zadné oplotenie** je z betónových prefabrikovaných panelov, osadených v betónových stĺpikoch v betónovom základe.

Prípojka vody – verejný vodovod

Vodomerná šachta – prefabrikovaná betónová vodomerná šachta s ocelovým poklopom umiestnená v predzáhradke rodinného domu.

Prípojka kanalizácie – gravitačná z PVC rúr DN 150, odvod splaškovej vody do vlastnej žumpy.

Prípojka plynu – zásobuje rodinný dom zemným plynom z verejného rozvodu STL plynu. Meranie a regulátor tlaku sú umiestnené v skrini prístupnej z verejného priestranstva.

Bazén o veľkosti 47,04 m³.

Prestrešenie pri záhradnom domčeku o výmere 27,3 m².

Riziká spojené s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva číslo 276 katastrálne územie Tôň sú zapísané plomby, poznámky a evidované ťarchy vid. list vlastníctva číslo 276 v prílohe znaleckého posudku. Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

CH. | Opis stavu predmetu dražby - Vid' opis predmetu dražby

Ohodnocovaný dom je v technickom stave zodpovedajúcom veku domu. Statické poruchy, ani nadmerné opotrebenie nebolo zistené, boli zistené poškodenia prvkov krátkodobej životnosti - sú zohľadnené pri výpočte (poškodenosť). Životnosť stanovuje znalkyňa odborným odhadom na 100 rokov za predpokladu pravidelnej údržby. Predmet dražby sa draží tak ako stojí a leží spolu s príslušenstvom.

I. | Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby

Na liste vlastníctva číslo 276, katastrálne územie Tôň, okres Komárno vyznačená Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe V-500/2024 (Zmluva o zriadení záložného práva) a Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1877/2024 (Iné rozhodnutie).

V časti poznámky

- Poznomenáva sa prebiehajúce rozhodcovské konanie o zaplatenie dlžnej sumy vedenom pred rozhodcom - JUDr. Igorom Michalovičom pod sp. zn. 1C/1/2024

zo dňa 30. 01. 2024, na pozemky registra CKN, parc. č. 120/2, 120/3, 187/4 a na stavbu: rodinný dom so súp. č. 27 na pozemku registra CKN, parc. č. 120/3 v podiele 1/1, P-132/2024

- Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-4001/2022) v prospech záložného veriteľa Dikti, s.r.o., so sídlom Hrnčiarska 29 - mestská časť Staré Mesto 040 01 Košice, IČO: 56 348 061 formou predajom na dobrovoľnej dražbe na pozemok registra C KN parcela č. 120/2, 120/3 187/4 a na rodinný dom so sč 27 na pozemku parcele registra C KN č. 120/3 v podiele 1/1, P-167/2024 - pvz. 16/2024, 76/2024, 94/2024

- Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie 140EX 188/24-32 zo dňa 23.05.2024 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Luthor lease, s.r.o., Kliňanská cesta 565/0, Námestovo, IČO: 53119355, zast. LawService, s.r.o., Stráž 223/0, 960 01 Zvolen, IČO: 36861723 na pozemku registra C KN parcelné číslo 187/4, 120/3, 120/2 na stavbu so súp.čísлом 27 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 120/3 na podiel 1/1 vlastníka: Melník Miloš r.Melník nar. 24.05.1985.

(Exekútorský úrad Žilina, súdny exekútor JUDr. Martin Rišian), P-442/2024. - p.v.z.46/24

V časti C: Ťarchy

- Záložné právo V-4001/2022 z 12. 09. 2022 v prospech Dikti, s.r.o., so sídlom Hrnčiarska 29 - mestská časť Staré Mesto 040 01 Košice, IČO: 56 348 061, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č. zmluvy: 1643/2022/ZZ na pozemky parc. "C" č. 120/2, 120/3, 187/4 a na rodinný dom so súp. č. 27 na parc. "C" č. 120/3. - pvz. 84/2022, 76/2024, 94/2024

J.	Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby
-----------	---

Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa Znaleckého posudku č. 1/2025 zo dňa 04.01.2025, ktorý vypracovala znalkyňa Ing. Lucia Magulová, zapísaná v zozname znalcov a tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915419.

