Rodinný dom Lučenec



Naša značka: PSO100/16

Navrhovateľ dražby:
Prima banka Slovensko, a.s.

Dražobník:
Platit sa oplatí s.r.o.

Znalecká hodnota:
434 000,00 €

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

Dražobná zábezpeka:
15 000,00 €

Najnižšie podanie:
325 500,00 €

Popis:
Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 5168, ul. Nová, k.u. Lučenec
POPIS STAVBY
Jedná sa o samostatné stojací RD s. č. 5168 s garážou (2x) nachádzajúci sa v zastavanom území obce Lučenec v lokalite samostatne stojacích RD, katastrálne územie Lučenec v prostredí s bežným hlukom s prístupom po miestnej komunikácií s povrchovou úpravou asfaltovou. RD je navrhovaný a zrealizovaný ako jednopodlažný bez suterénu s obytným podkrovím nad celou zastavanou plochou okrem garáže na parcele č. 6580/12. Ohodnocovaný RD je ku dňu obhliadky obývaný, kolaudovaný bol v roku 1997 - viď. kolaudačné rozhodnutie č. F-97/01458 - Ja zo dňa 10.9.1997 vydané Okresným úradom Lučenec, odborom životného prostredia, ktoré tvorí prílohu ZP.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:
V 1.NP RD sa nachádzajú tieto miestnosti: zádverie, obývacia hala so schodiskom do podkrovia RD, izba, kuchyňa s východom na krytú terasu, špajza, WC so sprchou a 2 x garáž. V podkroví RD prístupnom cez vnútorné schodisko sa nachádzajú tieto miestnosti: chodba, obývacia hala, zimná záhrada, 3 x izba, šatník, WC a kúpeľňa. Hlavný vstup do RD je cez zádverie z juhovýchodnej časti dvora.
TECHNICKÉ RIEŠENIE:
Základy RD sú betónové s vodorovnou izoláciou. Murivo RD je murované z pálených tehál hr. 40 - 50cm. Predeľovacie priečky v RD zrealizované z pálených tehál. Strop nad 1.NP je zrealizovaný monolitický železobetónový z rovným podhľadom, strop nad podkrovím drevený trámový s rovným podhľadom sadrokartónovým so zateplením doplneným bodovým led osvetlením. Vnútorné povrchové úpravy - omietky v RD zrealizované stierkami vyššieho štandardu tzv. Benátsky štuk. Vonkajšia povrchová úprava fasády - minerálna škrabaná omietka na zateplení doplnená dekoratívnymi rímsami a ozdobnými prvkami okolo okien a dverí. Vykurovanie RD je navrhované a zrealizované ako podlahové elektrické v 1.NP RD, v podkroví je vykurovanie zabezpečené elektrickými konvertormi v počte 5 ks. V 1.NP RD sa nachádza samostatné WC s umývadlom a samostatnou sprchou. Povrchové úpravy stien zrealizované z keramického obkladu v sprche, okolo umývadla a WC, ostatná plocha zrealizovaná sadrovými stierkami, podlaha vo WC z keramickej dlažby. V podkroví RD je umiestnená hlavná kúpeľňa vybavená plastovou vaňou, samostatnou sprchou, 2x umývadlom a automatickou práčkou so sušičkou. Povrchové úpravy stien kúpeľne z keramických obkladov do výšky stropu, podlaha kúpeľne z keramickej dlažby. Strecha nad RD je zrealizovaná sedlová pokrytá krytinou z povrchovo upraveného profilovaného pozinkovaného plechu na latovaní. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného povrchovo upraveného plechu. Výplňové konštrukcie /okná, dvere/ zrealizované drevené a plastové EURO s celoobvodovým kovaním a izolačným dvojsklom doplnené vnútornými hliníkovými žalúziami a vonkajšími roletami. Izby v podkroví RD sú doplnené aj strešnými oknami. Rozvod vody v RD je zrealizovaný plastovým potrubím z verejnej siete. ELI v 1.NP rodinného

