Rodinný dom Humenné

Naša značka: PSO120/17

Navrhovateľ dražby:
Všeobecná úverová banka, a.s.

Dražobník:
Platit sa oplatí s.r.o.

Znalecká hodnota:
204 000,00 €

Kontaktná osoba:
Krajiček Martin
02/322 02 724
krajicek@platitsaoplati.sk

Miesto konania dražby:
Salónik 202, na 2. poschodí, Hotel DUKLA, Nám. Legionárov 2, 080 01 Prešov, okres Prešov, Prešovský kraj.

Termín dražby::
13.06.2019 o 10:45 hod

Termín obhliadky č. 1:
27.05.2019 o 15:30 hod

Termín obhliadky č. 2:
12.06.2019 o 15:30 hod

Dražobná zábezpeka:
20 000,00 €

Najnižšie podanie:
183 600,00 €

Poznámka:
Možnosť zníženia ceny

Popis:

Dražba rodinný dom Humenné
Popis stavby:
Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku rodinného domu a neposkytnuté informácie som v tejto časti výpočtu uviedol len konštrukcie, ktoré je možné pozorovať, alebo predpokladať aj na základe čiastočnej obhliadky. Pri konštrukcií som sa tiež riadil vlastnou úvahou a podkladom poskytnutých zadávateľom (Znalecký posudok č.8/2018, zo dňa 15.03.2018 - vypravovaný Ing.Františkom Kačmárom - fotokópia a znalecký posudok č.43/2018, zo dňa 27.11.2018, vypracovaný Ing.Františkom Kačmárom - fotokópia). Rozvody TI som predpokladala podľa existencie jestvujúcich prípojok (NN rozvod, rozvod vody, rozvod kanalizácie, plynu), resp.spôsob vykurovanie podľa už spomenutých podkladov poskytnutých zadávateľom. Niektoré znaky upravované koeficientom zastavanej plochy neuvádzam vo výpočte vôbec, nakoľko som z dôvodu nesúčinnosti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti nemohol nadobudnúť poznanie o ich existencii. K výpočtu hodnoty RU na m2 zastavenej plochy podlaží a k stanoveniu východiskovej hodnoty RD bol použitý postup v zmysle odseku 33, § 12, zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Popis som prevzal zo ZP č.8/2018, vyhotovený Ing.Františkom Kačmárom Jedná sa o RD súpisné číslo 457, na parc. č. 2584/2 nachádzajúci sa na svahovitom pozemku 5-25 % v intraviláne obce Humenné, v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov na ul. Domašskej, v blízkosti centra mesta, v lokalite s bežným hlukom. Nehnuteľnosť ku dňu obhliadky je napojená na verejný rozvod ELI, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu (dažďovú a splaškovú) a verejný rozvod zemného plynu. Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené. Novovybudovaný RD je na mieste pôvodného RD, ktorý bol

