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 : info@firestnova.sk , www.fisarek.sk

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka 1900033

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 76 / 2019

Vo veci:
stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel prevodu
Budova učební a dielní bez súpisného č. na parcele č. 1461/10 v registri C-KN
Pozemky parcelné čísla 1461/10, 1461/11 v registri C-KN
katastrálne územie Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza.

Počet listov (z toho príloh): **29** strán formátu A4 (9 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:
Stanoviť všeobecnú hodnotu:

- budovy učební a dielní bez súpisného čísla, na pozemku parcela č. 1461/10 registra C-KN
- pozemkov - parcely č. 1461/10 a 1461/11 registra C-KN v k. ú. Prievidza, obec Prievidza, okres Prievidza, podľa listu vlastníctva č. 11866 .

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

- stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pre následný predaj

3. ROZHODUJÚCE DÁTUMY :

Dátum vyžiadania posudku :	11.02.2019
Dátum miestneho šetrenia :	08.04.2019
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	08.04.2019
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	08.04.2019

4. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU:
4.1 DODANÉ ZADÁVATEĽOM:

- Objednávka č. 1900033

4.2 ZÍSKANÉ ZNALCOM:

- Výpis listu vlastníctva č. 11866 k.ú. Prievidza zo dňa 15.04.2019 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy parcely č. 1461/10, 1461/11 registra C-KN , k.ú. Prievidza vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti.
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu.
- Štúdium materiálov a dokumentov.
- Foto dokumentácia posudzovanej nehnuteľnosti.
- Mapa širších vzťahov

5. POUŽITÝ PRÁVNY PREDPIS:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

6. ĎALŠIE POUŽTÉ 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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy.
- 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 spotrebovávaných 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 neprimeranou 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 2019.

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 diferenciácie

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

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva číslo : **11866**
Okres : Prievidza
Obec : Prievidza
Katastrálne územie : Prievidza
Dátum vyhotovenia : 15.04.2019 s údajmi platnými ku dňu 12.04.2019 - 18:00

Časť A. MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra C evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo	*výmera v m2*	*druh pozemku*	*spôsob využ.p*	*Umiestnenie p.*	*Právny vzťah*
1461/ 10	**11045,0**	Zastavané plochy a nádvoria	17	1	
1461/ 11	**1630,0**	Zastavané plochy a nádvoria	19	1	

Legenda:
Spôsob využitia pozemku:
17 - *Pozemok na ktorom je postavená budova bez označenia*
19 - pozemok, na ktorom je spoločný dvor
Umiestnenie pozemku :
1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

súpisné číslo	*na parcele č.*	*druh stavby*	*popis stavby*	*Umiestnenie stavby*
	1461/ 10	11	škola, dielne	1

Legenda:
Druh stavby:
11 - Budova pre školstvo , na vzdelávanie a výskum
Kód umiestnenia stavby :
1 - Stavba je postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

Časť B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu : **Vlastník**

Porad.číslo	*Meno a priezvisko*	*Adresa*	*Spoluvlast. podiel*
1	**Trenčiansky samosprávny kraj**	**k dolnej stanici 7282/20A** 911 01 Trenčín, SR	1 / 1

Časť C. ŤARCHY

Porad.číslo:
Bez zápisu k uvedenej stavbe a pozemkom
Iné údaje:
Bez zápisu
Poznámka:
Bez zápisu

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

- Technická a projektová dokumentácia nebola zadávateľom poskytnutá . Dispozičné riešenie bolo zamerané a zakreslené znalcom počas obhliadky.
- Doklady o veku stavby sa nezachovali. Nezachovala sa ani projektová dokumentácia. Po žiadosti o informácie na stavebnom a majetkovom úrade v Prievidzi, bývalých vlastníkov nehnuteľnosti a súčasného majiteľa nehnuteľnosti som odvodil vek stavby podľa svedectva riaditeľa organizácie , ktorej budova patrila v minulosti a podľa odborného posúdenia znalca na základe materiálového a technického vyhotovenia stavby . Vek začiatku užívania hlavnej stavby som stanovil na rok 1980. Vek prístavby kotolne som odvodil od dostupných materiálov a projektovej dokumentácie zachovanej a nájdenej v budove. Vek začiatku prístavby je v roku 1995.

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

- Budova učební a dielní bez súp. č. na parcele č. 1461/10 registra C- KN, k. ú.Prievidza
- Prístavba kotolne na parcele č. 1461/11
- pozemok parcela číslo 1461/ 10 (1 045,0 m^2) registra C- KN , k. ú. Prievidza
- pozemok parcela číslo 1461/ 11 (1 630,0 m^2) registra C- KN , k. ú. Prievidza

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

- Neboli zistené.

f) Údaje o obhliadke predmetu ohodnotenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním bola uskutočnená dňa 08.04.2019. Súčasťou tejto obhliadky bolo zistenie technického stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti.
Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti bola vykonaná znalcom počas obhliadky dňa 08.04.2019.

g) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Bol zistený nesúlad :

- na pozemku parc. č. 1461/11 je postavená prístavba kotolne . Prístavba nie je evidovaná v majetkovej podstate na LV č. 11866 a nie je ani zakreslená v katastrálnej mape.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova učební a dielní na parcele č. 1461/10, Prievidza

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby :

Budova učební a dielní bez súpisného čísla na parcele č. 1461/10 je umiestnená v oplotenom areály medzi podobnými priemyselnými a administratívnymi objektmi v priemyselnej oblasti mesta. Budova tvorí samostatný objekt , ktorá je ale členená na dva rozdielne bloky - časť sociálno-administratívny a učebný blok a časť dielní.

Technický popis budovy :

Budova je murovaná, na betónových základových pásoch s podkladnou železobetónovou doskou. Budova je delená stredovým nosným múrom pozdĺž celej stavby, ktorý tvorí prirodzenú hranicu medzi spomínanými dvoma blokmi s rozdielnou funkciou. Jedna strana tvorí dielne, s premenlivou konštrukčnou výškou od 5,28m do 6,22m . Stropnú konštrukciu tvoria železobetónové stropné panely s viditeľným rebrovaním zo strany podhľadu. Nižšia časť učební a sociálnych zariadení má vodorovný strop z panelov s rovným podhľadom. Strešná krytina je na báze živičných nalepených pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného materiálu. Okná a vráta na dielňach sú z oceľových rámov. Garážové vráta majú plechovú výplň. Okná na časti učební majú drevené zdvojené rámy . Interiérové dvere sú plné drevené osadené do plechových zárubní. Vnútorné omietky sú vápenné. V dielňach a učebniach sú do výšky 150 cm opatrené umývateľným náterom. Vonkajšie omietky sú pôvodné brizolitové. Podlahy v dielňach sú cementové hladené potery s nátermi. V učebniach je nalepené linoleum. Hygienické a sociálne priestory majú na stenách keramický obklad a na podlahe keramickú dlažbu. Vykurovanie a príprava teplej vody je z pristavenej kotolne. Rozvod vykurovacieho média je v oceľovom potrubí do rebrových oceľových radiátorov. Rozvod TÚV a studenej vody je v pozinkovanom potrubí. Budova má rozvod elektroinštalácie na 220V a 380V. Budova má bleskozvod. Stavba je napojená na elektroinštaláciu, kanalizáciu, plyn a rozvod NN. V dielňach sú vybudované montážne jamy.

Dispozičné riešenie budovy :

1 nadzemné podlažie (1NP) : obsahuje dielne, sklady, kancelárie pre majstra a riadiaci a kontrolný personál v dielňach, šatne pre žiakov a majstrov, elektrorozvodňu, učebne a kabinety.

2 nadzemné podlažie (2NP) : obsahuje tri miestnosti , bez zjavného účelu. Jeden priestor do výpočtu neuvažujem , nakoľko je vstup len cez prielez. Ďalšie dve miestnosti majú regulárnu výšku . Účel nebol objasnený (možnosť skladu a pod..).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 33 budovy učební (tried) učňovských škôl a odborných učilíšť
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
55,2*19,045*0,3	315,39
Vrchná stavba	
(5,28+6,22)*0,5*12,87*55,2	4 084,94
6,175*3,28*55,2	1 118,02
Zastrešenie	
55,2*12,87*0,2	142,08
55,2*6,175*0,3	102,26
Obstavaný priestor stavby celkom	**5 762,69**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1.1	55,2*12,87	710,42	Repr.	5,75	5,75
Nadzemné	1.2	55,2*6,175	340,86	Repr.	3,28	3,28
Nadzemné	2	5,63*(7,16+4,82+0,4)	69,7	Repr.	2,2	2,2

Priemerná zastavaná plocha: (710,42 + 340,86 + 69,7) / 3 = 373,66 m²
Priemerná výška podlaží: (710,42 * 5,75 + 340,86 * 3,28 + 69,7 * 2,2) / (710,42 + 340,86 + 69,7) = 4,78 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 373,66) = 0,9842
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,78) = 0,7393

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	9,31	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	19,00	0,90	17,10	22,75	0	0,00
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	14,63	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	7,18	0	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,39	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,93	15	0,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,50	3,50	4,65	20	0,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	1,99	25	0,50
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,33	15	0,20
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,99	0	0,00
11	Dvere	3,00	0,40	1,20	1,60	10	0,16
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	5	0,00
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,32	5	0,17
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,66	30	0,80
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,32	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,80	4,00	5,32	10	0,53
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,33	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,80	1,60	2,13	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,80	1,60	2,13	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,66	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,60	1,80	2,39	15	0,36
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,99	0	0,00
	Spolu	**100,00**		**75,20**	**100,00**		**3,78**

Poškodenosť stavby: 3,78 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 75,20 / 100 = 0,7520
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m³]
VH = 78,84 €/m³ * 2,494 * 0,7520 * 0,9842 * 0,7393 * 0,939 * 1,00

VH = 101,0254 €/m³

TECHNICKÝ STAV

Pri obhliadke bolo zistené, že objekt nie je v súčasnosti užívaný a z toho dôvodu nie je ani udržovaný. V čase ohodnotenia v objekte bolo demontované všetko strojné zariadenie. Objekt neprešiel za svoju dobu trvania žiadnou výraznou opravou alebo rekonštrukciou prvkov dlhodobej životnosti a preto som zvolil na výpočet opotrebovania lineárnu metódu. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a použitý materiál uvažujem so životnosťou 80 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova učební a dielní na parc. č. 1461/10, Prievidza	1980	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	101,0254 €/m³ * 5762,69 m³	582 178,06
Poškodenosť	-3,78 % z 582 178,06	-22 012,15
Východisková hodnota		560 165,91
Technická hodnota	51,25 % z 560 165,91 €	287 085,03

Poškodenosť stavby: (582 178,06€ - 560 165,91€) / 582 178,06€ * 100 % = 3,78 %

2.1.2 Prístavba kotolne na parcele č. 1461/11

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby :

Prístavba objektu plynovej kotolne bez súpisného čísla je na parcele č. 1461/11 a je umiestnená pri hlavnej budove.

Technický popis budovy :

Budova je murovaná, na betónových základových pásoch s podkladnou železobetónovou doskou. Stropnú konštrukciu tvoria VSŽ plechy ako stratené debnenie , do ktorého je uložená betonárska výstuž so železobetónovou zálievkou. Strešná krytina je na báze živičných nalepených pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného materiálu. Okná a vráta sú z oceľových rámov. Vráta majú plechovú výplň. Okno , respektíve presvetlenie priestoru tvorí sklobetónová výplň. Vnútorné omietky sú vápenné. Vonkajšie omietky sú vápenné hladké. Podlahy sú cementové hladené potery s náterom. Budova má rozvod elektroinštalácie na 220V a 380V. Budova má bleskozvod. Stavba je napojená na elektroinštaláciu,

kanalizáciu, plyn a rozvod NN. V kotolni sú osadené dva plynové stacionárne kotle s výkonom 63 kW. Za obvodovou stenou je vymurovaný komín.

Dispozičné riešenie budovy :

1 nadzemné podlažie (1NP) : obsahuje plynomerňu a priestor kotolne.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
6,165*4,27*0,25	6,58
Vrchná stavba	
6,165*4,27*3,4	89,50
Zastrešenie	
6,165*4,27*0,3	7,90
Obstavaný priestor stavby celkom	**103,98**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,165*4,27	26,32	Repr.	3,3	3,3

Priemerná zastavaná plocha: (26,32) / 1 = 26,32 m²

Priemerná výška podlaží: (26,32 * 3,3) / (26,32) = 3,30 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 26,32) = 1,8319

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	13,25	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	30,49	0	0,00

3	Stropy	12,00	1,00	12,00	15,89	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,95	0	0,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,65	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,32	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	0,80	4,00	5,30	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,97	20	0,79
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,79	0	0,00
12	Vráta	1,00	0,50	0,50	0,66	0	0,00
13	Okná	4,00	0,20	0,80	1,06	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,20	0,60	0,79	0	0,00
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	9,27	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,32	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,65	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,32	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,32	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
	Spolu	**100,00**		**75,50**	**100,00**		**0,79**

Poškodenosť stavby: 0,79 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 75,50 / 100 = 0,7550
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m³]
VH = 85,64 €/m³ * 2,494 * 0,7550 * 1,8319 * 0,9364 * 0,939 * 1,00

VH = 259,7460 €/m³

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístavba kotolne na parcele č. 1461/11	1995	24	46	70	34,29	65,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	259,7460 €/m³ * 103,98 m³	27 008,39
Poškodenosť	-0,79 % z 27 008,39	-214,45
Východisková hodnota		26 793,94
Technická hodnota	65,71 % z 26 793,94 €	17 606,30

Poškodenosť stavby: (27 008,39€ - 26 793,94€) / 27 008,39€ * 100 % = 0,79 %

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova učební a dielní na parc. č. 1461/10, Prievidza	560 165,91	287 085,03
Prístavba kotolne na parcele č. 1461/11	26 793,94	17 606,30
Celkom:	**586 959,85**	**304 691,33**

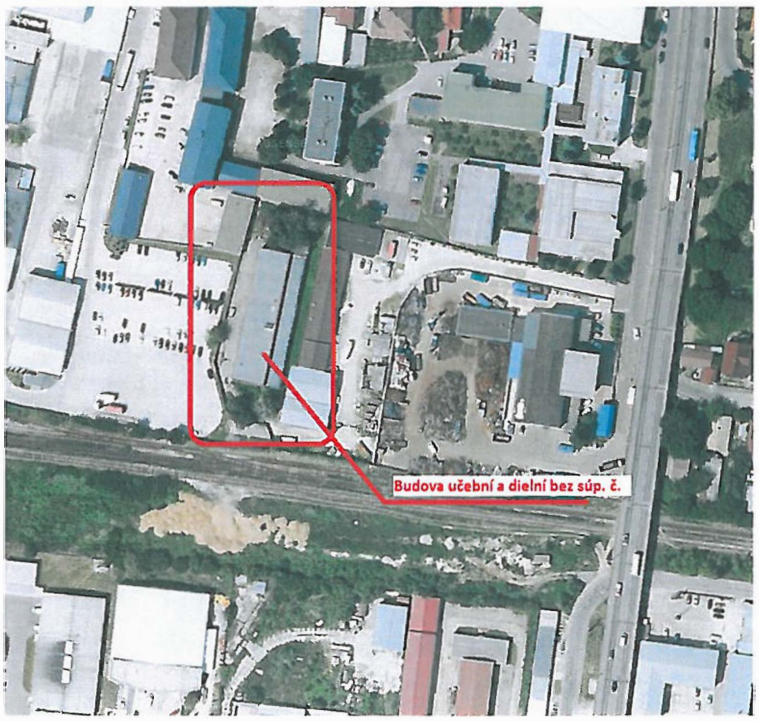
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

