

Rodinný dom Divín

Naša značka: PSO006/20

Navrhovateľ dražby:

Slovenská sporiteľňa, a.s.

Dražobník:

Platit sa oplatí s.r.o.

Znalecká hodnota:

104 000,00 €

Kontaktná osoba:

Krajíček Martin

0911 833 859

krajicek@platitsaoplati.sk

Miesto konania dražby:

Kongresová Sála I. DIXON Resort Congress Hotel & Aqualand, Švermova 32,974 04 Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, Banskobystrický kraj.

Termín dražby::

25.09.2020 o 11:00 hod

Termín obhliadky č. 1:

03.09.2020 o 14:30 hod

Termín obhliadky č. 2:

17.09.2020 o 14:30 hod

Dražobná zábezpeka:

15 000,00 €

Najnižšie podanie:

93 600,00 €

Popis:

Dražba rodinný dom Divín

Právna dokumentácia :

Stavba je zapísaná na LV 244 v katastrálnom území Divín ako rodinný dom súpisné číslo 614 na pozemku parcelné číslo CKN 1294/1 a je zobrazená na príslušnej aktuálnej katastrálnej mape v pôdorysnom tvare, ktorý je zhodný s pôdorysným tvarom stavby, ktorý som zistila pri obhliadke a zameraní. Prístavba rodinného domu je osadená na parc.č. CKN 1294/2.

Technická dokumentácia :

Projektová dokumentácia stavby, overená v stavebnom konaní stavebným úradom, mi nebola poskytnutá, nezachovala sa. Skutkový stav je zakreslený v prílohe k tomuto znaleckému posudku.

Je to samostatne stojaci stavebný objekt s dvomi podlažiami (1. nadzemným podlažím a 2. nadzemným podlažím), s dreveným valbovým krovom s krytinou z betónových škridiel BRAMAC. Kolaudačné rozhodnutie na pôvodnú stavbu sa nezachovalo, len informácia z predchádzajúcich znaleckých posudkov, že kolaudačné rozhodnutie bolo vydané pod č. Výst. 1142/77 Sch. zo dňa 15.05.1977, čo je uvedené v znaleckom posudku Ing. arch. Anny Václavíkovej č. 14/2009. Stavebným povolením č. 181/2007 zo dňa 25.04.2007, vydaného Obcou Divín, bola povolená stavba „Prístavba a prestavba rodinného domu“ v Divíne, na Ulici mlynskej č. 614, postavená na pozemku parc.č. CKN 1294/1 a 1294/2. Stavba bola skolaudovaná rozhodnutím Obce Divín č. 64/2011 dňa 01.03.2011. V roku 1987 bol rodinný dom plynofikovaný, plynová prípojka je vedená dvorom pred garážou, plynomer je osadený v plynomernej skrini v oplotení. Rodinný dom je zásobovaný vodou z verejného vodovodu, vodomer je osadený v kotolni rodinného domu, na verejný rozvod elektrickej energie je rodinný dom napojený zemnou káblou prípojkou od stĺpového vedenia k hlavnej domovej poistkovej skrini, ktorá je umiestnená na

vonkajšej stene rodinného domu. Kanalizácia je odvedená do verejnej kanalizácie obce. Prístup do domu je z príľahlej spevnenej miestnej komunikácii plotovými vrátami a vrátkami a tiež je možný cez záhradu z miestnej komunikácii plotovými vrátami.

1. podlažie rodinného domu má podľa STN 73 4301 Budovy na bývanie (z 06/1998), článok 4.1.6 charakter nadzemného podlažia, lebo je to podlažie, ktoré nemá úroveň podlahy alebo jej časti nižšie ako 800 mm pod najvyšším bodom príľahlého terénu v pásme širokom 5,00 m po obvode rodinného domu.

Pôvod stavby:

Vek stavby rodinného domu s.č. 614 je určený na základe zachovalej právnej dokumentácii stavby a konštrukčného vyhotovenia stavby na 37 rokov (1977), vek prístavby a stavebných úprav domu je 3 roky (2011).

Technický stav:

Údržba stavby je prispôsobená potrebám stavby, stavba je udržiavaná a kompletne zrekonštruovaná, nie sú vykazované znaky porúch prvkov dlhodobej životnosti ani prvkov krátkodobej životnosti. Niektoré prvky stavby nie sú ukončené (obklady a dlažby vo WC v prízemí, zábradlie terasy, balkóna i schodišťa, podlaha terasy, spevnená plocha pred vjazdom do garáže...). Stavba má vymenené rozvody inžinierskych sietí, nové EUROokná, nové stierkové omietky, nové rozvody ÚK s novými panelovými radiátormi a novým plynovým značkovým kotlom ÚK a elektrickým bojlerom na ohrev vody. Predpokladanú životnosť určujem s prihliadnutím na technický stav prvkov dlhodobej životnosti i krátkodobej životnosť stavby a na hrúbku obvodového muriva (tehlové murivo hrúbky 40 cm so zateplením) na 120 rokov.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

