

Rodinný dom Miloslavov

Naša značka: PSO106/19

Navrhovateľ dražby:

Tatra banka, a.s.

Dražobník:

Platit sa oplatí s.r.o.

Znalecká hodnota:

233 000,00 €

Kontaktná osoba:

Platit sa oplatí s.r.o.

0911 833 859

drazby@platitsaoplati.sk

Dražobná zábezpeka:

15 000,00 €

Najnižšie podanie:

233 000,00 €

Popis:

Dražba - Rozostavaný rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami, bez súpisného čísla, postavený na parcele č. 65/17 a parcele č. 65/18. K domu prislúchajú pozemky parcelné č. 65/6, parcelné č. 65/10, parcelné č. 65/17, parcelné č. 65/18 o celkovej výmere 683 m².

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.

Rozostavaný rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami - časť byt A na parc.č. 65/17 sa nachádza v obci Miloslavov, časť Miloslavov, v k.ú. Miloslavov, okres Senec. Rozostavaná dvojpodlažná stavba s dvoma nadzemnými podlažiami sa nachádza v novovytvorenej obytnej lokalite na okraji obce v tesnej blízkosti štátnej cesty medzi Bratislavou a Miloslavovom. Rozostavaná stavba je súčasťou dvoj domu, kde sú navrhnuté dve samostatné bytové jednotky so samostatnými prípojkami na verejnú sieť vody, kanalizácie a električky. Byt A a byt B sú oddelené dilatačnou škárou v pozdĺžnom smere stavby. Prístup k stavbe je priamo z novovybudovanej komunikácií obytnej zóny Veterná - záhrady, vlastníkom je Obec Miloslavov. V komunikácií sú vedené inžinierske siete vody, kanalizácie a električky. Dispozičné riešenie: Hlavný vstup do bytu A je situovaný z čelnej strany domu. Jedná sa o mezanínový byt. Prízemie: obývacia izba spojená s kuchyňou a s jedálňou, pracovňa, technická miestnosť, kúpeľňa s WC. Schodisko je vybudované pri vchode. Pri kuchyni je východ na terasu, ktorá je orientovaná do záhrady. Pred vstupom je navrhnuté kryté státie pre motorové vozidlo, ktoré je prestrešené terasou na 2. N.P. Rodinný dom je rozostavanou stavbou, ktorý po dokončení bude vhodný na plnohodnotné bývanie.

Základy sú základové pásy z prostého betónu s nadbetonovanou nadmurovkou z betónových debniacich tvárnic. Podkladový betón je vystužený Kari sieťou, hydroizoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé nosné múry a vnútorné priečky sú murované z tvárnic zn. Ytong. Nosné stĺpy terasy sú vymurované z betónových debniacich tvárnic. Strop nad prízemím a poschodím je montovaný zo systému zn. Ytong. Vnútorňá omietka bude štuková, vonkajšia omietka silikátová so zateplením s polystyrénom. Schody sú zalomené, železobetónové s dreveným obloženie, zábradlie oceľové. Strecha je plochá s tepelnou izoláciou a krytinou PVC. Klampiarske konštrukcie strechy sú navrhnuté z poplastovaného pozinkovaného plechu a parapety z hliníkového plechu. Okná a dvere do exteriéru sú plastové. Okná a balkónové dvere budú opatrené vnútornými plastovými žalúziami. Vnútorňé dvere sú navrhnuté dýhované s obložkovanými zárubňami. Podlahy budú podľa účelu miestností z keramickej dlažby alebo drevené veľkoplášne parkety. Keramicke obklady stien sú v hygienických miestnostiach a medzi kuchynskou linkou. Objekt bude napojený na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrickú sieť obce. Vykurovanie je riešené ako podlahové elektrické so zabudovanými rohožmi s možnosťou regulácie v každej miestnosti. Príprava teplej úžitkovej vody bude zabezpečená zásobníkom. Technické vybavenie domu bude umiestnené v technickej

miestnosti na prízemí. Elektroinštalácia na prízemí bude svetelná a motorická, na poschodí svetelná. Objekt bude chránený bleskozvodom a zabezpečovacím systémom. Príjem tv signálu bude cez strešnú anténu - satelit. Dom bude vybavený domácim telefónom.

