

Rodinný dom Modra

Naša značka: PSO112/19

Navrhovateľ dražby:

Tatra banka, a.s.

Dražobník:

Platit sa oplatí s.r.o.

Znalecká hodnota:

367 000,00 €

Kontaktná osoba:

Bela Dominika

0911 833 869

bela@platitsaoplati.sk

Najnižšie podanie:

275 250,00 €

Popis:

Rodinný dom -s.č. 521, Kalinčiakova ul.33, Modra

Popis stavby:

Umiestnenie stavby:

V čase ohliadky rodinný dom je obývaný. Dom je samostatne postavený v uličnej zástavbe, v zastavanom území obce Modra, ktorá sa nachádza v okrese Pezinok. Obec Modra sa nachádza v regióne Malokarpatskom, v Bratislavskom kraji. Prístup na pozemok a k rodinnému domu je priamo z miestnej cesty z ul. Kalinčiakovej, ktorá je zo západnej strany pozemku. Dostupnosť do okresného mesta je do 10 minút a do krajského a hlavného mesta SR - do Bratislavy je do 20 minút. Budova je postavená na mierne svahovitom pozemku, ktorý je oplotený. Nachádza sa v širšom centre obce, v blízkosti sú rodinné domy, záhrady, zástavka MHD, škola, materská škola, obchody, penzióny, zdravotné stredisko, reštauračné zariadenia, hotel, pobočka banky a cesta. K rodinnému domu sú vybudované: prípojka vody, prípojka kanalizácie, prípojka zemného plynu, elektrická prípojka NN. Pôvodný rodinný dom bol postavený v roku 1961. V roku 1999 až 2003 bola zrealizovaná prestavba, prístavba a nadstavba rodinného domu a vybudovali sa drobné stavby, garáž, plot a vonkajšie úpravy na základe stavebného povolenia č. j: Výst./ 1417/99 - Jk. Zo dňa 16.06.1999. Prestavba bola ukončená v roku 2003, odkedy je rodinný dom užívaný. Pri prestavbe z pôvodnej stavby užíwanej od roku 1961 sa zachovala iba časť prvkov dlhodobej životnosti, ostatné boli odstránené. Pretože na stavbe bola vymenená rozhodujúca časť prvkov dlhodobej životnosti, po prestavbe stavba rodinného domu sa dostala do štádia, kedy pre výpočet opotrebenia je uvažované ako s novostavbou. Životnosť je určená na 100 rokov pri bežnej údržbe.

Dispozičné riešenie:

Architektonicky objekt odráža obytnú funkciu objektu, ktorý je prispôsobený miestnemu, vidieckemu prostrediu. Budova má zložitý pôdorys. Budova je murovaná, čiastočne podpivničená, z dvoch pultových striech s vikierom a terasou, ktoré sú orientované na stranu od ulice. Vstup do objektu a zimná záhrada sú prekryté strieškami. Vnútorne priestory sú presvetlené denným svetlom, v podkroví sú použité strešné okná. Dom má jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie a podkrovie. Podzemné podlažie je iba čiastočne zapustené pod okolitý terén. V suteréne sa nachádzajú: schodište, chodba, sklad, kuchyňa, špajza, hobby miestnosť, fitness miestnosť, sauny a kotolne. Prístup na prízemie je riešený schodmi z nádvorja na podstenu a do zádveria a ďalej do chodby, odkiaľ je vchod do kuchyne, šatníka, do obýpacej haly, do pracovne. Na prízemí sa ďalej nachádzajú spálňa, WC pre hostí, kúpeľňa, jedáleň, ktorá je spojená s kuchyňou. Z jedálne je východ na terasu so zimnou záhradou a ďalej do záhrady.

Schodiskom je prístup na podkrovie. Na 1. poschodí (podkroví) je schodisko, hala, kuchyňa, tri izby, terasa a kúpeľňa so záchodom. Pri rodinnom dome je murovaná garáž, ktorej strecha je spojená s rodinným domom. Medzi domom a garážou je zastrešený voľný priestor.

Technické riešenie:

Pôvodná stavba bola postavená v roku 1961. Z pôvodnej stavby sa zachovali časť základov. Prestavba a nadstavba bola realizovaná na základe stavebného povolenia a je užívaná od roku 2003.

