Rodinný dom Košice-Sever

Naša značka: PSO118/18

Navrhovateľ dražby:
FARDOUS PARTNERS správcovská, k.s.

Dražobník:
Platit sa oplatí s.r.o.

Znalecká hodnota:
514 000,00 €

Kontaktná osoba:
Schmidt Jozef
02 / 322 02 731
schmidt@platitsaoplati.sk

Miesto konania dražby:
Manažérska učebňa P. F. Druckera č. 207, 2. poschodie, TeleDom Hotel, Timonova č. 27, 040 01 Košice.

Termín dražby::
19.02.2019 o 13:00 hod

Termín obhliadky č. 1:
29.01.2019 o 15:15 hod

Termín obhliadky č. 2:
18.02.2019 o 15:15 hod

Dražobná zábezpeka:
30 000,00 €

Najnižšie podanie:
359 800,00 €

Popis:
Dražba - rodinný dom súpisné č. 1511 na ulici Čemeľská cesta v obci Košice, postavený na parcele č. 5931/4 a garáž súpisné č. 1475 postavená na parcele 5931/8. K domu prislúchajú pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako parcelné č. 5931/2, parcelné č. 5931/3, parcelné č. 5931/4, parcelné č. 5931/8 o celkovej výmere 1637 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 užívaciu schopnosť.
Rodinný dom
Rodinný dom je situovaný v zastavanom území mesta uličnej zástavbe na ulici Čermeľská cesta 47/A. Prístupný je z verejnej komunikácie cez predložené terénne schody z povrchovou úpravou z lomového kameňa. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1989 v roku 2003 bola k rodinnému domu zrealizovaná prístavba, nadstavba a ďalšie stavebné úpravy. Rodinný dom má dve čiastočne podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a nadstavbu podkrovia. Je napojený na všetky inžinierske siete: ELI, verejný vodovod, zemný plyn a splaškovú kanalizáciu. Je vykurovaný ústredným vykurovaním zo zdrojom tepla plynovým kotlom.
Dispozičné riešenie:
- 1.PP posilňovňa, sklad náradia, fitnes, chodba, kúpelná s WC, kotolňa, a práčovňa
- 2.PP obytná hala, pracovňa, šatník, schodisko a zimná záhrada
- 1.NP dve obytné miestnosti, kúpeľňa s WC, jedáleň, chodba a schodisko
- 2.NP tri izby, kúpeľňa s WC, chodba a schodisko
- nadstavba podkrovia pozostáva z jednej miestnosti

Technické riešenie:
1. Podzemné podlažie:
Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo- izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené). Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické. Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky). Úpravy vnútorných povrchov. Vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m. Výplne otvorov - dvere plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie plastové. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom. Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...). Vnútorné rozvody vody z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - kotol ústredného vykurovania. Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická. Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.
2. Podzemné podlažie:
Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené). Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické. Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky). Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené. Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Ostatné vybavenie - kozub - s otvoreným ohniskom; - vstavané skrine. Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely. Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením. Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.
1. Nadzemné podlažie:
Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené). Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické. Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek. Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - šindlové a otiepkové; klampiarske konštrukcie strechy - z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače). Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky). Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; samostatnej sprchy; WC min. do výšky 1 m. Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; umývačka riadu (zabudovaná); chladnička alebo mraznička (zabudovaná); odsávač pár; drezové umývadlo nerezové alebo plastové; kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky). Vybavenie kúpeľní: umývadlo; samostatná sprcha; vodovodné batérie pákové nerezové so sprchou; pákové nerezové; záchod splachovací s umývadlom. Ostatné vybavenie: kozub s otvoreným ohniskom. Vykurovanie - ústredné vykurovanie teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely. Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja. Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) svetelná; bleskozvod. Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.
2. Nadzemné podlažie:
Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace

konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené). Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové. Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok. Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; vane; WC min. do výšky 1 m. Výplne otvorov dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové. Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kúpeľní vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; bidet; vodovodné batérie pákové nerezové so sprchou; pákové nerezové; záchod splachovací s umývadlom. Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely. Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja. Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) svetelná

3. Nadstavba podkrovia

Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0). Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové. Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubozrnné). Výplne otvorov okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové). Vykurovanie - ústredné vykurovanie teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi oceľ. a vykurovacie panely. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná.

Garáž:

Murovaná jednopodlažná stavba garáže súp.č. 1475 umiestnená pred RD zapustená do svahu. Garáž tvorí prvú úroveň ohodnocovaného pozemku s vjazdom cez výsuvné garážové vráta s el. pohonom priamo z ulice. Strecha garáže so zábradlím (viď. fotodokumentácia tvorí predzáhradku pred prízemím RD.

Analýza polohy nehnuteľnosti: Košice - mestská časť Severné Mesto je výborná lokalita v tesnej blízkosti botanickej záhrady so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti vo vzdialenosti od historického centra mesta do 2 km s možnosťou využitia MHD, autom do centra mesta do 10 min. Rodinný dom s príslušenstvom sa nachádza na mierne svahovitom pozemku, v obytnej zóne vhodnej na bývanie v intraviláne obce Košice -Sever v lokalite samostatne stojacích RD. Stavba je dobre prístupná pre osobnú a nákladnú dopravu po miestnej komunikácií s asfaltovou povrchovou úpravou. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí ohodnocovaného rodinného domu sú samostatne stojace rodinné domy so záhradami. Dopravné spojenie do centra krajského mesta Košice je dobré MHD dopravou zokruhovanou v rámci mesta. Lokalita je napojená na všetky dostupné inžinierske siete: verejný vodovod, plynovod, verejná kanalizácia a ELI. Ide o vyhľadávanú lokalitu so zástavbou prevažne nadštardardných rodinných domov. Prostredie bez výrazne nadmernej hlučnosti a prašnosti v blízkosti sa nachádzajú mestské rekreačné zóny (bankov, Alpinka, golfový areál, Jahodná, mestské lesy). RD je osadený do terénu na svahovitom pozemku s terénnymi úpravami. Stavba je v dobrom technickom stave.