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 ***0,30*** , ktorá zodpovedá vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy , typu nehnuteľnosti, dopytu a priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavebných objektov v uvedenej lokalite okresného mesta ***Prievidza*** v danom čase a danom mieste. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

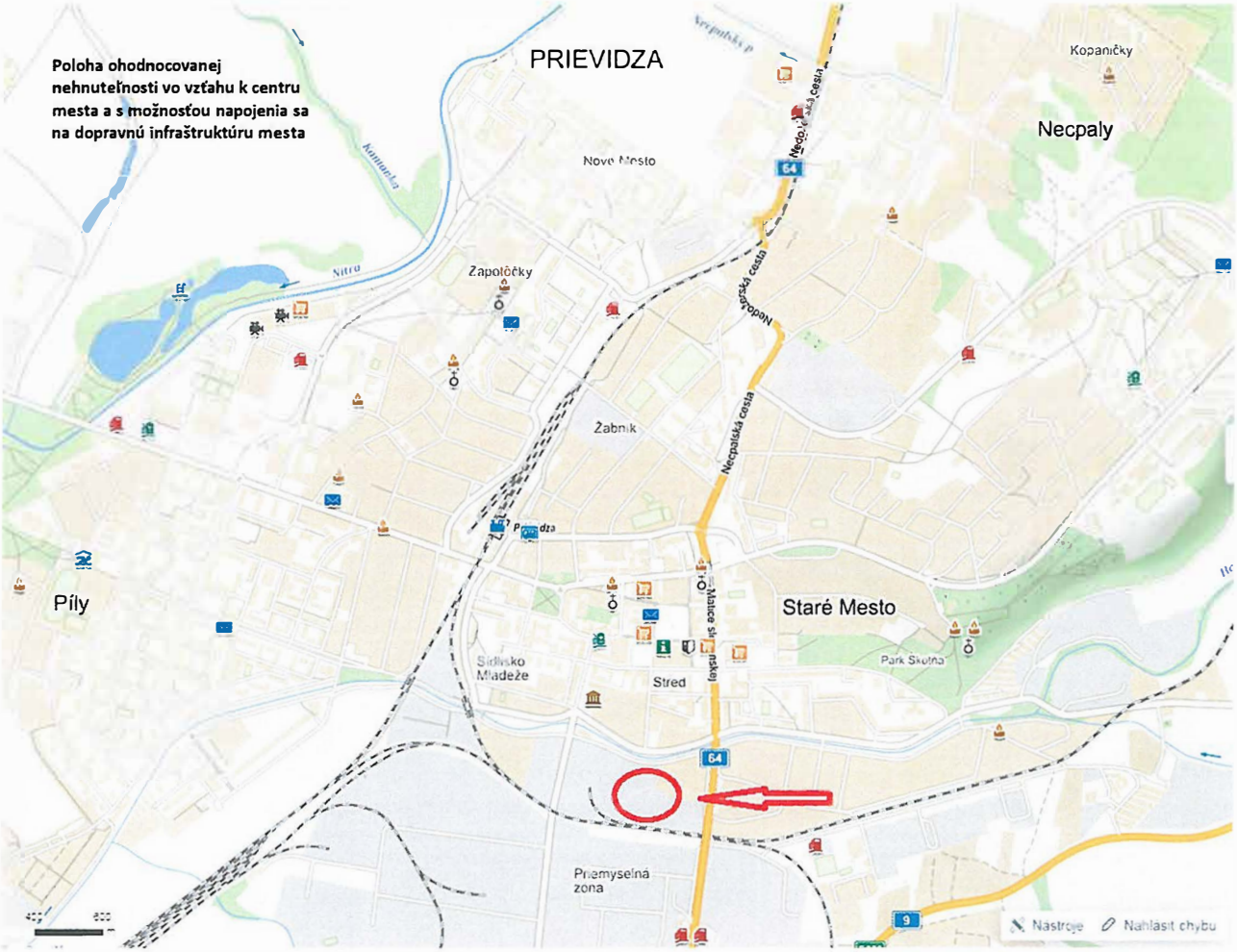


a.) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - súbor objektov spoločnosti sa nachádza v centrálnej priemyselnej zóne okresného mesta Prievidza. Doprava v okolí budovy je veľmi dobre prepojená s MHD, blízkosť železničnej stanici a dobré napojenie na vonkajší obchvat mesta. Okolie tvoria budovy podobného charakteru. Budovy nie sú tienené, nepôsobia na ne vplyvy susedných objektov, ktoré by zhoršovali užívanie nehnuteľnosti, napr. prašnosťou, nadmerným hlukom alebo zápachom z poľnohospodárskej alebo inej činnosti. Z hľadiska predajnosti ide o atraktívnu lokalitu. Budova je napojený na všetky verejné siete - vodovod, plyn, kanalizáciu, NN a VN. Pred nehnuteľnosťou ale aj v areály spoločnosti je dostatok miesta na parkovanie.