Všeobecná hodnota podľa znaleckého posudku: 224 000,-EUR, slovom: dvestodvadsaťštyritisíc eur

K.	Najnižšie podanie	224 000,-EUR, slovom: dvestodvadsaťštyritisíc eur
-----------	--------------------------	---

L.	Minimálne prihodenie	200,-EUR, slovom: dvesto eur
-----------	-----------------------------	------------------------------

M.	Dražobná zábezpeka	a) výška	30 000,-EUR, slovom: tridsaťtisíc eur
-----------	---------------------------	-----------------	---------------------------------------

b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky	Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky: Účastník dražby je povinný zložiť dražobnú zábezpeku dražobníkovi: - bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet dražobníka číslo v tvare IBAN: SK70 1100 0000 0029 2087 5175, BIC: TATRSKBX, vedený v Tatra banke, a. s., s variabilným symbolom 22024, názov účtu: Dražby realít, s.r.o. - v hotovosti do pokladne dražobníka v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby, - bankovou zárukou,
---	--

		- notárskou úschovou. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.
c) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky		Dokladom preukazujúcim zloženie dražobnej zábezpeky je: -originál príkazu na úhradu peňažných prostriedkov vo výške dražobnej zábezpeky. Účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka, - hotovosť vo výške dražobnej zábezpeky, - originál alebo overená fotokópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky, - originál alebo overená fotokópia dokladu preukazujúceho zloženie dražobnej zábezpeky do notárskej úschovy.
d) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky		najneskôr do otvorenia dražby
e) vrátenie dražobnej zábezpeky		Dražobník vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, zloženú dražobnú zábezpeku alebo listinu preukazujúcu vystavenie bankovej záruky bez zbytočného odkladu po skončení dražby alebo po upustení od dražby. V prípade, že dôjde k zmareniu dražby, dražobná zábezpeka zložená vydražiteľom vrátane jej príslušenstva sa použije na úhradu nákladov zmarenej dražby. Ak sa koná opakovaná dražba, zúčtuje sa zostávajúca časť dražobnej zábezpeky zložená vydražiteľom, ktorý spôsobil zmarenie dražby, na náklady opakovanej dražby. Po úhrade nákladov zmarenej dražby a opakovanej dražby sa zostávajúca časť vráti vydražiteľovi, ktorý spôsobil zmarenie dražby. Vydražiteľ, ktorý spôsobil zmarenie dražby, je povinný na vyzvanie dražobníka uhradiť tú časť nákladov dražby, ktorú nepokrýva dražobná zábezpeka ním zložená. To platí aj pre náklady opakovanej dražby, konanej v dôsledku zmarenia predchádzajúcej dražby vydražiteľom.
N.	Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením	
	Vydražiteľ je povinný uhradiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15, slovom: pätnásť dní odo dňa skončenia dražby v hotovosti alebo na účet dražobníka číslo IBAN: SK70 1100 0000 0029 2087 5175, vedený v Tatra banke, a. s., s variabilným symbolom 22024. Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6.640 EUR, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutej vydražením hneď po skončení dražby. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením, to neplatí v prípade, ak bola dražobná zábezpeka vydražiteľom zložená vo forme bankovej záruky.	
	Obhliadka predmetu dražby (dátum)	1. termín: 03.02.2025 o 12:00 hod. 2. termín: 10.02.2025 o 12:00 hod.

O.	Miesto obhliadky	rodinný dom súpisné číslo 27, 946 15 Tôň
	Organizačné opatrenia	Záujemcovia o obhliadku sa prihlásia telefonicky najneskôr 24 hodín pred konaním obhliadky na tel. č.: +421 948 167 168, Po-Pi, 8:00-16:00 hod. Stretnutie záujemcov sa uskutoční pred rodinným domom súpisné číslo 27 v obci Tôň, v katastrálnom území Tôň, okres Komárno. V zmysle § 12 ods. 2 a § 13 zákona č. 527/2002Z.z. o dobrovoľných dražbách je vlastník predmetu dražby, držiteľ alebo nájomca povinný umožniť riadnu obhliadku predmetu dražby v stanovených termínoch.
P.	Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby	Vlastnícke právo prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením. Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu, ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Ku dňu zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby. Dražobník vydá bez zbytočného odkladu po nadobudnutí vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľovi potvrdenie o vydražení predmetu dražby a v prípadoch, v ktorých sa o priebehu dražby spisuje notárska zápisnica, vydá dražobník vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.
R.	Podmienky odovzdania predmetu dražby	Po nadobudnutí vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby odovzdá dražobník bez zbytočného odkladu vydražiteľovi predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby a vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných priesťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastník a dve vyhotovenia dostane vydražiteľ. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe. Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by ináč nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník, majiteľ alebo dražobník alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla. Osoba povinná vydať predmet dražby zodpovedá vydražiteľovi za škodu spôsobenú omeškaním s odovzdaním predmetu dražby.
S.	Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách	

1. V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, 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, 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 zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 454/2004 Z.z., 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.
2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1 písmena S tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena S tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 2 písmena S tohto oznámenia o dražbe.
4. Ak súd určí 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 alebo 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	Ing. Mgr.
b) meno	Andrej
c) priezvisko	Rábek
d) sídlo	Rybáreň 4, 93401 Levice