Rodinný dom Pochabany

Naša značka: PSO017/20

Navrhovateľ dražby:
Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.

Dražobník:
Platit sa oplatí s.r.o.

Znalecká hodnota:
71 800,00 €

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

Dražobná zábezpeka:
10 000,00 €

Najnižšie podanie:
53 850,00 €

Popis:
Dražba - Rodinný dom súpisné č. 14 v obci Pochabany. K domu prislúchajú pozemky parcelné č. 182/12, parcelné č. 182/20, parcelné č. 182/21 o celkovej výmere 367 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 s.č.14 sa nachádza v intraviláne obce Pochabany, severovýchodne od centra obce, v zástavbe oddelene stojacich starších rodinných domov. Vzdialenosť do centra obce je cca 300 m, vzdialenosť do okresného mesta Bánovce nad Bebravou je cca 10,0 km.
Vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie domu a dokončenosť jednotlivých konštrukcií a zariadení tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT). Popis rodinného domu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).
Predmetom ohodnotenia je dvojpodlažný rodinný dom s podpivničením a budovaným obytným podkrovím s dreveným krovom, situovaný v intraviláne obce Pochabany, povedľa hlavnej cestnej komunikácie smerom Šišov - Zlatníky. Ohodnocovaný dom tvorí pravú časť rodinného dvojbytového domu č.14. Evidovaný je na liste vlastníctva č.355 pod s.č. 14 na pare.KN č.182/12. Rodinný dom spĺňa požiadavku § 43b, ods. 3 stavebného zákona, v zmysle ktorého rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Podľa vyhlášky ust. §1 a, písm. b, sa zaraďuje oceňovaná stavba, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy všetkým miestností určená na bývanie a s ·nie viac ako dvoma nadzemnými podlažiami, medzi rodinné domy. Hodnotený rodinný dom je súčasťou obytnej zástavby rodinných domov po vedľa hlavnej cesty. Pôvodný rodinný dom sa začal budovať na základe stavebného povolenia na stavbu rodinného domu, vydané ONV, odbor výstavby a ÚP v Topoľčanoch pod č.1277/79 zo dňa 12.4.1979. Užívať sa začal po vydaní kolaudačného rozhodnutia na stavbu rodinného dvoj domu, vydané ONV, odbor výstavby a ÚP v Topoľčanoch pod č.2404/81 zo dňa 03.júla 1981 . Pôvodný rodinný dvoj dom mal plochú strechu, ktorú vlastníci prebudovali na krov na základe stavebného povolenia na nadstavbu rodinného domu, vydané Okresným úradom v Bánovciach nad Bebravou - Odbor životného prostredia pod č. ŽP 320/1997 zo dňa 26.05.1997. V roku 2014 požiadali vlastníci o stavebné povolenie na prestavbu a prístavbu rodinného domu, vydané Obcou Pochabany pod č.42/2014 zo dňa 21.03.2014, právoplatnosť nadobudnutá 31 .03.2014, kde sa má zhotoviť obytné podkrovie pre druhú bytovú jednotku, samostatné schodisko do podkrovia, zatepliť fasádu, vymeniť okná a dvere. V čase ohodnotenia bola uvedená prestavba vlastníkmi rozostavaná v podkroví, kde boli vymurované priečky, vymenené okná, zateplený krov. Prístavba schodiska nebola ešte zahájená. Uvedené