Dobrá poloha budovy vo vzťahu k centru

mestskej časti a súčasne k centru hlavného mesta a blízkosti občianskej vybavenosti a verejným inštitúciám zvyšuje hodnotu budovy a je veľmi výhodná pre sídlo firmy.



Mesto Prievidza je okresným mestom. Spolu s mestom Bojnice, s ktorým je už výstavbou takmer spojené vytvárajú aglomeráciu s počtom 53 445 trvale prihlásených obyvateľov (Prievidza 48 520, Bojnice - 4 925 k dátumu 1.1.2013).

Mesto má infraštruktúru, ktorá prináleží mestu s takýmto významom. Mesto má polikliniku, zdravotné špecializované strediská, verejné inštitúcie, banky, materské, základné, stredné školy a gymnázium, obchodné centrá, zimný štadión, futbalové štadióny. Mesto má aj nemocnicu, ktorá je umiestnená v meste Bojnice. Z dopravného hľadiska mesto leží na hlavnom cestnom východozápadnom ťahu, ktorý spája krajské mestá Trenčín a Banskú Bystricu. V meste je železničná stanica, autobusová stanica prímestských a diaľkových liniek . Na okraji mesta je športové letisko.

V meste a okolí pôsobí dostatok spoločností, ktoré vytvárajú širokú ponuku pracovných možností a tým znižujú nezamestnanosť. Podľa Ústredia práce miera evidovanej nezamestnanosti - február 2019 je pre okres Prievidza 4,55 %.

Z hľadiska oddychu a aktívneho využitia voľného času sú v blízkosti kúpele s veľkým areálom kúpaliska, ZOO, zámok a blízke Strážovské vrchy a pohorie Vtáčnik. Blízko je aj rekreačné stredisko s priehradou Nitrianske

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť v čase obhliadky bola využívaná pre ľahkú strojársku výrobu s vlastným zázemím pre administratívnu zložku spoločnosti. Stavba svojím stavebným charakterom a namontovaným technologickým vybavením predpokladá aj iné využitie bez väčších investícií.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

- Riziko zmeny využívania nehnuteľnosti : Je pravdepodobná zmena.
- Stavebno-konštrukčné riziká: nezistené. Stavba nevykazuje poruchy alebo deformáciu nosného systému.
- Zosuvné územie : nevyskytuje sa v uvedenom území
- Hygienické a ochranné pásma podľa osobitných predpisov: nie je
- Bezpečnostné a ochranné pásma : nie sú
- Rizikové skupiny obyvateľstva: nie sú
- Stavby nezapísané v KN : prístavba kotolne
- Ťarchy viaznúce na hodnotenú nehnuteľnosť v zmysle Listu vlastníctva č. 11866 neboli zistené.
- V danej lokalite neboli zistené žiadne iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti v čase ohodnotenia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

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 výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,030	8	0,24
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera**	I.	0,900	9	8,10

	nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,165	5	0,83
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,20
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	10	6,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,300	9	2,70
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** zhoršenie podmienok existencie stavby do 5 rokov	V.	0,030	8	0,24
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
19	**Názor znalca** veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,030	20	0,60
	Spolu			**180**	**53,54**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 53,54/ 180	0,297
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 304 691,33 € * 0,297	**90 493,33 €**

