

Rodinný dom Snina

Naša značka: PSO021/18

Navrhovateľ dražby:

Všeobecná úverová banka, a.s.

Dražobník:

Platiť sa oplatí s.r.o.

Znalecká hodnota:

68 400,00 €

Kontaktná osoba:

Platiť sa oplatí s.r.o.

0911 833 859

drazby@platitsaoplati.sk

Najnižšie podanie:

51 300,00 €

Popis:

Dražba - rodinný dom súpisné č. 2803 na ulici Komenského v meste Snina, postavený na parcele č. 1121/258. K domu prislúchajú pozemky parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako parcelné č. 1121/53, parcelné č. 1121/258 o celkovej výmere 513 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.

Popis nehnuteľnosti Rodinný dom súp. Č. 2803/74 na ul. Komenského v obci Snina je prevzatý zo ZP č. 41 vypracovaného Ing. Pavlom Jurkom, nakoľko znalcovi pri obhliadke nebola nehnuteľnosť sprístupnená.

Rodinný dom sa nachádza na rovinatom pozemku v intraviláne obce Snina, v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov na ul. Komenského v tesnej blízkosti centra obce v lokalite s bežným hlukom. Na základe listiny o určení súpisného čísla vydaného mesto Snina zo dňa 10.3.2000 bol začiatok užívania RD v roku 2000. Nehnuteľnosť je ku dňu obhliadky napojená na verejný rozvod ELI, verejný vodovod, verejná kanalizácia a verejný rozvod zemného plynu. RD je riešený ako jednopodlažný s podpivničením a s obytným podkrovím.

Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží predpokladám v súlade s pôdorysmi jednotlivých podlaží (suterén, 1.NP a podkrovie. V suteréne RD sú umiestnené tieto miestnosti: chodba, špajza, kuchynka, kotolňa, pivnica, garáž a schody do 1.NP. V 1.NP sa nachádzajú tieto miestnosti: závetrie, zádverie, chodba, kúpeľňa, WC, spálňa, špajza, kuchyňa, obývací izba, a schodište do podkrovia. V podkroví RD sú umiestnené nasledovné miestnosti: chodba, kúpeľňa, WC, šatník, 2x izba a loggia.

V technickom popise a pri ohodnotení znalec vychádzal z dostupných podkladov od objednávateľa a z posúdenia z verejného priestranstva, nakoľko znalcovi nebola obhliadka nehnuteľnosti umožnená. Základy RD sú betónové s izoláciou proti vode. Murivo podzemného podlažia murované z pórobetónových tvárnic hr. do 50 cm zapustené pod úroveň terénu nad 1 do 2 m. Obvodové murivo nadzemných podlaží (1.NP a podkrovie) z pórobetónových tvárnic hr. do 40 cm z vonkajšej strany s povrchovou úpravou fasády striekaný brizolit bez zateplenia. Priečky v RD sú vybudované z pálených tehál. Stropy nad 1.PP a nad 1. NP sú žb. monolitické s rovným podhľadom, strop nad podkrovím drevený trámový s rovným podhľadom. Vnútorne povrchové úpravy /omietky/ vápenné štukové. Rozvod studenej vody v RD je riešený z verejnej siete rozvodom z oceleového potrubia. ELI v 1.PP a 1.NP je riešená rozvodmi 220 a 380 V, v 2.NP RD rozvody ELI 220 V. Strecha RD je sedlová s krytinou z asfaltových šindľov s klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu kompletne strechy. Parapety pozinkované. Na základe obhliadky z verejného priestranstva všetky výplne otvorov (okná a dvere) boli podľa zistenia znalcom pôvodné drevené zdvojené s dvojitým zasklením doplnené vonkajšími plastovými žalúziami. Interiérové dvere v RD plné a presklené rámové s výplňou na báze dreva. Podlahy obytných miestností v RD prevažne veľkoplošné plávajúce. Podlahy príslušenstva v 1.NP keramické

dlažby, v suteréne cementový poter. Vykurovanie v RD ústredné s panelovými oceľovými radiátormi s plynovým kotlom ÚVK a zásobníkovým el. ohrievačom TÚV v kombinácii s kotlom ÚVK (obojživelník) umiestnenými v kotolni v suteréne RD. Schody medzi jednotlivými podlažiami RD monolitické železobetónové s povrchom z cementového poteru (suterén-1.NP) a z PVC (1.NP - podkrovia). Kúpeľne, kuchyňa a ostatné vybavenie jednotlivých podlaží RD boli ohodnotené podľa podkladov od objednávateľa (ZP č. 93/2008 vykonaného znalcom Ing. Jana Ihnátová). Stavba RD je murovaná prevažne z pórobetónových tvárnic, prvky dlhodobej životnosti sú dobre udržiavané. Technický stav ohodnocovaného RD a jeho údržba podľa podkladov od objednávateľa a podľa obhliadky z verejného priestranstva je ku dňu obhliadky priemerný primeraný veku RD zodpovedajúci použitým materiálom a stave údržby. Prvky krátkodobej životnosti vyžadujú bežnú údržbu. Hlavné nosné konštrukcie bez statických porúch a bez porušenia. Na fasáde RD v čase obhliadky viditeľné estetické poruchy, čiastočne (v malom rozsahu) poškodená vonkajšia omietka. Po posúdení stavebno - technického stavu RD, kvality jeho vyhotovenia, spôsobu užívania, úrovne údržby stanovujem životnosť RD odborným odhadom na 100 rokov.