

Ing. FIŠÁREK Jiří , Podjavorinskej 60/10, 911 05 Trenčín

Znalec z odboru Stavebníctvo - odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti : evidenčné číslo 915 337

Telefón : 0903 708 956 , e-mail : fisarekjiiri@gmail.com , www.fisarek.sk

Zadávatel: Trenčiansky samosprávny kraj
K dolnej stanici 7282/20A
911 01 Trenčín, Slovenská republika

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 24.05.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo **116 / 2020**

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel predaja
Rodinný dom súpisné č. 400 na parcele č. 1282 v registri C-KN a príslušenstvo,
pozemky parcelné čísla 335, 1282, 1283, 1284 v registri C-KN podľa LV č. 513,
katastrálne územie Moravské Lieskové, obec Moravské Lieskové, okres Nové Mesto nad Váhom.

Počet listov (z toho príloh): **29** strán formátu A4 (7 strán formátu A4)

Počet vyhotovení: **4 + 1** x elektronická forma (CD)

Počet odovzdaných vyhotovení: **3 + 1** x elektronická forma (CD)

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA:

Stanoví všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti :

- rodinného domu súpisné č. 400 s príslušenstvom na pozemku parcela č. 1282 registra C-KN
- pozemku - parcely č. 335, 1282, 1283, 1284 registra C-KN v k. ú. Moravské Lieskové, obec Moravské Lieskové, okres Nové Mesto nad Váhom podľa listu vlastníctva č.513 .

2. PRÁVNÝ ÚKON , NA KTORÝ SA MÁ ZNALECKÝ POSUDOK POUŽIŤ :

- predaj nehnuteľnosti

3. ROZHODUJÚCE DÁTUMY :

Dátum vyžiadania posudku, dátum uznesenia, objednávky :	20.05.2020
Dátum miestneho šetrenia :	24.05.2020
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	24.05.2020
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	24.05.2020

4. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU:

4.1 DODANÉ ZADÁVATEĽOM:

- Objednávka č. 2000058

4.2 ZÍSKANÉ ZNALCOM:

- Výpis listu vlastníctva č. 513 k.ú. Moravské Lieskové zo dňa 28.05.2020 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy parcely č. 1282 registra C-KN , k.ú. Moravské Lieskové vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby vydané OcÚ v Moravskom Lieskovom zo dňa 21.05.2020
- Obhliadka nehnuteľnosti.
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu.
- Štúdium materiálov a dokumentov.
- Foto dokumentácia posudzovanej nehnuteľnosti.
- Mapa širších vzťahov

5. POUŽITÝ PRÁVNÝ PREDPIS:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

6. ĎALŠIE POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z. , ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z. , ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovaných v stavebníctve SR, Štatistický úrad SR

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a.) Definícia pojmov

- *Všeobecná hodnota (VŠH)* - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb , ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom , že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- *Východisková hodnota (VH)* - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- *Technická hodnota (TH)* - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- *Technický stav stavby (TS)* - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- *Výnosová hodnota (HV)* - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu , diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- *Opotrebenie stavby (O)* - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
- *Vek stavby (V)* - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia (ohodnotenia).
- *Zostatková životnosť stavby (T)* - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- *Predpokladaná životnosť stavby (Z)* - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b.) Definícia použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2020.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY OBJEDNÁVATEĽA :

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :List vlastníctva číslo : **513**

Okres : Nové Mesto nad Váhom

Obec : Moravské Lieskové

Katastrálne územie : Moravské Lieskové

Miesto nehnuteľnosti: Moravské Lieskové č. 400

Dátum vyhotovenia : 28.05.2020 s údajmi platnými ku dňu 27.05.2020 - 18:00

Časť A. MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra C evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	spôsob využ.p	Umiestnenie p.
335	90384,0	Záhrada	4	1
1282	470,0	Zastavané plochy a nádvorie	15	1
1283	1540,0	Záhrada	4	1
1284	28,0	Zastavané plochy a nádvorie	18	1

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - pozemok, na ktorom je dvor

4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina,

ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku :

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

súpisné číslo	na parcele č.	druh stavby	popis stavby	Umiestnenie stavby
400	1282	10	dom	1

Legenda:

Druh stavby:

10 - rodinný dom

Kód umiestnenia stavby :

1 - Stavba je postavená na zemskom povrchu

Časť B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBYÚčastník právneho vzťahu : **Vlastník**

Porad.číslo	Meno a priezvisko	Adresa	Spoluvlast. podiel
3	Trenčiansky samosprávny kraj Trenčín	K dolnej stanici 7282/20A 911 01 Trenčín	1 / 1

Titul nadobudnutia : Osvedčenie o dedičstve Okresný súd Bratislava II, 38D/276/2015, právoplatné dňa 2.10.2018 - Z-3277/2018 - zm.č. 1479/18, 969/19