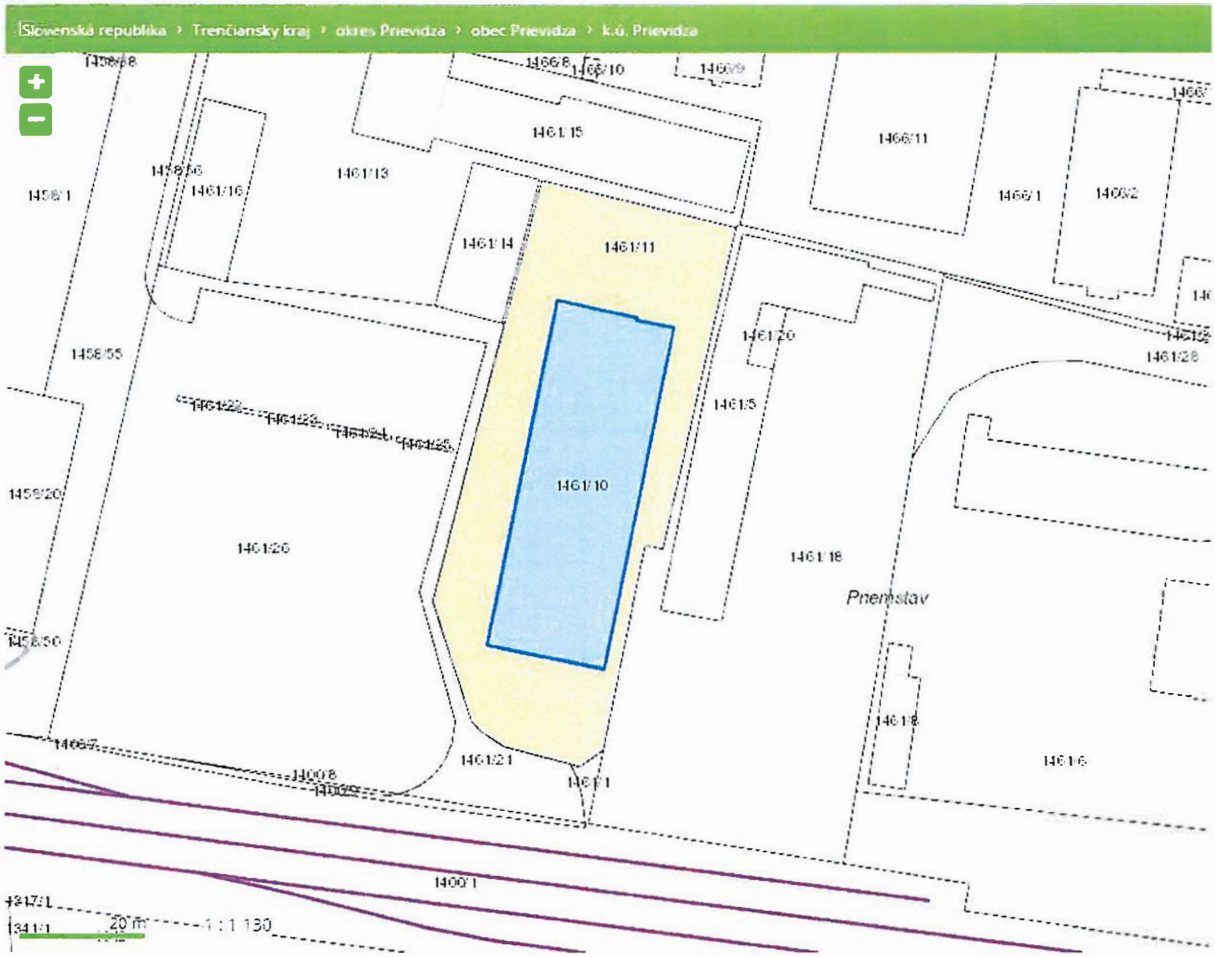
3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Ohodnocovaný pozemok sa skladá z parcely č. 1461/10 a 1461/11 v k. ú. Prievidza, mesto Prievidza. Pozemky sa nachádzajú v intraviláne mesta medzi objektami administratívno výrobných budov v priemyselnej zóne mesta. Tvar pozemku je pravidelný s dostatočnou šírkou, rovinatý. nedostatkom pozemku je obmedzený, respektíve žiadny prístup z verejnej komunikácie alebo verejného priestoru. Vstup je len cez cudzie pozemky. To má výrazný podiel na redukcii ceny. Pozemok je napojený na vetvu kanalizácie, elektriky, vodovodu a plynu. V blízkosti je vhodné napojenie na MHD , železnicu a prímestskú autobusovú dopravu. Pozemok nie je zaťažený zvýšenou hladinou hluku, prašnosti alebo zápachu z poľnohospodárskej činnosti. Pozemok je z troch strán oplotený, avšak oplotenie nie je majetkom , viažucím sa k pozemku.

Kópia z katastrálnej mapy s ohodnocovanými pozemkami a s vyznačeným pozemkom pod stavbou:



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
1461/10	zastavané plochy a nádvoria	1045,00	1/1	1045,00
1461/11	zastavané plochy a nádvoria	1630,00	1/1	1630,00
Spolu výmera				**2 675,00**

Obec: Prievidza
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m²

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	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,01
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,20 * 1,01 * 0,70	0,9332
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 €/m² * 0,9332	9,29 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ}$ = M * $VŠH_{MJ}$ = 2 675,00 m² * 9,29 €/m²	**24 850,75 €**

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1461/10	1 045,00 m² * 9,29 €/m² * 1/1	9 708,05
parcela č. 1461/11	1 630,00 m² * 9,29 €/m² * 1/1	15 142,70
Spolu		**24 850,75**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca bola stanovenie všeobecnej hodnoty stavby bez súp. č. (učebne a dielne) na parcele č. 1461/10 , kotolne na parcele č. 1461/11 a pozemkov parcely č. 1461/10 a 1461/11 podľa LV č. 11866 v k.ú. Prievidza. 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 08.apríla 2019 , ktorú by tieto nehnuteľnosti 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 neprimeranou pohnútkou.
Všeobecná hodnota nehnuteľnosti vzhľadom na polohu areálu v rámci mesta, veľkosti mesta, 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	
Budova učební a dielní na parc. č. 1461/10, Prievidza	85 264,26
Prístavba kotolne na parcele č. 1461/11	5 229,07
Spolu stavby	**90 493,33**
Pozemky	
Pozemky Prievidza - parc. č. 1461/10 (1 045 m^2)	9 708,05
Pozemky Prievidza - parc. č. 1461/11 (1 630 m^2)	15 142,70
Spolu pozemky (2 675,00 m^2)	**24 850,75**
Všeobecná hodnota celkom	**115 344,08**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**115 000,00**

Slovom: Jedenstopätnásťtisíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Stavba , respektíve pozemky nemajú priamy vstup z verejnej komunikácie alebo z verejného priestoru. Vstup je len cez cudzie susedné pozemky, ktoré nemajú evidované vecné bremeno v práve prechodu prejazdu v prospech ohodnocovaných pozemkov , resp. budovy.

V Trenčíne dňa 15.04.2019

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 1900033 (1xA4)
- Výpis listu vlastníctva č. 11866 k.ú. Prievidza zo dňa 15.04. 2019 (2xA4)
- Informatívna kópia z mapy parcely č. 1461/10 a 1461/11 registra C-KN , k.ú. Prievidza vytvorená cez katastrálny portál (1xA4)
- Situačný plán zo zamerania stavby (2xA4)
    - pôdorys 1NP (prízemia)
    - pôdorys 2NP
- Fotodokumentácia (3xA4)

Počet strán príloh spolu : celkom 9 strán formátu A4

Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A , 911 01 Trenčín, IČO: 36126624, DIČ: 2021613275

Adresa dodávateľa
Ing. Jiří Fišárek
Podjavorinskej 60/10
911 05 Trenčín

IČO: DIČ: 1020313558
IČ DPH :

Číslo objednávky : 1900033

Objednávajúci útvar : Oddelenie právne, spravy
Trenčín, dňa 11. 2. 2019

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 za účelom zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľného majetku
nachádzajúceho sa v k. ú. Prievidza
zapísaného na LV č. 11866
stavby:
- škola, dielne, bez súp. č., postavené na pozemku parc. č. 1461/10
pozemky:
- pozemok, parc. č. 1461/10 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1045 m2
- pozemok, parc. č. 1461/11 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1630 m2
Termín dodania do 30 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, tlmočníkov 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 :

dátum :

SAMOSPRÁVNY KRAJ
TRENČÍN
27.

meno a podpis dodávateľa

meno a podpis objednávateľa

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Prievidza**
Obec: **PRIEVIDZA**
Katastrálne územie: **Prievidza**

Dátum vyhotovenia **15.04.2019**
Čas vyhotovenia: **09:44:53**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 11866

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.*
1171	502	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
1172	308	záhrada	4	1		
1461/ 10	1045	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
1461/ 11	1630	zastavaná plocha a nádvorie	19	1		
2214/ 3	586	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
2214/ 12	905	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
3120/ 3	10474	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
3120/ 27	1590	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
3120/ 28	114	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
3120/ 29	1246	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
3120/ 30	351	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
3905/ 1	1475	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
3946/ 5	910	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
3946/ 81	1189	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
3946/ 84	1471	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
3946/ 88	104	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	9	
3946/ 89	30	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
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
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Právny vzťah:
9 - Duplicitné alebo viacnásobné vlastníctvo k tej istej nehnuteľnosti alebo k jej časti

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
11	1171	11	budova		1
427	3120/ 27	11	6,8 tried.pavilony a nadstavba SOUs		1
428	3946/ 81	20	škola.teloc.int.kuch.		1
436	3905/ 1	22	dielne,kotolna		1
534	2214/ 3	22	fitnes centrum, predajňa		1
2821	3120/ 29	11	telocvičňa I a II		1
2822	3120/ 28	11	prístavba spojovacej chodby		1
2823	3120/ 30	11	skleník		1
	1461/ 10	11	škola ,dielne		1

Legenda:
Druh stavby:
20 - Iná budova
22 - Polyfunkčná budova
11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
Kód umiestnenia stavby:

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. 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 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, TRENČÍN, PSČ 911 01, SR **1 / 1**

IČO :

Poznámka	**Hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti parcela registra C KN číslo 3946/88 (zápis Gp číslo 208-59/2012 -VZ 3928/2012, Gp číslo 43262856-12/2013 -VZ 2719/2013, Gp číslo 43262856-04/2014 -VZ 5068/2014) bola spochybnená -X 316/2006 -VZ 3648/2006 -VZ 1606/2018**
Titul nadobudnutia	**Žiadosť o zápis odňatia správy nehnuteľného majetku - Z 1139/2016, Z 1141/2016 - VZ 3009/2016**
Titul nadobudnutia	**Protokol o odovzdaní a prevzatí majetku TSK - Z 747/2018 - VZ 1559/2018**

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 Na parc. č. 3946/88, 3946/89: Vecné bremeno - Právo vstupu a prechodu peši v nevyhnutnom rozsahu za účelom údržby, opravy, úpravy a rekonštrukcie a odstránenia plánovanej stavby elektrickej prípojky NN v rozsahu vyznačenom v GP č. 208-51/2016 zo dňa 28.10.2016 v prospech S-BAU SLOVAKIA, s. r. o. Bojnice - V-4117/2017 - VZ 3744/2017