1. nadzemné podlažie rodinného domu má zastavanú plochu 142,01 m², z toho je 106,81 m² pôvodná zastavaná plocha z roku 1977 a 35,20 m² prístavba z roku 2011. Základy sú betónové bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou. Obvodové zvislé nosné tehlové múry majú hrúbku 0,40 m, deliace konštrukcie sú tiež tehlové murované. Podmurovka je do výšky 0,50 m omietaná a obložená kabincami. Strop je s rovným omietaným podhľadom železobetónový monolitický. Sú v ňom umiestnené: vstup, chodba so schodiskom, kuchyňa s jedálňou a obývacou izbou, WC, garáž a kotolňa. Tehlové obvodové steny sú zvonku zateplené a upravené stierkami na báze umelých hmôt. Tým je obvodové murivo sendvičové. Vnútorne omietky sú vápenno-cementové hladké a stierkové, obklady nie sú, dvere sú drevené z tvrdého dreva, obložkové, okná sú nové EURO-okná s dvojvrstvovým vákuovaným zasklením a s kovovými žalúziami. Prevládajúce podlahy obytných miestností sú plávajúce podlahy a ostatných miestností sú keramické dlažby (vstup, garáž, kuchyňa, kotolňa). Vykurovanie je ústredné plynové teplovodné radiátorové s novými panelovými radiátormi kombinované so stenovým vykurovaním. Schodisko je železobetónové s drevenými nášľapnými konštrukciami z tvrdého dreva. Vchodové dvere i zadné vchodové dvere do garáže sú nové drevené z tvrdého dreva, garážové vráta sú s diaľkovým ovládaním. Elektroinštalácia je svetelná a motorická, v podlaží sú nové rozvody elektroinštalácie. Zdrojom pitnej vody je verejný vodovod, v podlaží sú nové plastové rozvody studenej i teplej vody a nový plastový rozvod kanalizácie. Na vodovodné rozvody je v 1. nadzemnom podlaží napojený plynový kotol ÚK, elektrický ohrievač vody v kotolni, drezové umývadlo v garáži, splachovací záchod vo WC, kuchyňa s kameninovým drezom a s páčkovou vodovodnou batériou. Kuchyňa má kuchynskú linku na báze dreva dĺžky 8,5 m, kameninový kuchynský drez s páčkovou batériou, vstavanú umývačku riadu, odsávač pár, elektrická vstavaný šporák so sklokeramickou platňou a s elektrickou rúrou. V obývacej izbe je kozub s uzatvoreným ohniskom a s teplovzdušnými rozvodmi po rodinnom dome. Strechu tvorí drevený valbový krov s novou škridlovou krytinou BRAMAC, klampiarske konštrukcie a aj ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Elektrický rozvádzač je s automatickým istením, meranie spotreby elektriny je v elektromernej skrinke pri vchode do rodinného domu. Meranie spotreby vody a aj plynomer sú v kotolni.

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

2. nadzemné podlažie rodinného domu má zastavanú plochu 142,01 m², z toho je 106,81 m² pôvodná zastavaná plocha z roku 1977 a 35,20 m² prístavba z roku 2011. Obvodové zvislé nosné tehlové múry majú hrúbku 0,40 m, deliace konštrukcie sú tiež tehlové murované. Obvodové steny sú zvonku zateplené a upravené stierkami na báze umelých hmôt, čím sú sendvičové. Strop je s rovným omietaným podhľadom železobetónový monolitický. Sú v ňom umiestnené: chodba so schodiskom, kúpeľňa, samostatné WC, 3 izby a terasa. Vnútorne omietky sú vápenno-cementové hladké a stierkové, obklady sú v kúpeľni výšky nad 1,35 m s obkladom vane a sprchovacieho kúta, dvere sú hladké plné a zasklené z tvrdého dreva obložkové, okná sú nové EURO-okná s kovovými žalúziami a dvojvrstvovým vákuovaným zasklením. Prevládajúce podlahy obytných miestností sú plávajúce podlahy a v ostatných miestnostiach sú keramické dlažby (kúpeľňa, WC, chodba). Vykurovanie je ústredné plynové teplovodné radiátorové s novými panelovými radiátormi. V podlaží sú rozvody studenej a teplej vody z plastového potrubia, plastové rozvody kanalizácie, rozvody svetelnej a motorickej elektrickej energie a nové rozvody ÚK s novými panelovými radiátormi. Vnútorne vybavenie kúpeľne je plastovou rohovou vaňou s páčkovou sprchovacou batériou, 2 x umývadlo s páčkovou vodovodnou batériou, sprchovacím kútom s páčkovou sprchovacou batériou a

vykurovacím rebríkom. Ostatné klampiarske konštrukcie sú tiež z pozinkovaného plechu.