Účastník právneho vzťahu : **Správca**

Porad.číslo	Meno a priezvisko	Adresa	Spoluvlast. podiel
4	Trenčianske múzeum Trenčín	Mierové námestie 46 912 50 Trenčín	

Časť C. ŤARCHY

Porad.číslo: Bez zápisu

Iné údaje:

3 Žiadosť o zápis správcu č.TSK/2019/06842-2 - Z-2605/2019, Z-3642/2019 - zm.č.969/19

4 K vlastníkov por.č.3 je pod por.č.4 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámka: Bez zápisu

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

- Technická projektová dokumentácia nebola zadávateľom poskytnutá. Skutkový stav bol zameraný počas obhliadky znalcom a je zakreslený v prílohe.
- Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov v súlade s dokladmi o vlastníctve, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

- Rodinný dom súp. č. 400 na parcele č. 1282 registra C- KN, k. ú. Moravské Lieskové
- Vonkajšie úpravy
 - prípojka vody
 - prípojka NN
 - prípojka plynu
- pozemok parcela číslo 335 (84,0 m²) registra C- KN , k. ú. Moravské Lieskové
- pozemok parcela číslo 1282 (470,0 m²) registra C- KN , k. ú. Moravské Lieskové
- pozemok parcela číslo 1283 (1540,0 m²) registra C- KN , k. ú. Moravské Lieskové
- pozemok parcela číslo 1284 (28,0 m²) registra C- KN , k. ú. Moravské Lieskové

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- hospodársky prístavok bez súpisného čísla na parcele č. 1282 registra C- KN, k. ú. Moravské Lieskové. Jeho hodnota je nulová

f) Údaje o obhliadke predmetu ohodnotenia :

- miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola uskutočnená dňa 24.05.2020. Súčasťou tejto obhliadky bolo zistenie technického stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti.
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti bola vykonaná znalcom počas obhliadky dňa 24.05.2020.

g) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom:

- rodinný dom súp. č. 400 na parc. č. 1282 k.ú. Moravské Lieskové nie je zakreslený na katastrálnej mape v súlade so skutočnosťou. Na mape je zakreslená hospodárska časť domu, ktorá už neexistuje.
- pozemky majú evidovaný druh pozemku, ktorý je v súlade so skutočným stavom

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom Moravské Lieskové

POPIS STAVBY

Umiestnenie a popis stavby :

Predmetom ohodnotenia je samostatne stojací rodinný dom, ktorý je postavený na parc. č. 1282 v k.ú. Moravské Lieskové, obec Moravské Lieskové. Vstup do domu, respektíve na pozemok je priamo z verejnej spevnenej komunikácie. Stavba je situovaná v strede obce.

Technický popis budovy :

Rodinný dom bol daný podľa dokladu do užívania v roku 1890. Dom je dvojpodlažná stavba. Má prízemie a podkrovie. Nie je podpivničený. Popis niektorých konštrukcií sa nedal overiť pri obhliadke a nebol poskytnutý ani žiadny popis od bývalých vlastníkov, nakoľko už nie sú živí. Popis konštrukcií a technického vyhotovenia teda vychádza z odborných znalostí znalca s uvedeným obdobím výstavby a zistených indícií na stavbe. Základové konštrukcie domu tvoria základové pásy z kameniva s podmurovkou. Zvislé konštrukcie sú od spodnej časti z kamenného muriva, postupne prechádzajúceho do muriva z nepálenej tehly do hrúbky cca 550 mm. Stropná konštrukcia je drevená trámová s rovným podhľadom. Schody na podkrovie sú drevené bez podstupnic. Strop nad podkroviem nie je. Strešnú konštrukciu tvorí drevený viazaný krov, ktorý vykazuje, že bol počas existencie domu vymenený. Strešná krytina je z ťažkých škridiel. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného materiálu. Medzi krokami je tepelná izolácia z minerálnej vlny. Podlahy na prízemí a aj v podkroví sú drevené palubovky. V kúpeľni je keramická dlažba. Okná boli v roku 2012 vymenené. Na prízemí sú plastové s izolačným dvojsklom a v podkroví drevené zdvojené s dvojsklom. Dvere sú drevené pôvodné. Vonkajšie omietky sú obnovené s tepelnou izoláciou. Izolovaný je aj sokel s marmolitovou omietkou. Vykurovanie v dome je zabezpečené lokálnymi plynovými kachlami Gamatmi. V kuchyni sú kachle na pevné palivo. Príprava teplej úžitkovej vody je z elektrického nástenného zásobníka, umiestneného v kúpeľni. Kúpeľňa obsahuje rovnú vaňu, osadenú na primurovke, keramické umývadlo a WC s nádržkou na stene. Kuchyňa obsahuje plynový šporák a smaltovaný drez. Dom je pripojený na verejný rozvod elektriny, plynu a vody. Dom nemá bleskozvod.