Základy - 1. PP - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou a zvislou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie - 1. PP - z monolitického betónu a murované; 1. NP a 2. NP - murované z tehly a tehloblokov v skladobnej hr. 40-50 cm; deliace konštrukcie - 1. PP, 1. a 2. NP - tehlové. Komín z krbu a od plynového kotla SCHIEDEL. Obvodové steny sú zateplené a sú so silikátovou úpravou Baumit. Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. PP - s rovným podhľadom betónové monolitické, železobetónové., 1. NP - s rovným podhľadom, montovaný, keramický. Strop nad podkrovím je ľahký, sadrokartónový, zavesený na klieštinách s tepelnou izoláciou Nobasil hr. 16+8 cm. Pod pomúrnicami sú železobetónové vence, ktoré sú na obvodových stenách stavby a na nosných priečkach. Pomúrnicami sú kotvené oceľovými kotvami do železobetónového venca. Schodisko - 1. PP - železobetónové ramená, stupne sú betónové s povrchovou úpravou keramickou dlažbou., 1. NP - železobetónové ramená, stupne sú betónové s povrchovou úpravou tvrdým drevom. Zábradlie je z tvrdého dreva. Vstupné schody a schody na terasu sú betónové s betónovými stupňami a keramickou, protišmykovou dlažbou. Strecha - krov - zložitý a zložený z dvoch pultových striech., krytiny strechy na krove - strešná krytina BRAMAC; klampiarske konštrukcie strechy - z medeného plechu žľaby a zvody, záveterné lišty, oplechovanie komínov, vonkajšie parapety z medeného plechu. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky Baumit na obvodových a štítových stenách, ktoré sú zateplené polystyrénom FE hr. 80 mm. Obklad sokla tvrdým polystyrénom Floormate hr 50 mm a na povrchu kamennými doskami. Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. PP. - vápenné, hladké., 1. a 2. NP - vápenné štukové, plstou hladené, vnútorné obklady (nadštandardné) - keramický obklad stien na 1. PP - v kuchyni, v saunovej miestnosti - vaňa, sprchovací kút, WC; v kuchyni pri sporáku a kuchynskej linke, na 1. NP keramické obklady - v kúpeľni, okolo vane, sprchovací kút, WC; v kuchyni pri sporáku a kuchynskej linke, v obývacej izbe pri krbovom telese, v samostatnom záchode. Na 2. NP - v kuchyni pri sporáku a kuchynskej linke, v kúpeľni, okolo vane, okolo WC. Výplne otvorov - dvere - 1. PP - drevené, hladké, plné z tvrdého dreva v drevenej obložkovej zárubni, na 1. a 2. NP - drevené plné, masívne alebo zasklené z tvrdého dreva do drevenej zárubne, vchodové sú masívne; okná a balkónové dvere - 1. PP - drevené s dvojitém zasklením, na 1. a 2. NP drevené EURO profily s dvojitém zasklením. Na poschodí sú balkónové dvere francúzske s dvojitém zasklením a na terase je kovové tepané zábradlie. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. a 2. NP - ; plávajúce podlahy z drevených parkiet a z keramické dlažby, podlahy ostatných miestností - 1. PP - keramická dlažba., 1. a 2. NP - keramická dlažba. Vykurovanie - ústredné vykurovanie, teplovodné s vykurovacím médiom o tepelnom spáde 80/60 st. C - 1. PP, 1. a 2. NP - teplovodné s rozvodmi v medených rúrkach od kotla k rozdeľovačom. Od rozdeľovačov k radiátorom z rúrok GIACOMINI s izoláciou - radiátory sú oceľové, doskové KORAD., V obytných miestnostiach na 1. NP je podlahové kúrenie., zdroj vykurovania - 1. PP - kotol ústredného vykurovania na plyn, kondenzačný " turbo ". Ohrev teplej vody je riešený nepriamoohrievaným zásobníkom 300 l. Meranie a regulácia teploty vykurovacieho média je pomocou digitálnych regulátorov.

Vnútorné rozvody vody - 1. PP, 1. a 2. NP - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja k jednotlivým zariadeniam predmetom v celom objekte. Zdroj teplej vody elektrický zásobník vody v kombinácii s kúrením. Rozvody sú izolované. Vnútorné rozvody kanalizácie - splašková kanalizácia - plastové potrubie a novodurové potrubie od jednotlivých zariadení predmetov ku odpadovému potrubiu. Na zvislej časti rozvodov je osadený čistiaci kus a končí ako vetracie potrubie s hlavickou nad strechou. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1. PP - svetelná a motorická; 1. a 2. NP - svetelná rozdelená na svetelná a zásuvkový okruh; elektrický rozvádzač - 1. NP - s automatickými ističmi. Vnútorná elektroinštalácia je káblami CYKY a vodičmi CY, ktoré sú pod omietkou vedené v trubkách PVC 16 mm. Rozvody sú vyvedené z istiacich rozvádzačov R, ktoré sú osadené v priestoroch chodby na stene. Bleskozvod je otvorená sústava vytvorená vodičom FeZn DN 8 mm. Uzemňovacia sústava bleskozvodu je vytvorená vodičom FeZn DN 8 mm, jednotlivé zvody sú v zemi vzájomne spojené. Prechodový odpor je max. 15 Ohmov. Vnútorný rozvod plynu je ku kotlu na zemný plyn, ktorý je v kotolni na 1. PP a do kuchyne na 1. NP. Rozvod je z ocelevej rúry. V budove na jednotlivých podlažiach je klimatizácia. Budova má zabezpečovacie zariadenie, kamerový systém a alarm.

Vybavenie na 1. PP - kuchynka: kuchynská linka na báze dreva dl. 8,10 m, 1 x nerezový drez, 1 x páková vodovodná batéria, 1 x elektrický sporák s keramickou doskou a elektrickou rúrou, elektrická práčka, 1x splachovacie WC s nádržkou., saunová miestnosť - finská sauna pre štyri osoby, infračervená sauna pre jednu osobu, 1 ks žakuzi Wirpool, 1 ks ochladzovací bazén, 2 x páková vodovodná batéria, 2 x vstavaná skriňa. Vybavenie na 1. NP - kuchyňa: kuchynská linka z tvrdého dreva dĺžky 9,40 m, 2 x keramický drez, 1x páková vodovodná batéria, 1x elektrický sporák s keramickou doskou a elektrickou rúrou, zabudovaná umývačka riadu, chladnička a mraznička, mikrovlnka, kuchynský pult, digestor., - kúpeľňa: sprchový kút s hydromasážnou stenou, vaňa s vírivkou, 1 x umývadlo; 2 x vodovodná batéria so sprchou, 1 x vodovodná batéria páková, záchod - 1 x splachovacie WC- GEBERIT, bidet., samostatné WC WC GEBERIT, 1 x umývadlo, 1 x vodovodná batéria so sprchou. V obývacej izbe je krbové teleso s teplovzdušnou vložkou. Na chodbe a v šatníku sú vstavané skrine. Vybavenie na 2. podlaží - kúpeľňa - vaňa, 1 x umývadlo; 1 x vodovodná batéria so sprchou, 1 x vodovodná batéria páková, záchod - 1x splachovacie WC GEBERIT. Na chodbe sú vstavané skrine.

Garáž - parc.č. 2279, Modra**POPIS STAVBY**

Garáž postavená pri rodinnom dome, murovanej konštrukcie prepojená s pultovou strechou. Ide o objekt s 1.NP bez podpivničenia, postavená v roku 2003 na základe stavebného povolenia. Vstup z nádvorja garážovými vrátami. Postavená je na betónových základových s izoláciou, murivo tehlové hr. 400mm. Strop drevený trámový s rovným podhl'adom, krov drevený pultový, krytina betónová zn. Bramac, klampiarske konštrukcie z medeného plechu. Vnútoraná povrchová úprava vápenno cementová omietka, vonkajšia povrchová úprava silikátová omietka zn. Baumit. Vráta lamelové, výklopné s automatickým ovládaním, dvere drevené hladké, plné v oceľovej zárubni. Podlaha z keramickej dlažby, vykurovanie ústredné, teplovodné, zdroj vykurovania je kotol nachádzajúci sa v rodinnom dome, panelové plechové radiátory, rozvod studenej vody, elektroinštalácia svetelná a motorická.

Terasa - parc.č. 2279, Modra**POPIS STAVBY**

Terasa sa nachádza pri rodinnom dome, je prekrytá jednoduchou drevenou konštrukciou, využívaná ako zimná záhrada. Vstup je riešený z jedálne a výstup vonkajšími schodmi do záhrady. Ide o presklenený objekt, vybudovaná v roku 2003. Konštrukcia z drevených stĺpikov kotvená do betónových pätiiek. Drevená časť je opatrená náterom, podlahy z keramickej dlažby.

Záhradný altánok I.**POPIS STAVBY**

Záhradný altánok sa nachádza v rohu záhrady na pozemku parc.č. 2279, postavený v roku 2003. Ide o jednoduchú drevenú stavbu, drevená stĺpiková konštrukcia zastrešená pultovou strechou s borským šindlom. Drevená časť opatrená náterom. Základy betónové pätky a betónová doska, na ktorej je položená keramická dlažba. Stavba je napojená na vodovod, elektrická prípojka a kanalizačný odpad.

Záhradný altánok II.**POPIS STAVBY**

Záhradný altánok je súčasťou detského ihriska na pozemku parc.č. 2279, postavený v roku 2003. Ide o jednoduchú drevenú stavbu, drevená stĺpiková konštrukcia zastrešená pultovou strechou s borským šindlom. Drevená časť opatrená náterom. Základy betónové pätky a betónová doska, na ktorej je položená keramická dlažba. Stavba je napojená na elektrickú prípojku.

Prístrešok**POPIS STAVBY**

Ide o prístrešok po ľavej strane domu, vstup je z ulice druhou plotovou bránou. Prístrešok je vybudovaný z drevenej hranolovej konštrukcie s prestrešením, podlaha je zo zámkovej dlažby.