Navrhnuté vnútorné vybavenie: Kuchynská linka na báze dreva so zabudovanými spotrebičmi: keramická varná doska, teplovzdušná el. rúra, mikrovlnná rúra, digestor, chladnička, mraznička, umývačka riadu, kameninový drez s odkvapkávačom na riad. Kúpeľňa na prízemí - sprcha, WC so zabudovanou nádržou v stene s umývadlom. Zariadenie kúpeľní na poschodí: 2x samostatná sprcha, 2x umývadlo, 2x závesná WC misa Geberit, 2x bidet. Všade sú pákové batérie a hyg. zariadenia podľa nákresu. Pri vchode a v dvoch izbách na poschodí sú navrhnuté vstavané skrine.

Rozostavanosť domu v čase obhliadky: základy, podmurovka, základová doska, izolácia proti vode a zemnej vlhkosti pod murivom, zvislé nosné konštrukcie a deliace priečky montovaný strop nad 1. a 2. N.P. vrátane terasy na 2.N.P. nosná konštrukcia schodiska tepelná a zvuková izolácia podláh, vonkajšie omietky obvodového muriva vrátane tepelnej izolácie bez povrchovej úpravy, vnútorné omietky, vnútorné rozvody vody, kanalizácie, električky, vrátane slaboprúdových, podlahové kúrenie v hygienických miestnostiach a v technickej miestnosti, uzemnenie bleskozvodu.

Navrhnuté stavebné práce: dokončiť izoláciu proti vode na terase, finálna povrchová úprava vonkajších a vnútorných povrchov, keramický obklad v hyg. miestnostiach a v kuchyni osadenie vnútorných dverí, podlahy vrátane nášľapnej vrstvy schodiska, osadenie zábradlia, osadenie vybavenia kuchyne a hygienických zariadení, osadenie technických zariadení - zásobník TUV, klimatizačná jednotka, montáž domáceho telefónu a bezpečnostného zariadenia, montáž žalúzií, klampiarske konštrukcie, nadzemná časť hromozvodu.

Analýza polohy nehnuteľností: Miloslavov je obec na Slovensku v okrese Senec nachádzajúca sa v Bratislavskom kraji. Skladá sa z dvoch miestnych častí - Alžbetin Dvor a Miloslava, ktoré sú od seba vzdialené zhruba 2 km. S hlavným mestom Bratislava má vlakové a autobusové spojenie. Prevažná časť územia je tvorená poľnohospodársky využívanou pôdou, pričom k obci prilieha aj lužný les. Na území obce sa rozkladá vodná plocha - štrkovisko. V obci trvalo žije 864 osôb a nachádza sa tu cca 258 rodinných domov. V posledných 10 rokoch obec prežíva búrlivý rozmach, ktorý súvisí s výhodnou polohou vzhľadom k hlavnému mestu, dobrými dopravnými prepojeniami, kompletnou technickou infraštruktúrou a kludným, kultivovaným životným prostredím. Pozemky sa nachádzajú na začiatku obce Miloslavov, ktorá je v tesnej blízkosti Bratislavy, no napriek tomu svojou výnimočnou polohou - mimo hlavných dopravných ťahov do Bratislavy, zachováva ráz dedinského bývania, ktoré je vynikajúco prepojené a dostupné s Bratislavou a to niekoľkými smermi: buď priamo z Podunajských Biskupíc, druhá možnosť cez Most pri Bratislave, alebo tretia možnosť cez Rovinku a Dunajskú Lužnú. Veľkou výhodou je asi 3 km vzdialená vlaková stanica moderného prímestskeho vlaku, ktorý spája okolie Bratislavy a centrum mesta a tiež približne 4 km vzdialené jazero Košariská, kde sú výborné podmienky na plávanie, relax, šport a oddych. Na okolitých pozemkoch pokračuje výstavba rodinných domov na kľúč. V okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli počas obhliadky zaznamenané žiadne negatívne faktory.