Dispozičné riešenie budovy :

1 nadzemné podlažie - prízemie (1NP) má vstupné zádverie, kuchyňu, izbu a kúpeľňu. Podkrovie obsahuje jeden priestor nad celou plochou domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1890	11,6*5,33	61,83	120/61,83=1,941
2. NP	1890	1,2*(11,0*3,3)	43,56	120/43,56=2,755

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
3	Podmurovka	
	3.1.a nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	570
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6590

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	120
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	

	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.5 bm)	83
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	823

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
15	Obklady fasád	
	15.2.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/2 do 2/3	140
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	2150

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (1 ks)	35
	Spolu	35

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6590 + 823 * 1,941)/30,1260$	271,77
2. NP	$(2150 + 35 * 2,755)/30,1260$	74,57

TECHNICKÝ STAV

Pri obhliadke bolo zistené, že objekt podľa získaných indícií bol v roku 2012 obnovený. Boli vymenené okná, nová fasáda, oprava krovu s tepelnou izoláciou, nový ohrievač na TUV a elektrická prípojka. V dôsledku prekážok na pozemku, nepodarilo sa zistiť, či je dom pripojený na novú uličnú kanalizáciu alebo žumpu. Z uvedených dôvodov som zvolil na výpočet opotrebovania kubickú metódu.

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	2,36	4,58	80	3,66
Murivo	32,85	63,71	80	50,97
Stropy	8,06	15,63	70	10,94
Schodisko	2,18	4,23	70	2,96
Krov	6,11	11,85	90	10,67
Súčet	51,56			79,20

Základná životnosť stavby: 120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 79,20 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \frac{V}{2} = \frac{130}{2} \approx 65$ rokov

Zostatková životnosť: $T = 79,20\% \text{ z } 65 \text{ rokov} \approx 51$ rokov

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 130 + 51 = 181$ rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1890	130	51	181	71,82	28,18
2. NP	1890	130	51	181	71,82	28,18

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1890		
Východisková hodnota	271,77 €/m ² *61,83 m ² *2,618*0,95	41 792,08
Technická hodnota	28,18% z 41 792,08	11 777,01
2. NP z roku 1890		
Východisková hodnota	74,57 €/m ² *43,56 m ² *2,618*0,95	8 078,77
Technická hodnota	28,18% z 8 078,77	2 276,60

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	41 792,08	11 777,01
2. nadzemné podlažie	8 078,77	2 276,60
Spolu	49 870,85	14 053,61

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prípojka vody

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka z verejného rozvodu . Vek stavby podľa vedomostí suseda.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1980	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	722,33
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 722,33 \text{ €}$	144,47

2.2.2 Prípojka NN

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AIFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1980	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,618 * 0,95$	475,43
Technická hodnota	20,00 % z 475,43 €	95,09

2.2.3 Prípojka plynu**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1987	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	175,46
Technická hodnota	34,00 % z 175,46 €	59,66

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom Moravské Lieskové	49 870,85	14 053,61
Prípojka vody	722,33	144,47
Prípojka NN	475,43	95,09
Prípojka plynu	175,46	59,66
Celkom:	51 244,07	14 352,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej podľa " Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb " vydanej ÚSI ŽU v Žiline . Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni **0,45** , ktorá zodpovedá vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy , typu nehnuteľnosti, dopytu a priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavebných objektov v uvedenej lokalite obce **Moravské Lieskové** v danom čase a danom mieste. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti :



Hodnotená nehnuteľnosť - rodinný dom , je situovaný v zastavanom území obce, časti určenej pre bývanie a pre občiansku vybavenosť. Obec sa nachádza 8,0 km (9 minút) do okresného mesta Nového Mesta nad Váhom. Obec patrí k väčším obciam Trenčianskeho samosprávneho kraja. Podľa údajov z internetu má 2534 prihlásených obyvateľov k trvalému pobytu . V okolí domu prevláda výstavba rodinných domov. Parcela je možná napojiť na všetky dostupné verejné siete.

Má priamy prístup z verejnej komunikácie. Nehnuteľnosť nie je obťažovaná hustou dopravou alebo prašným ovzduším. Obec má bežné vybavenie obcí, čo sa týka služieb, obchodov, základnú školu, materskú školu, samostatné ambulancie praktických lekárov, lekáreň, futbalový štadión, športoviská, poštu. Pracovné možnosti v obci a v mestách má vplyv na nízku nezamestnanosť (Ústredie práce - 02/2020 - 2,88 %). Krátka vzdialenosť do okresného mesta umožňuje občanom obce aj využívať občiansku vybavenosť mesta. Doprava obyvateľstva je zabezpečená prímestskou dopravou. Pozitívny vplyv na nehnuteľnosť má poloha a absencia podobného typu v danej lokalite. V blízkosti nehnuteľnosti nebývajú ani sa nezdržujú skupiny neprispôsobivého obyvateľstva, ktoré by mali vplyv na cenu objektu. Obec leží na úpätí chráneného územia Bielych Karpát, kde je mnoho príležitostí pre športovú činnosť a je vyhľadávaná pre výstavbu rekreačných domov pre obyvateľov z okolitých miest.