zrealizovaný okolo roku 1957 (Rozhodnutie o povolení RD , tvorí prílohu ZP). Po kúpe pôvodného RD a začatí realizácie "Prístavby a nadstavby RD " podľa stavebného povolenia zo dňa 22 .10.2004. Bolo zistené, že nosné konštrukcie pôvodného RD staticky nevyhovujú, čo je uvedené aj v prehlásení projektanta a stavebného dozoru (viď. príloha ZP), preto bol pôvodný RD kompletne zbúraný a na jeho mieste bol vybudovaný kompletne nový RD so založením na nových základoch s izoláciou proti vode . Novovybudovaný RD s pôvodným súpisným číslom bol zrealizovaný na parcele č. 2584/2, ktorý je ku dňu obhliadky kompletne dokončený okrem vonkajších povrchových úprav suterénnej časti RD. mZačiatok užívania RD bol na základe zistenia pri obhliadke v roku 2010 , kolaudácia RD ku dňu obhliadky nebola zrealizovaná. RD je riešený ako jednopodlažný s podpivničením pod prednou časťou RD a s obytným podkrovím postavený na svahovitom pozemku na parcele č. 2584/2. Ku dňu ohodnotenia je RD obývaný.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:
Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je v súlade s pôdorysným náčrtom suterénu a s pôdorysmi jednotlivých podlaží (1.NP a podkrovie) , ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.
Hlavný vstup do 1.NP RD je zo zadnej severovýchodnej časti dvora z úrovne terénu.
TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA RD :
Základy RD sú betónové monolitické s vodorovnou izoláciou. Obvodové murivo suterénu z monolitického betónu do debniacich tvárnic, murivo 1. NP a podkrovia RD z tehál Porotherm P+D z vonkajšej strany s povrchovou úpravou z minerálnej škrabanej omietky na zateplení z minerálnej vlny. Priečky v celom RD sú vybudované z tehál. Strop nad suterénom a 1.NP železobetónový monolitický s rovným podhľadom s povrchovou úpravou štukovou omietkou, strop nad podkrovím nie je vyhotovený, je zavesený sadrokartónový podhľad so zateplením na konštrukciu krovu. Vnútorné povrchové úpravy /omietky/ v celom RD vápenné štukové. Vykurovanie RD je riešené ako ústredné teplovodné podlahové v celom RD doplnené rebríkovými radiátormi v kúpeľniach a kotlom plynovým kondenzačným závesným, ktorý je umiestnený v práčovni v *Znalec: Ing. Dionýz Dobos číslo posudku: 16 / 2019* Strana 7 suteréne RD. Ohrev teplej úžitkovej vody je riešený zásobníkovým el. ohrievačom TÚV v kombinácií s kotlom ÚVK, ktorý je umiestnený v práčovni v suteréne a je predprípravou pre solárny ohrev, ktorý ku dňu obhliadky nie je zrealizovaný. Rozvod vody v RD je riešený z verejnej siete plastovým potrubím. ELI v RD je riešená rozvodmi 220 a 380 V v 1.PP a v 1.NP, v podkroví RD je rozvod ELI 220 V s istením poistkovými automatmi. RD má zrealizovaný aj rozvod anténny TV signálu, internetu, zabezpečovacieho systému, kamerový systém, parkovací systém v garáži , klimatizácia a hromozvod. Strecha RD je s krytinou betónovou Bramac na latovaní na drevenom krove zložitej konštrukcie s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami s vikiermi. Klampiarske konštrukcie strechy kompletné pozinkované (žľaby, zvody, záveterné lišty) s povrchovou úpravou. Parapety vonkajšie hliníkové eloxované, vnútorné z tvrdého dreva. Okná vo všetkých podlažiach RD sú drevené EURO s celoobvodovým kovaním s izolačným dvojsklom. Interiérové dvere v suteréne RD dyhované na báze dreva plné a zasklené do obložkových zárubní dyhovaných na báze dreva, interiérové dvere v 1.NP a v podkroví RD masívne z tvrdého dreva plné a zasklené do obložkových masívnych zárubní z tvrdého dreva. Vchodové dvere masívne drevené z tvrdého dreva s presklením. Podlahy obytných miestnosti v 1.NP a v podkroví RD plávajúce laminátové, podlahy príslušenstva v RD (chodba, kuchyňa, pred kozubom, kúpeľňa, WC) z keramickej dlažby. V garáži RD sú osadené výsuvné zateplené garážové vráta s elektrickým diaľkovým ovládaním, umývadlo, podlaha garáže s podlahovým teplovodným vykurovaním s povrchom z keramickej dlažby. Práčovňa v suteréne RD vybavená oceľovou smaltovanou vaňou, dvomi automatickými práčkami, zásobník teplej vody, na stene zavesený plynový kondenzačný kotol so štvorcestným ventilom pre podlahové vykurovanie. V 1.NP sa nachádza kuchyňa s kuchynskou linkou na báze dreva zrealizovanou na mieru, kuchynským sporákom s el. varnou doskou zabudovanou do pracovnej dosky s digestorom,, nerezovým drezom s umelého mramoru s odkvapkávačom s pákovou stojankovou kuchynskou batériou s ovládaním sifónu. Do kuchynskej zostavy je zabudovaná aj umývačka riadu. V kuchynskej zostave je samostatne zabudovaná el. rúra a mikrovlnná rúra (viď. fotodokumentácia v prílohe ZP). Kuchynská linka je smerom do jedálne ukončená barovým pultom. Podlaha v kuchyni z keramickej dlažby s podlahovým vykurovaním. Povrchová úprava steny za kuchynskou linkou s keramického obkladu. V 1.NP RD sa nachádza kúpeľňa s WC. Kúpeľňa je vybavená umývadlom , samostatným sprchovacím kútom a WC závesné Geberit. Povrchové úpravy stien kúpeľne z keramických obkladov do výšky stropu a podlaha z keramickej dlažby s podlahovým vykurovaním doplneným rebríkovým radiátorom. Kúpeľňa v podkroví RD vybavená sprchovacím kútom, 2 x umývadlom zabudovaným do skriniek na báze dreva, WC závesné Geberit, bidet a plastová rohová vaňa. Povrchové úpravy stien kúpeľne z keramických obkladov do výšky stropu a podlaha z keramickej dlažby s podlahovým vykurovaním doplneným rebríkovým radiátorom. Vonkajšou obhliadkou som zistil nedokončenosť úpravy fasády (suterénu), nedokončenosť zvodov a oplotení.