Rodinný dom Veľké Lovce

Naša značka: PSO018/20

Navrhovateľ dražby:
Ing. Jana Fülöpová, správca

Dražobník:
Platit sa oplatí s.r.o.

Znalecká hodnota:
9 000,00 €

Kontaktná osoba:
Platiť sa oplatí s.r.o.
0911 833 859
drazby@platitsaoplati.sk

Miesto konania dražby:
Veľká zasadačka, na 1.poschodí, MEDIAHAUS, s.r.o., Fraňa Mojtu 18, 949 01 Nitra.

Termín dražby::
10.07.2020 o 10:00 hod

Termín obhliadky č. 1:
23.06.2020 o 15:30 hod

Termín obhliadky č. 2:
01.07.2020 o 15:30 hod

Dražobná zábezpeka:
900,00 €

Najnižšie podanie:
9 000,00 €

Popis:
Dražba - rodinný dom súpisné č. 464 v obci Veľké Lovce, okres Nové Zámky, postavený na pracele č. 651/2. K domu prislúchajú pozemky parcelné č. 251/2, parcelné č. 251/3 o celkovej výmere 1287 m2.
Budova rodinného domu sa nachádza na pozemku s parc. č. 251/2 v kat. ú. Veľké Lovce, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra obce, v obytnej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenia, s valbovou strechou.
Vek budovy bol stanovený vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu ako i informácií poskytnuté Obecným úradom Veľké Lovce. Zahájenie užívania stavby rodinného domu budem uvažovať od roku 1940. Na rodinnom dome bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkej životnosti bola primerane vykonaná. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov. Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo závetria (gánog), štyroch skladov, štyroch obytných miestností. Základy rodinného domu tvoria monolitické železobetónové základové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je vyhotovená z tehál pálených s priemernou výškou 0,15 m. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované z miešaného muriva, prevažne z nepálených tehál v prevažujúcej skladobnej hrúbke 0,45 m. Vnútorné omietky na podlaží sú hladké vápenno-cementové. Stropná konštrukcia podlažia je vyhotovená drevená trámová s rovným podhľadom - horným a dolným dreveným záklopom. Valbová strecha má nosnú konštrukciu z drevenej stojatej stolice, je pokrytá pálenými škridlami jednodrážkovkami. Klampiarske konštrukcie strechy sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie ostatné (parapety a pod.) sú taktiež z obojstranne pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú na celej omietanej ploche steny omietky vápenné, obklady nie sú vyhotovené. Dvere na podlaží sú drevené rámové hladké plné alebo presklené (osadené do drevených zárubní), okná sú drevené dvojité s doskovým ostením. Podlahy v obytných miestnostiach sú prevažne palubovky, pričom v ostatných miestnostiach je podlaha pokrytá prilepenou PVC povlakovou krytinou. Podlažie sa vykuruje lokálnym vykurovacím

systémom, plynovými kachlami v počte 2 kusy. Elektroinštalácia podlažia je len svetelná. Rozvod vody je vyhotovený z oceľového potrubia len studenej. Na podlaží rodinného domu je realizovaná inštalácia zemného plynu. Kanalizácia je z PVC potrubia. Vodovodná batéria je nerezová ostatná. Keramické obklady sa nachádzajú len pri vodovodnej batérii. Na podlaží je umiestnený elektrický rozvádzač s poistkami. Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.
Analýza polohy nehnuteľnosti: Rodinný dom so súp. č. 464 s príslušenstvom sa nachádza v obci Veľké Lovce, na pozemku s parc. č. 251/2 v kat. ú. Veľké Lovce, okres Nové Zámky (vzdialenosť od centra obce je 0,40 km, od okresného mesta Komárno je cca 14,80 km, od Nových Zámkov je na 22,70 km). Rodinný dom je samostatne stojaci objekt - dom s dvorom a priemerným dispozičným riešením. Nachádza sa medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000 (1910), mimo centra obce (v blízkosti), v obytnej časti. Nehnuteľnosť je prístupný z verejného priestranstva s parc. č. 469/21 - pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 1 vo vlastníctve Obce Veľké Lovce. V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako je ohodnocovaná nehnuteľnosť v danej lokalite je výrazne nižší v porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľností je primeraný veku; nehnuteľnosť vyžaduje vykonať opravu, rozsiahlu rekonštrukciu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, bez dopadu na jej cenu celkovú; typ nehnuteľnosti je veľmi priaznivý - dom, s dvorom. Z priľahlých pozemkov nehnuteľností je možnosť napojenia na inžinierska siete: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, kanalizáciu, telefón. Komunikačný systém v okolí rodinného domu: autobus. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji miestnej komunikácie. Konfigurácia terénu je rovinatý. Hustota obyvateľstva je priemerná v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti (hlavných miestností) je juho-východné. Obec Veľké Lovce je obec s počtom obyvateľov do 5000, nachádza sa tu obchod s potravinami a rozličným tovarom; lekáreň; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácie, ubytovacie zariadenia; obecný úrad, pošta. Prírodná lokalita v okolí do 1000 m stavby je les a vodná nádrž. V bezprostrednom okolí budovy rodinného domu životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán obce neuvažuje so zmenou územia. Možnosť ďalšieho rozšírenia je menej ako trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosti sú bez výnosu.