budované obytné podkrovie so samostatným schodiskom je v posudku ohodnotené percentom dokončenosti ku dňu ohodnotenia.
Dispozičné riešenie: Rodinný dom je osadený v mierne svahovitom teréne, preto je prístup do podzemného podlažia riešený zo zadnej strany dom s využitím svahu. Vstup je riešený do kotolne a garáže s letnou kuchyňou, odkiaľ je prístup aj ku vnútornému schodisku na prízemie, povedľa garáže je situované sociálne zariadenie, pri schodisku sklad. Na prvé nadzemné podlažie - na prízemie sa vstupuje prekrytým vonkajším schodiskom cez zádverie do chodby, po ľavej strane je situovaná obývacia izba s prednou aj zadnou loggiou, po pravej strane kuchyňa a špajza. Samostatné WC je zhotovené povedľa schodiska. Po pravej strane domu bude vybudované samostatné schodisko do obytného podkrovia. Na druhé nadzemné podlažie - poschodie sa vstupuje vnútorným betónovým schodiskom do chodby s ktorej je prístup po pravej strane do spálne, po ľavej strane do dvoch izieb s loggiami. Oproti chodby je situovaná kúpeľňa s WC. Podkrovie bolo pôvodne neobytné. V čase ohodnotenia začal vlastník jeho rekonštrukciu, kde plánuje prístup vonkajším samostatným schodiskom do zádveria, odtiaľ do chodby z ktorej bude prístup do troch izieb a kuchyne. Uvedená dispozícia rodinného domu aj s nameranými pôdorysnými rozmermi a overenou projektovou dokumentáciou budúceho stavu podkrovia a schodiska, sú zakreslené v prílohe posudku.
Technické vyhotovenie: Stavba je osadená na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou, nosné murivo nadzemného podlažia je hr.30-40 cm z pórobetónových tvárnic zatiaľ bez zateplenia fasády (plánuje sa zhotoviť zateplenie po rekonštrukcií podkrovia a zhotovení schodiska), stropy železobetónové s rovným podhľadmi, krov drevený, strecha sedlová s vikiermi, so škridlovou krytinou, fasádne omietky brizolitové, klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu a nové z plastu, uzemnenie je zhotovené, dvere na prízemí drevené plné a čiastočne zasklené, na poschodí rámové s výplňou do drevených zárubní, okná drevené nové zdvojené s kovovými žalúziami, podlahy obytných miestností sú PVC pokryté kobercom, ostatné miestnosti keramická dlažba a PVC, vykurovanie a ohrev vody je ústredné kombinované kotlom na plyn a kotlom na pevné palivo, osadeným v pivnici, ohrev teplej vody kombinovaným zásobníkom v kotolni, radiátory oceľové články, vnútorné schody sú betónové s povrchovou úpravou PVC a kovové zábradlie, vstupné schodisko do domu je betónové z ker. dlažby, elektroinštalácia svetelná aj motorická s poistkovými automatmi, rozvod teplej aj studenej vody, vodovod z kopanej spoločnej studne, keramické obklady sú v kúpeľni, WC a kuchyni okolo linky a sporáka, zhotovené sú tiež drevené obklady stien v chodbe a zádverí z tatranského profilu do výšky 100 cm, WC je splachovacie samostatné typu kombi a tiež v kúpeľni, odpadové potrubie plastové zaústené do žumpy, zhotovený je aj rozvod plynu. Údržba objektu je primeraná veku s vykonávanou rekonštrukciou podkrovia. Stav prvkov dlhodobej životnosti primeraný veku. Obhliadkou neboli zistené na stavbe žiadne väčšie závady alebo statické poruchy. Pre výpočet veku pôvodnej nehnuteľnosti bol použitý údaj z "Kolaudačného rozhodnutia". Takto zistený vek ku dňu ohodnotenia pôvodného rodinného domu je 2014 - 1981 = 33 rokov. Predpokladaná životnosť murovanej stavby je v zmysle použitej metodiky 100 rokov. Vzhľadom na stav zistený pri obhliadke predpokladám 100 rokov. Opotrebenie som stanovil z dôvodu veku stavby a rekonštrukcie domu, analytickou metódou.
Podzemné podlažie rodinného domu je prístupné z vonkajšej zadnej časti priamo z dvora. Pôvodne tu boli iba pivničné priestory s kotolňou, ktoré boli pri stavbe rodinného domu doplnené o garáž a letnú kuchyňu. Vybavenie podlažia: sociálne priestory - 1 * oceľová smaltovaná vaňa s ker. obkladom, 1* umývadlo, 1 * WC s hornou nádržkou, steny obložené keramickým obkladom do výšky 150 cm, podlaha ker. dlažba kotolňa - 1* kotol ÚK na plyn, 1* kotol Úk na pevné palivo, 1* zásobník TÚV kombinovaný, 1* domáca vodáreň, vnútorné omietky stien vápenné hladké, elektroinštalácia svetelná aj motorická, podlaha betónová, letná kuchyňa - kuchynská linka bežná dl. 1,80 m, 1 * sporák na pevné palivo, ker. obklad okolo sporáka, podlaha PVC, vykurovanie klasické teplovodné s vykurovacím oceľovým panelom, okno drevené zdvojené, dvere drevené plné, schodisko na prízemie - betónové monolitické s povrchovou úpravou PVC. garáž - vráta drevené latkové otváravé, podlaha betónová, elektroinštalácia svetelná aj motorická,
Prvé nadzemné podlažie rodinného domu je prístupné chodníkom priamo od ulice, hlavný vstup z čelnej pravej strany domu, vchodové dvere sú oceľovo hliníkové, presklené. Vybavenie podlažia: Kuchyňa - 1* plynový sporák s elektrickou trúbou, kuchynská linka dl. 4,00 m na báze dreva, 1* drez nerezový, 1* vodovodná batéria, 1* digestor, podlaha PVC, ker. obklad okolo linky a sporáka, obytné miestnosti - podlahy PVC, radiátory oceľové články, okná drevené dvojité s kovovými žalúziami, dvere plné a čiastočne zasklené, chodba a schodisko - podlaha PVC, drevený obklad stien - tatranský profil do výšky 100 cm, WC - 1* WC typu kombi, 1* umývadlo, podlaha ker. dlažba, obklad stien je zhotovený do výšky 150 cm.
Druhé nadzemné podlažie rodinného domu je prístupné vnútorným betónovým schodiskom. Vybavenie podlažia: obytné miestnosti - podlahy PVC, radiátory oceľové sánky, okná drevené dvojité s kovovými žalúziami, dvere plné a čiastočne zasklené rámové, chodba a schodisko - podlaha PVC, drevený obklad stien - tatranský profil do výšky 100 cm, kúpeľňa - 1* samostatný sprchovací kút, 1* umývadlo, podlaha ker. dlažba, obklad stien je zhotovený po celej výške stien,

Podkrovné obytné podlažie rodinného domu bude prístupné samostatným vonkajším schodiskom, pristaveným po pravej strane domu. V čase ohodnotenia bolo podkrovie iba čiastočne rozostavané - zhotovené priečky z porfixu hr. 15 cm, tepelná izolácia strechy so záklopom, drevené okná. Stavba schodiska nebolo ešte zahájená. Vybavenie podlažia po ukončení: kuchyňa - 1* plynový sporák s elektrickou trúbou, kuchynská linka dl. 3,00 m na báze dreva, 1* drez nerezový 1* vodovodná batéria, 1* digestor, podlaha drevená parketová, ker. obklad okolo linky a sporáka, obytné miestnosti - podlahy drevené parkety, radiátory oceľové typu korád, okná drevené dvojité s kovovými žalúziami, dvere rámové s výplňou do drevených zárubní, chodba a schodisko - podlaha ker. dlažba, drevený obklad stien - tatranský profil do výšky 100 cm