

Rodinný dom Veľké Kosihy

Naša značka: PSO219/18

Navrhovateľ dražby:

Slovenská sporiteľňa, a.s.

Dražobník:

Platit sa oplatí s.r.o.

Znalecká hodnota:

23 900,00 €

Kontaktná osoba:

Krajiček Martin

02/322 02 724

krajicek@platitsaoplati.sk

Najnižšie podanie:

17 925,00 €

Popis:

Dražba: rodinný dom v obci Veľké Kosihy, súpisné č. 281, postavený na parcele č. 1370/24, hospodárska budova súpisné č. 434, postavená na parcele č. 1370/110 a pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako: parcelné č. 1370/24, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m², parcelné č. 1370/68, druh pozemku záhrady o výmere 540 m², parcelné č. 1370/110, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 42 m², parcelné č. 1370/111, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 634 m², evidované na liste vlastníctva č. 14, k.ú. Veľké Kosihy, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciú schopnosť.

Rodinný dom:

Budovu so súp. č. 281 na pozemku s parc. č. 1370/24 v kat. ú. Veľké Kosihy, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako rodinný dom. Budova rodinného domu sa nachádza na pozemku s parc. č. 1370/24 v kat. ú. Veľké Kosihy, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, v zastavanom území obce, v obytnej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenia, valbovou strechou.

Životnosť a opotrebenie:

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu, ako aj znaleckého posudku číslo 131/2011 zo dňa 11.12.2011, vypracovaný Ing. Alica Bartúňková, Hlavná 29, Virt. Na základe toho určujem zahájenia užívania stavby od roku 1966. Na rodinnom dome bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je tiež zabezpečovaná. Čiastočná rekonštrukcia kuchyne bola vykonaná v rokoch 2007 nové vnútorné vybavenia kuchyne, v roku 2010 bol vymenený zásobníkový ohrievač vody v kúpeľni. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov.

Popis podlaží:

1. Nadzemné podlažie

Dispozičné riešenie 1. nadzemného podlažia - nachádza sa tu predsieň (zádverie), hala (chodba), tri izby, kuchyňa s jedálenským kútom, kúpeľňa, záchod, chodba, špajza, sklad.

Technický popis vyhotovenia v čase obhliadky:

Základy sú betónové monolitické s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti, podmurovka je taktiež betónová. Obvodové murivo nadzemného podlažia murované zo tehál v hrúbke 0,45 m. Vnútorné nosné steny murované tehál v skladobnej hrúbke 0,30 m, nenosné priečky hrúbky 0,15 m, so vápennou hladkou omietkou. Strop nad prízemím je drevený trámový, s rovným podhľadom. Strecha rodinného domu je valbového tvaru, s krytinou z pálenej krytiny jednodrážkovej. Oplechovanie strechy je úplné z obojstranne pozinkovaného plechu, ostatné

klampiarske konštrukcie (parapety a pod.) sú z obojstranne pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú na všetkých priečeliach brizolitové, obklady nie sú vyhotovené. Výplne okenných otvorov sú okná drevené dvojité s doskovým ostením. Vstupné dvere do domu sú drevené, vnútorné dvere sú drevené hladké plné presklené, osadené do oceleových zárubní. Podlahy podlažia v obytných miestnostiach sú prevážne s povrchom z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach sú prevažne keramické dlažby. Na podlaží je vyhotovený aj rozvod zemného plynu. Elektroinštalácia je svetelná ako i motorická. Dom je napojený na verejný rozvod vody, zemného plynu a elektro NN, odkanalizovaný do vlastnej žumpy. Príprava teplej vody je zabezpečený v elektrickom zásobníkovom ohrievači vody (umiestnený v kúpeľni). V kuchyni je aj malý prietokový ohrievač vody elektrický (nad drezom). Kanalizácia je z PVC trubiek. Vykurovanie podlažia je ústredné konvekčné teplovodné, radiátormi oceleovými panelovými. Zdrojom vykurovacej vody je stacionárny kotol na zemný plyn (umiestnený v kúpeľni). Rozvod vody v dome teplej aj studenej prevažne z oceleového potrubia. Kanalizácia je z PVC potrubia. Vybavenie kuchyne : sporák plynový s elektrickou rúrou, drez oceleový nerezový, kuchynská linka na báze dreva rozvinutej šírky 2,70 m'. Vnútorné vybavenie: vaňa plastová, umývadlo. Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou 1 kus, pákové nerezové 3 kusy. Záchod je umiestnený samostatne, je splachovací s umývadlom. Vnútorné obklady sa nachádzajú v prevážnej časti kúpeľne nad výšky 1,35 m, obloženie vane a kuchyne pri dreze. Elektrický rozvádzač je s poistkami. Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

Hospodárska budova:

Budovu so súp. č. 434 na pozemku s parc. č. 1370/110 v kat. ú. Veľké Kosihy, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako drobnú stavbu hospodárskej budovy, s doplnkovou funkciou k hlavnej stavbe rodinného domu. Hospodárka budova sa nachádza na pozemku s parc. č. 1370/110 v kat. ú. Veľké Kosihy, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, v zastavanom území obce, v obytnej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenja, sedlovou strechou.

Životnosť a opotrebenie:

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu, ako aj znaleckého posudku číslo 131/2011 zo dňa 11.12.2011, vypracovaný Ing. Alica Bartúnková, Hlavná 29, Virt. Na základe toho určujem zahájenia užívania stavby od roku 1966. Na hospodárskej budove bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je tiež zabezpečovaná. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 80 rokov.

Popis podlaží:

1. Nadzemné podlažie

Dispozičné riešenie 1. nadzemného podlažia - nachádzajú sa tu neobytné miestnosti skladov.

Technický popis vyhotovenia v čase obhliadky:

Základy sú betónové monolitické s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Obvodové murivo nadzemného podlažia murované z pôrobetónových tvárnic v hrúbke 0,30 m. Vnútorné nenosné priečky hrúbky 0,15 m, so vápennou hladkou omietkou. Strop nad prízemím je drevený trámový, s rovným podhľadom. Strecha je sedlového tvaru, s krytinou z azbestocementových šablónov na latách. Oplechovanie strechy je úplné z obojstranne pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie (parapety a pod.) sú z obojstranne pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú na všetkých priečeliach vápenno-cementové hladké, obklady nie sú vyhotovené. Výplne okenných otvorov sú okná drevené jednoduché. Dvere sú drevené zvlakové. Podlahy podlažia sú prevážne s povrchom z cementového poteru. Elektroinštalácia je len svetelná, poistkami. Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

Pozemky:

Pozemky s parc. č. 1370/24, parc. č. 1370/68, parc. č. 1370/110 a parc. č. 1370/111 v kat. ú. Veľké Kosihy, sú vedené na liste vlastníctva č. 14. Výmera pozemkov je 147, 540, 42 a 634 m², druh pozemkov zastavaná plocha a nádvorie, resp. záhrada. Pozemky leží v zastavanom území obce Veľké Kosihy, ktorá má počet obyvateľov do 5000, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra obce, v obytnej okrajovej časti. Sú rovinatého charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí - nachádzajúce v blízkosti. Na pozemku s parc. č. 1370/24 sa nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 281, pozemku s parc. č. 1370/110 sa nachádza stavba hospodárskej budovy so súp. č. 434. Vzhľadom na polohu pozemkov sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemkov.