

Rodinný dom Žakovce

Naša značka: PSO114/18

Navrhovateľ dražby:

Tatra banka, a.s.

Dražobník:

Platit sa oplatí s.r.o.

Znalecká hodnota:

49 800,00 €

Kontaktná osoba:

Krajiček Martin

02/322 02 724

krajicek@platitsaoplati.sk

Miesto konania dražby:

Konferenčná miestnosť na 1. poschodí, Penzión Tavel, Slovenská 19, 080 01 Prešov, okres Prešov, Prešovský kraj.

Termín dražby::

27.02.2020 o 13:15 hod

Termín obhliadky č. 1:

10.02.2020 o 17:45 hod

Termín obhliadky č. 2:

21.02.2020 o 16:45 hod

Dražobná zábezpeka:

7 000,00 €

Najnižšie podanie:

37 350,00 €

Popis:

Dražba rodinný dom Žakovce

Popis stavby:

Jedná sa o samostatne stojací RD súpisné číslo 17 nachádzajúci sa na mierne svahovitom pozemku v intraviláne obce Žakovce na parcele č. 285 v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov pri miestnej asphaltovej komunikácii mimo stredu obce vo vzdialenosti do centra obce 150 m.

Na základe potvrdenia o veku RD poskytnutého objednávateľom, vydaného obcou Žakovce a na základe podkladov od objednávateľa bol začiatok užívania pôvodnej časti RD v roku 1935. V roku 2004 bola zrealizovaná nadstavba 2.NP RD a rekonštrukcia RD.

Nehnutelnosť ku dňu obhliadky je napojená na verejný rozvod ELI, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a na verejnú kanalizáciu. Nehnutelnosť má možnosť napojenia aj na verejný rozvod zemného plynu, ktorý v čase obhliadky nieje napojený

RD je riešený ako dvojpodlažný s podpivničením pod cca. 3/4 zastavanej plochy postavený na mierne svahovitom pozemku na parcele č. 285.

Obhliadku nehnuteľnosti som vykonal z verejného priestranstva.

Vstup na ohodnocovaný pozemok nebol znalcovi umožnený. Vlastník nehnuteľnosti nebol pri obhliadke prítomný, obhliadka znalcovi nebola umožnená len z verejného priestranstva.

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách: ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, čo bolo zrealizované aj v tomto prípade.

Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa (ZP č 131/2018 , ktorý vypracoval znalec Ing. Bruno Boroš) a podľa zistení znalcom pri obhliadke viditeľné z verejného priestranstva . Podľa zistenia znalcom pri obhliadke z verejného priestranstva predpokladám , že RD v čase obhliadky je obývaný.

Stavebno- technický stav ohodnocovaného RD v čase obhliadky je priemerný so zrealizovanou nadstavbou 2.NP a celkovou rekonštrukciou v roku 2004 .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia , spôsobu užívania , úrovne údržby a vzhľadom na celkovú rekonštrukciu a nadstavbu 2.NP RD stanovujem opotrebenie RD výpočtom analytickou metódou .

Podrobný technický popis jednotlivých podlaží oceňovaného RD sú uvedené v bodovacej tabuľke samotného ohodnotenia podľa podkladov od objednávateľa a podľa podkladov zistených pri obhliadke z verejného priestranstva , nakoľko znalcovi obhliadka nebola umožnená .

Opis RD podľa poskytnutého ZP č . 131/2018 vypracovaného znalcom Ing. Bruno Boroš z ktorého som vychádzal , nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená :

Rodinný dom:

Rodinný dom je postavený v uličnej zástavbe v obci Žakovce v jej centrálnej časti. Ide o rodinný dom samostatne stojaci. Je postavený na mierne svahovitom pozemku.

Dispozičné riešenie:

Dom je trojpodlažný (suterén, prízemie a poschodie). V suteréne sa nachádza pivnica. Na prízemí je zádverie, chodba so schodiskom, kuchyňa, kúpeľňa, izba, kotolňa. Na poschodí je chodba so schodiskom, kuchyňa, 3x izba, kúpeľňa, WC, balkón. Na každom nadzemnom podlaží sa nachádza jeden samostatný byt.

Pôvodný rodinný dom bol postavený na základe miestneho zisťovania (žiadne doklady sa nenašli) v roku 1935. V roku začala generálna rekonštrukcia s nadstavbou poschodia. V čase obhliadky bol dom tesne pred dokončením a užívaný. Treba dokončiť len vonkajšie povrchové úpravy. Rozostavanosť je zohľadnená pri výpočte rozpočtového ukazovateľa.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - klenbové
- Schodisko - nosná konštrukcia betónová, nášľapná vrstva cementový poter
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok - v čase obhliadky neprevedené
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

1.Nadzemné podlažie

- Základy - kamenné - bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - nosná konštrukcia železobetónová, nášľapná vrstva mäkké drevo s podstupnicami
- Strecha - plochá - jednoplášťová s tepelnou izoláciou; krytina - z asfaltových natavovaných pásov; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádna omietka - na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorná omietka - vápenná štuková; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne; - vane; - WC; - kuchyne
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností - palubovky; ostatné miestností - keramická dlažba
- Vybavenie kuchyne - sporák na propán-bután; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva
- Vybavenie kúpeľne - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (slúži bytu na poschodí); - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním

- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod propán-butánu

2.Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - strop - s rovným podhľadom drevený trámový
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádna omietka - omietka na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorná omietka - vápenná štuková; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne; - vane; - WC; - kuchyne
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplošné parkety laminátové; ostatné miestností - keramická dlažba
- Vybavenie kuchyne - elektrická varná doska zabudovaná, elektrická rúra; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva
- Vybavenie kúpeľne - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľové panely
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Pozemok:

Hodnotený pozemok zastavaný rodinným domom s.č. 17 je situovaný v obytnej zóne so zástavbou rodinných domov v intraviláne obce Žakovce v jej centrálnej časti Obec je s počtom obyvateľov cca 800, katastrálne územie Žakovce, okres Kežmarok. Pozemok je vybavený všetkými obvyklými sieťami okrem plynu. Obec je situovaná v turisticky atraktívnej oblasti neďaleko TANAPu, obec je vzdialená cca 15 km východne od okresného mesta Poprad a 10 km od okresného mesta Kežmarok. Neďaleko sa nachádza obec Vrbov s atraktívnym termálnym kúpaliskom. Obec je dobrým východiskom na letnú aj zimnú turistiku vo Vysokých Tatrách. Pre výpočet východiskovej hodnoty pozemku polohovou diferenciáciou budem vychádzať z východiskovej hodnoty ktorú má mesto Poprad, vzhľadom na atraktívnu polohu a vzdialenosť od okresného mesta Poprad a od Vysokých Tatier.