b.) Analýza využitia nehnuteľnosti :

V čase ohodnotenia bol dom možný užívaný ako rodinný dom. V čase obhliadky však bol už neobývaný. Nepredpokladám jeho iné využitie v budúcnosti, bez vyvolaných väčších investícií.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

- Riziko zmeny využívania nehnuteľnosti : nepredpokladám
- Stavbebné-koštrukčné riziká: Stavba nevykazuje závažné poruchy alebo deformáciu nosného systému.
- Zosuvné územie : nevyskytuje sa v uvedenom území
- Poddolované územie: nie je
- Hygienické a ochranné pásma podľa osobitných predpisov: - ochranné pásma pamiatkovej zóny a kúpeľnej zóny nie sú
- Bezpečnostné a ochranné pásma : nie sú
- Rizikové skupiny obyvateľstva: nie sú
- Stavby nezapísané v KN : nie sú
- Ťarchy viaznúce na hodnotenú nehnuteľnosť v zmysle Listu vlastníctva č. 513 neboli zistené.
- V danej lokalite neboli zistené žiadne iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti v čase ohodnotenia

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,350	30	40,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,248	8	1,98
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,248	6	1,49
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,900	8	7,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných	I.	1,350	9	12,15

	tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
Spolu				180	137,62

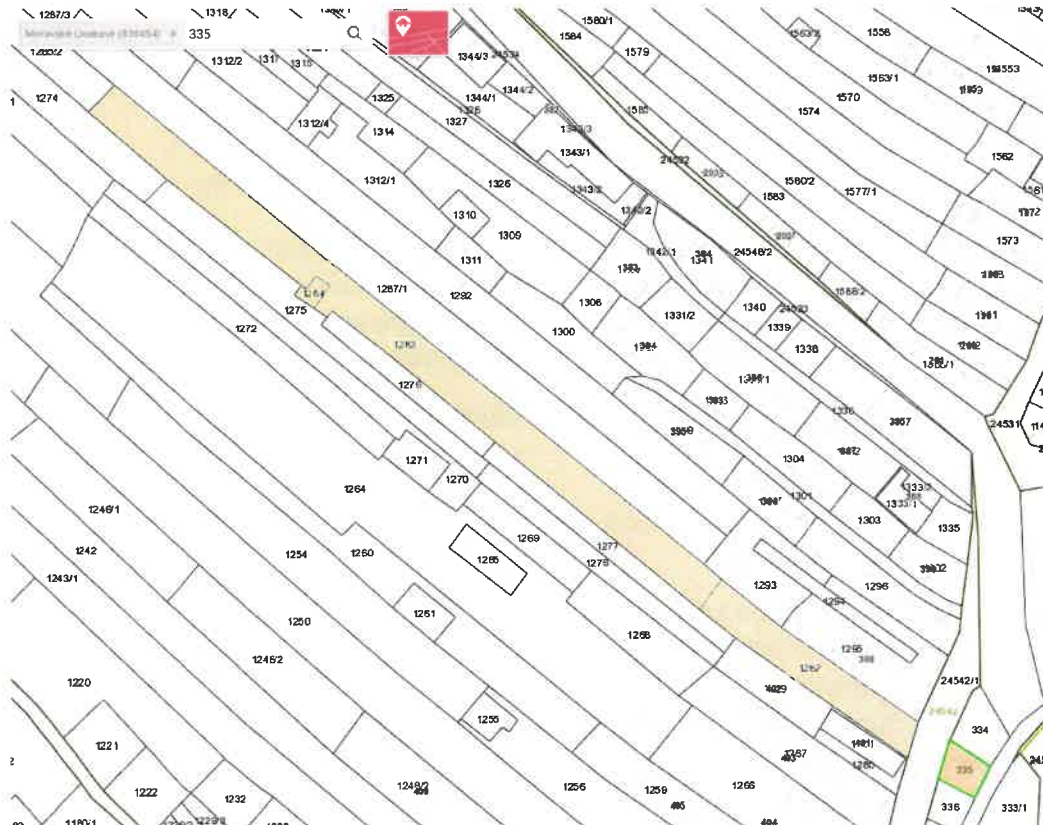
VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 137,62 / 180$	0,765
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 14\,352,83 \text{ €} * 0,765$	10 979,91 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS



Ohodnocovaný pozemok sa skladá z parciel č. 335, 1282, 1283, 1284 evidovaných na LV č. 513 v k. ú. Moravské Lieskové ako zastavaná plocha a nádvorie a záhrada s celkovou výmerou 2122,0 m². Ohodnocujem majetkový podiel 1/1-ina. Pozemky sa nachádzajú v centre obci Moravské Lieskové. Tvar pozemku je pravidelný, ale nedostatočne

široký na novú výstavbu rodinného domu. Pozemok je rovinný, orientovaný na juhozápad. Je priamo prístupný z verejnej spevnenej komunikácie. Vo verejnej komunikácii sú uložené verejné rozvody plynu,

vody, vzdušný rozvod elektrickej energie a kanalizácia. Pozemok nie je zaťažovaný zvýšenou hladinou hluku, prašnosti alebo zápachu z poľnohospodárskej alebo priemyselnej výroby. Pozemok je čiastočne oplotený. Vzdialenosť do okresného mesta Nové Mesto nad Váhom je dopravným prostriedkom do 15 minút. Pri pozemku je zastávka prímestskej autobusovej dopravy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
335	záhrada	84,00	1/1	84,00
1282	zastavaná plocha a nádvorie	470,00	1/1	470,00
1283	záhrada	1540,00	1/1	1540,00
1284	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
Spolu výmera				2 122,00

Obec: Moravské Lieskové
 Východisková hodnota: $VH_{MI} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Centrum obce s kompletnou vybavenosťou</i>	2,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Nepriaznivý tvar pozemku</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Název	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 0,80$	2,9484
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,9484$	9,79 €/m²

VYHODNOTENIE

Název	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 335	$84,00 \text{ m}^2 * 9,79 \text{ €/m}^2 * 1/1$	822,36
parcels č. 1282	$470,00 \text{ m}^2 * 9,79 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 601,30
parcels č. 1283	$1 540,00 \text{ m}^2 * 9,79 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 076,60
parcels č. 1284	$28,00 \text{ m}^2 * 9,79 \text{ €/m}^2 * 1/1$	274,12
Spolu		20 774,38

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca bola stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 400 s príslušenstvom na parcele č. 1282 a pozemkov parcely č. 335, 1282, 1283, 1284 v obci Moravské Lieskové. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia 24.mája 2020, ktorú by táto nehnuteľnosť mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti vzhľadom na polohu rodinného domu v rámci obce, veľkosti obce, dostupnosť a dopravné spojenia, možnosti zamestnania v okolí, prostredia a lokality a podľa použitých materiálov a veku stavby je podľa znalca reálna.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom Moravské Lieskové	10 751,01
Prípojka vody	110,52
Prípojka NN	72,74
Prípojka plynu	45,64
Spolu stavby	10 979,91
Pozemky	
Pozemky Moravské Lieskové - parc. č. 335 (84 m ²)	822,36
Pozemky Moravské Lieskové - parc. č. 1282 (470 m ²)	4 601,30
Pozemky Moravské Lieskové - parc. č. 1283 (1 540 m ²)	15 076,60
Pozemky Moravské Lieskové - parc. č. 1284 (28 m ²)	274,12
Spolu pozemky (2 122,00 m²)	20 774,38
Všeobecná hodnota celkom	31 754,29
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	31 800,00

Slovom: Tridsaťjedentisícosemsto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

- Správnosť stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu a pozemkov stanovenej podľa prílohy č.3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku je podmienená správnosťou, úplnosťou a presnosťou podkladov, ktoré boli dané k dispozícii ku dňu stanovenia všeobecnej hodnoty.
- Na hodnotenom pozemku a stavbe neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená, práva užívania pre tretiu osobu, práva obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou.

V Trenčíne dňa 29.05.2020



Jiří Fišárek

Ing. Jiří FIŠÁREK

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. 2000058 (1x A4)
- Výpis listu vlastníctva č. 513 k.ú. Moravské Lieskové zo dňa 28.05.2020 vytvorený cez katastrálny portál (2x A4)
- Informatívna kópia z mapy parcely č. 561, 562 registra C-KN , k.ú. Bošáca vytvorená cez katastrálny portál (1x A4)
- Potvrdenie o veku stavby vydané OcÚ v Moravské Lieskové zo dňa 21.05.2020 (1x A4)
- Pôdorys rodinného domu (1x A4)
- Fotodokumentácia (1x A4)

Počet strán príloh spolu : celkom 7 strán formátu A4



Adresa dodávateľa

Ing. Jiří Fišárek
Podjavorinskej 60/10
911 05 Trenčín

IČO: DIČ: 1020313558
IČ DPH :

Číslo objednávky : 2000058

Objednávajúci útvar : Oddelenie právne, spravy
Trenčín, dňa 13. 2. 2020

Predmet dodávky :

Objednávame si u Vás službu - vyhotovenie znaleckého posudku (3x v papierovej podobe, 1x v PDF forme na CD, DVD alebo USB nosiči) v zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. na nehnuteľný majetok verejného obstarávateľa za účelom zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľného majetku

nachádzajúceho sa v k. ú. Moravské Lieskové
zapísaného na LV č. 513

stavba:

- Rodinný dom, súp. č. 400, postavený na pozemku registra "C", parc. č. 1282 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 470 m²
- pozemky registra "C":
- pozemok, parc. č. 335 -záhrada o výmere 84 m²
- pozemok, parc. č. 1282 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 470 m²
- pozemok, parc. č. 1283 - záhrada o výmere 1540 m²
- pozemok, parc. č. 1284 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m²

Termín dodania služby do 14 dní od vystavenia objednávky

Dohodnutá cena s DPH : 244,00 Eur

Cena je stanovená podľa §4 vyhlášky č.491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tmočníkov a prekladateľov.