domu je zrealizovaná rozvodmi 220 a 380 V, v podkroví rozvod ELI zrealizovaný rozvodmi 220 V. Rozvádzač ELI zrealizovaný v 1.NP a v podkroví s automatickým istením. Kanalizácia zrealizovaná z PVC potrubia. Klampiarske konštrukcie zrealizované pozinkované s povrchovou úpravou. Dvere v RD zrealizované z tvrdého dreva plné a presklené do obložkových zárubní z tvrdého dreva. Vchodové dvere z tvrdého dreva. Vykurovanie RD je doplnené krbom s vyhrievacou vložkou umiestneným v obývacej hale v 1.NP RD. Ohrev teplej úžitkovej vody zrealizovaný zásobníkovým ohrievačom TÚV zaveseným na stene v špajzy v 1.NP. Rozvod teplej a studenej vody z plastového potrubia, kanalizácia zrealizovaná z PVC potrubia do verejnej kanalizácie. V podkroví RD je umiestnené aj samostatné WC bez umývadla s podomietkovým splachovačom zn. Geberit a závesnou WC misou. Povrchové úpravy stien WC z keramických obkladov do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby. V RD na 1.NP je umiestnená kuchyňa vybavená kuchynskou linkou vyššieho štandardu na báze dreva s drezom z umelého mramoru vybaveným stojankovou zmiešavacou batériou. Kuchynský sporák s keramickou varnou doskou zabudovanou do pracovnej dosky s digestorom nerezovej konštrukcie. V kuchynskej zostave je zabudovaná aj umývačka riadu a samostatne v stene na báze dreva je umiestnená el. rúra a mikrovlnná rúra (viď. fotodokumentácia v prílohe ZP). Podlaha kuchyne z keramickej dlažby s podlahovým vykurovaním. Za kuchynskou linkou zrealizovaný obklad steny na báze dreva. Podlaha v obývacej hale, kuchyni, na chodbe z keramickej dlažby s podlahovým vykurovaním.
Povrchové úpravy podláh obytných miestností v podkroví RD plávajúce z masívneho tvrdého dreva. Do RD v čase obhliadky je napojená NN kábelová vzdušná, vodovodná prípojka z verejnej siete a kanalizačná prípojka z RD riešená do verejnej kanalizácie. Zemný plyn v čase obhliadky do RD nie je napojený, je však možnosť napojenia od miestnej komunikácie. Údržba a technický stav RD v čase obhliadky je na veľmi dobrej úrovni. RD hodnotím ako výborný.
Po posúdení stavebno - technického stavu RD, kvality jeho vyhotovenia, úrovne údržby a vzhľadom na vykonanú kompletnú rekonštrukciu v roku 2008- 2010 stanovujem životnosť RD odborným odhadom na 110 rokov. Podrobný technický popis je uvedený v bodovacej tabuľke pri ohodnotení jednotlivých podlaží RD.

Drobná stavba: Letná kuchyňa

POPIS STAVBY

Letná kuchyňa so skladom a samostatným WC vybudovaná podľa zistenia pri obhliadke v roku 2004 na parcele č. 2337/10, ktorá nie je evidovaná na LV č.3086 na vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti.
Jedná sa o jednoduchú jednopodlažnú stavbu bez podpivničenia umiestnená v zadnej západnej časti dvora vedľa bazénu. Pri letnej kuchyni je vybudovaný altánok drevenej konštrukcie, ktorý je ohodnocovaný samostatne. Letná kuchyňa je napojená na vodovod, kanalizáciu a na elektrickú energiu .
Technické riešenie:
- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálených tehál hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - sedlové, krytina strechy na krove - pálené ťažké obyčajné dvojdrážkové
- Úpravy vonkajších povrchov - obklad z umelého kameňa
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná, hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou
- Podlahy - keramická dlažba, - vodorovná izolácia
- Vnútorné vybavenie - malé plynové alebo elektrické ohrievače na teplú vodu; - umývadlo s batériou; - záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi
- Vnútorné rozvody vody - len studenej
- Vnútorné rozvody kanalizácie - zo splachovacieho záchodu; - z kuchyne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty
- Konštrukcie naviac - Tepelné čerpadlo na ohrev bazénu ;



