

Rodinný dom Kečovo

Naša značka: PSO009/20

Navrhovateľ dražby:

OTP Banka Slovensko, a.s.

Dražobník:

Platiť sa oplatí s.r.o.

Znalecká hodnota:

53 200,00 €

Kontaktná osoba:

Platiť sa oplatí s.r.o.

0911 833 859

drazby@platitsaoplati.sk

Dražobná zábezpeka:

7 000,00 €

Najnižšie podanie:

53 200,00 €

Poznámka:

Možnosť zníženia ceny

Popis:

Dražba - Rodinný dom súpisné číslo 4 v obci Kečovo, okres Rožňava. K domu prislúchajú pozemky parcelné č. 305, parcelné č. 306, parcelné č. 308 o celkovej výmere 985 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.

Jedná sa o samostatné stojací RD nachádzajúci sa v zastavanom území obce Kečovo, kat. územie Kečovo, umiestnený pri miestnej komunikácii na okraji obce. RD je zrealizovaný ako dvojpodlažný bez obytného podkrovia a bez podpivničenia. Jedná sa o samostatne stojací RD s.č. 4, na parc.č.306, nachádzajúci sa na rovinatom pozemku v obci Kečovo, kat. územie Kečovo. Na základe rozhodnutia o povolení stavby RD vydaného odborom výstavby Rožňava a na základe podkladov od objednávateľa posudku bol začiatok užívania RD v roku 1971. Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené. Nehnuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI a verejný vodovod. Zemný plyn do ohodnocovanej nehnuteľnosti nie je napojený, je však možnosť napojenia na verejný rozvod zemného plynu, ktorý je ukončený v skrinke v prednom oplotení RD zo severnej strany.

Pri ohodnocovaní som postupoval z podkladov od objednávateľa z poskytnutého znaleckého posudku č. 61/2018, ktorý vypracoval znalec Ing.Dionýz Doboš a podľa zistení znalcom pri obhliadke z verejného priestranstva.

Dispozičné riešenie nadzemného podlažia RD uvažujem podľa pôdorysných náčrtov predložených objednávateľom a ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku. Porovnanie ohodnocovanej nehnuteľnosti so skutkovým stavom som nevykonával, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti aj napriek výzve znalcovi nebola umožnená. V nadzemnom podlaží sa nachádzajú tieto miestnosti: zádverie, chodba, kuchyňa, obývacia izba, špajza, kúpeľňa s WC, kotolňa, spálňa a garáž, ktorá je prístupná zo zadnej časti dvora otváracími garážovými dverami z tvrdého dreva. Základy RD sú betónové s izoláciou proti vode. Obvodové murivo 1.NP RD je z pálených tehál hr 45 cm, v 2. NP je murivo z pálených tehál hr 30-40 cm. Vonkajšie povrchové úpravy fasády - škrabaný brizolit. Okná na RD vymenené plastové EURO s izolačným dvoj sklom. Priečky v RD sú vybudované z tehál. Strop nad prízemím železo betónový s rovným podhl'adom, strop nad 2.NP drevený trámový s rovným podhl'adom zo štukovej omietky. Vnútorne povrchové úpravy stien vápenné štukové. V RD je zriadený rozvod studenej a teplej vody. Zdroj teplej vody el. zásobníkový ohrievač - bojler. ELI v 1.NP RD je riešená rozvodmi 220 a 380 V, v 2.NP je rozvod ELI 220 V. Strecha rodinného domu valbová stanová pokrytá krytinou z keramickej škridle na latovaní. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu - žľaby a zvody. Parapety z pozinkovaného plechu. Interiérové dvere drevené osadené do

kovových zárubní. Vchodové dvere do RD z tvrdého dreva pôvodné. Podlahy obytných miestností v RD plávajúce laminátové, ostatné miestnosti z keramickej dlažby. Kuchyne v rodinnom dome sú ohodnotené podľa podkladov od objednávateľa. Porovnanie ohodnocovaného RD so skutočnosťou znalec nevykoná nakoľko obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcovi umožnená. Rodinný dom je zrealizovaný v priemernej kvalite v pôvodnom konštrukčnom a materiálovom vyhotovení s čiastočnou rekonštrukciou (výmena okien podľa zistenia pri obhliadke z verejného priestranstva, ostatné vyhotovenie podľa podkladov od objednávateľa). Technický stav rodinného domu je primeraný jeho veku, údržba RD dobrá. Po posúdení stavebno - technického stavu RD, kvality jeho vyhotovenia a vzhľadom na stav údržby podľa zistenia pri obhliadke z verejného priestranstva stanovujem životnosť RD odborným odhadom na 100 rokov.

Analýza polohy nehnuteľností: Obec Kečovo sa nachádza na Silickej planine neďaleko hraníc s Maďarskou republikou Kečovo leží na južnom okraji vápencovej Silickej planiny. Neďaleko obce sa nachádza verejnosti sprístupnená jaskyňa Domica, ktorá je od roku 1995 zaradená do zoznamu Svetového kultúrneho a prírodného dedičstva UNESCO. Nehnuteľnosť je umiestnená pri miestnej komunikácii s povrchovou úpravou asfaltovou na okraji obce ako samostatne stojací rodinný dom. RD je v čase obhliadky posudzovaný z verejného priestranstva a podľa podkladov od objednávateľa predpokladám v dobrom technickom stave. Pozemok je rovinný, v severnej časti predzahrádka od miestnej komunikácie mierne svahovitý. Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené. V okolí RD v dosahu dopravy sú obmedzené možnosti zamestnania s mierou nezamestnanosti do 15 %. Hlavné miestnosti sú z hľadiska orientácie ku svetovým stranám umiestnené čiastočne vhodne a čiastočne nevhodne (severne). Jedná sa o lokalitu s bežným hlukom až s minimálnym hlukom od dopravy. Z hľadiska územného rozvoja obce neočakávam možnosti zmeny v zástavbe. Nehnuteľnosť s čiastočným využitím na prenájom z dôvodu umiestnenia v blízkosti chránenej krajinej oblasti Slovenský kras. Vo vzdialenosti 3 km od obce sa nachádza jaskyňa Domica. Nehnuteľnosť je napojená na verejné rozvody ELI a verejný vodovod. Má možnosť napojenia na verejný rozvod zemného plynu od hl. uzávera plynu umiestneného v skrinke umiestnenej v prednom oplotení zo severnej strany. V blízkosti ohodnocovanej nehnuteľnosti nie je riešená verejná kanalizácia.