1	Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Trenčiansky samosprávny kraj K dolnej stanici 7282/20A 911 01 Trenčín
2	IČ DPH :	Nie sme platcom DPH
3	Bankové spojenie odberateľa	7000504489/8180
4	Dátum dodania tovaru a služieb	
5	Vybavuje :	Mgr. Lenka Masláková

Upozorňujeme dodávateľa na nutnosť dodržania všetkých formálnych náležitostí faktúry a tiež aj povinnosti uviesť na faktúre číslo tejto objednávky. Ak tieto náležitosti nebude faktúra obsahovať, nebude uhradená a bude vrátená dodávateľovi späť na doplnenie.

Pol.	Špecifikácia Názov	Množstvo	MJ	Cena za MJ	Celková cena
1	15/637011/821913/002 príprava dokumentov - znalecký posudok	1.000	ks	244,00	244,00
Celková hodnota objednaného plnenia :					244,00 Eur

dátum :

24.5.2020

FIŠÁREK

meno a podpis dodávateľa

dátum :

TRENČIANSKY SAMOSPRÁVNY
K DOLNEJ STANICI 7282/20A
911 01 TRENČÍN

meno a podpis objednávateľa

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Nové Mesto nad Váhom**
Obec: **MORAVSKÉ LIESKOVÉ**
Katastrálne územie: **Moravské Lieskové**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **28.05.2020**
Čas vyhotovenia: **14:03:22**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 513

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
335	84	záhrada	4			1
1282	470	zastavaná plocha a nádvorie	15			1
1283	1540	záhrada	4			1
1284	28	zastavaná plocha a nádvorie	18			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
400	1282	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo **Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka**

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

3 **Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, Trenčín, PSČ 911 01, SR**

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia **Osvedčenie o dedičstve Okresný súd Bratislava II, 38D/276/2015, právoplatné dňa 2.10.2018 - Z-3277/2018 - zm.č.1479/18, 969/19**

Účastník právneho vzťahu: **Správca**

4 **Trenčianske múzeum v Trenčíne, Mierové námestie 46, Trenčín, PSČ 912 50, SR**

/

IČO :

K vlastníkovi por.č.3 je pod por.č.4 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

3 **Žiadosť o zápis správcu č.TSK/2019/06842-2 - Z-2605/2019, Z-3642/2019 - zm.č.969/19**

4 **K vlastníkovi por.č.3 je pod por.č.4 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva**

Poznámka:
Bez zápisu.

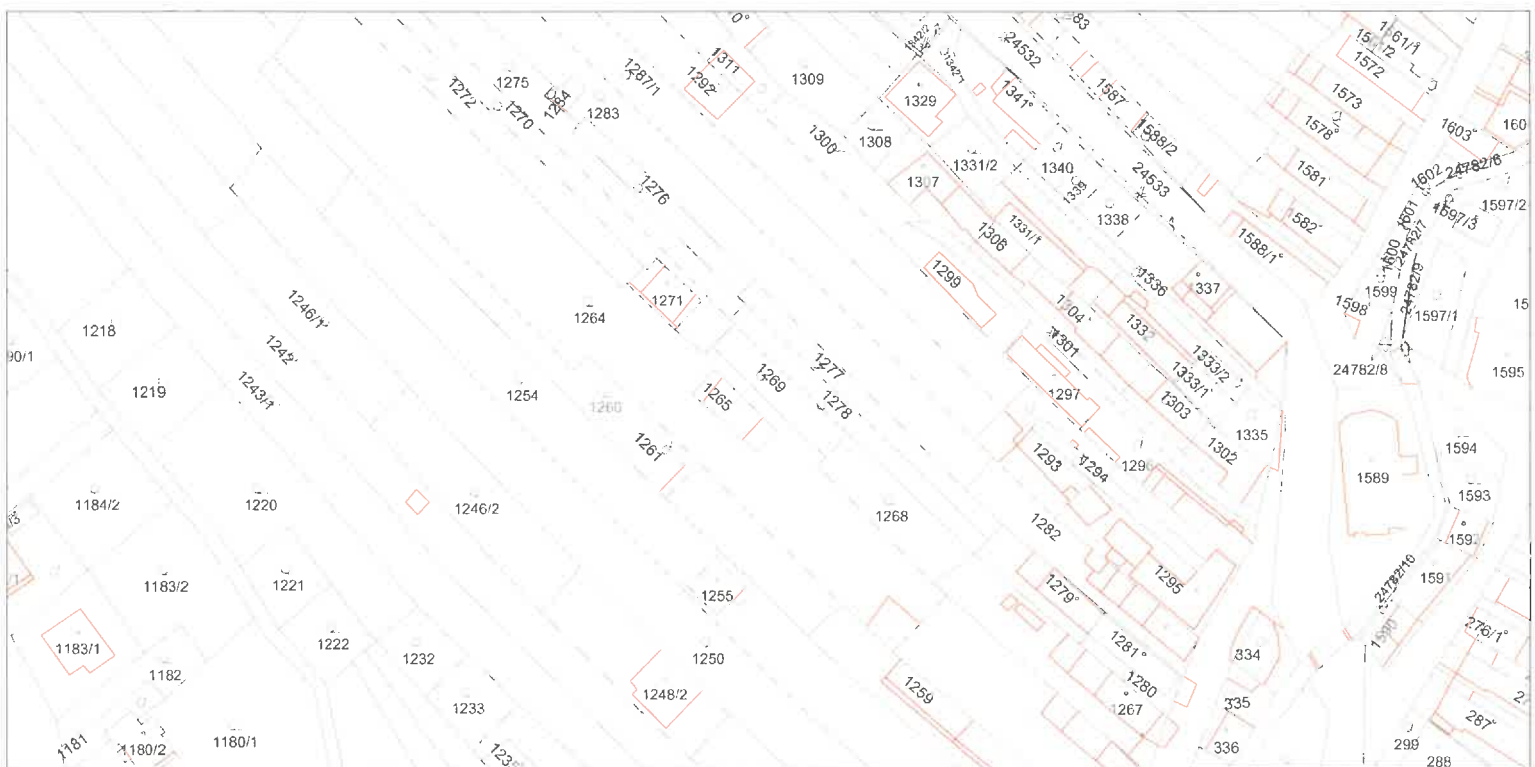
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

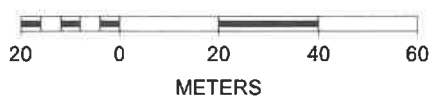
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Nové Mesto nad Váhom
Obec: MORAVSKÉ LIESKOVÉ
Katastrálne územie: Moravské Lieskové

štvrtok 28. mája 2020 14:08



SCALE 1 : 1 528





OBEC
MORAVSKÉ LIESKOVÉ 657
916 42

Ing. Jiří Fišárek
Podjavorinskej 60/10
911 05 Trenčín

<i>Vaša zn./zo dňa</i>	<i>Naša značka</i>	<i>Vybavuje</i>	<i>Moravské Lieskové</i>
		Dana Križanová	21.05.2020

VEC : Potvrdenie o veku stavby.

Obec Moravské Lieskové v zastúpení starostom Róbertom Palkom potvrdzuje, že bytový dom súp. č. 400, postavený na parcele registra „C,, p. č. 1282 v k. ú. Moravské Lieskové bol do užívania odovzdaný v roku 1890.

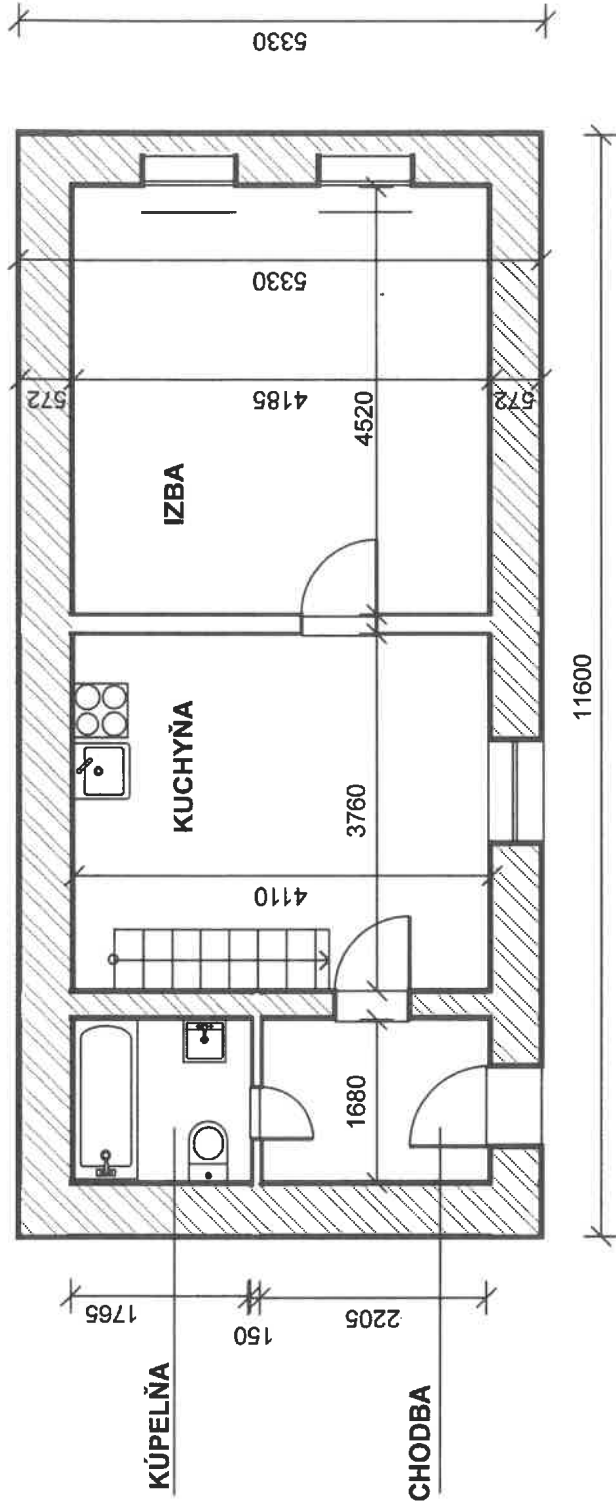
Toto potvrdenie sa vydáva za účelom vypracovania znaleckého posudku.

S pozdravom

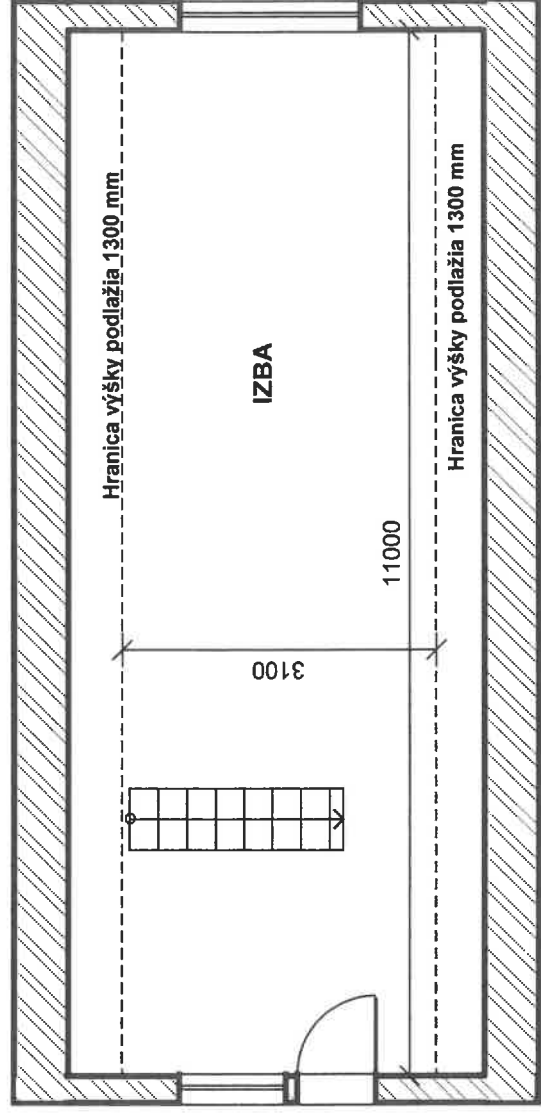


Róbert Palko
starosta obce

Rodinný dom
súpisné číslo 400
Moravské Lieskové

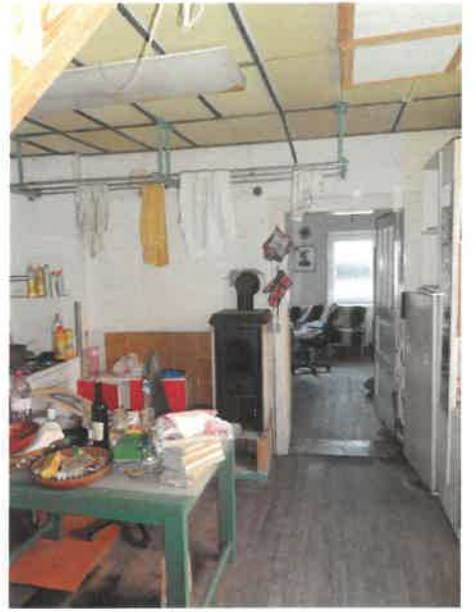


PRÍZEMIE



PODKROVIE

Zameral a kreslil: Ing. Fišárek



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Stavebníctvo** a odvetvie **Odhad hodnoty nehnuteľností**.
Evidenčné číslo znalca **915337**

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom **116/2020** znaleckého denníka číslo **1/2020**.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo **116/2020**.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/ znaleckého úkonu.



Ing. Jiří Fišárek