1 Na parc. 3120/3 - Vecné bremeno V-6812/2017 spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na pozemku : - uloženie, údržbu, opravy, rekonštrukcie kanalizačnej prípojky v rozsahu vyznačenom ako diel 1 podľa GP č 36005622-19/2016 zo dňa 27.10.2016 vyhotoviteľ Hornonitrianske bane Prievidza a.s.
- vstup osôb a vjazd vozidiel za účelom údržby , opráv, rekonštrukcie, odstránenia kanalizačnej prípojky v nevyhnutnom rozsahu v prospech vlastníkov pozemku CKN č. 3120/26 a 3120/20 - v.z. 5480/17

Iné údaje:

1 Pri parcele registra C KN číslo 3946/88 (zápis Gp číslo 208-59/2012 -VZ 3928/2012, Gp číslo 43262856-12/2013 -VZ 2719/2013, GP číslo 43262856-04/2014 -VZ 5068/2014) duplicitne evidované vlastníctvo s časťou parcely registra C KN číslo 3946/63 (Gp číslo 8/2004 -VZ 878/2004, zápis Gp číslo 65/2017 -VZ 2460/2017)

1 Protokol X 86/2018 zo dňa 4.5.2018 -VZ 1606/2018

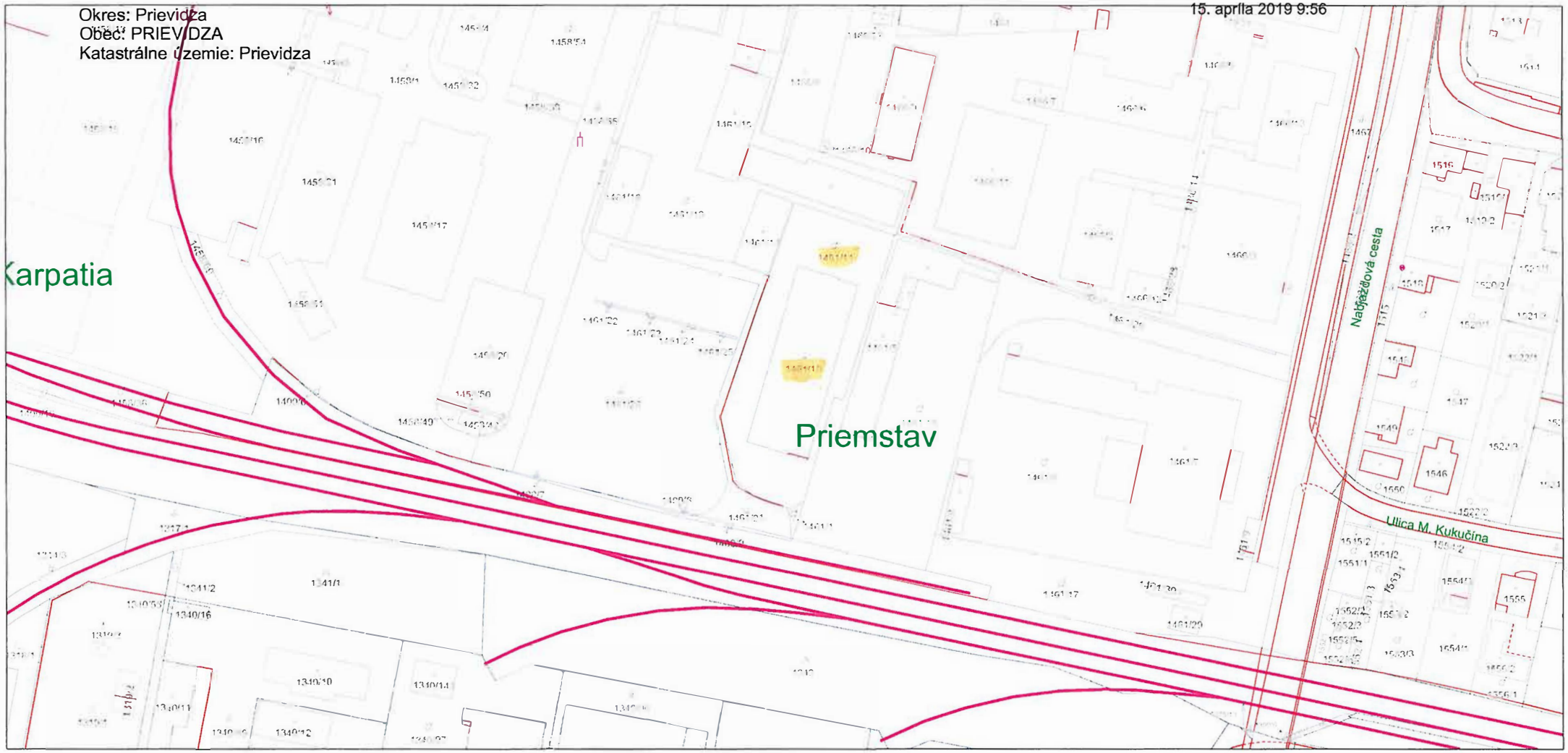
Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

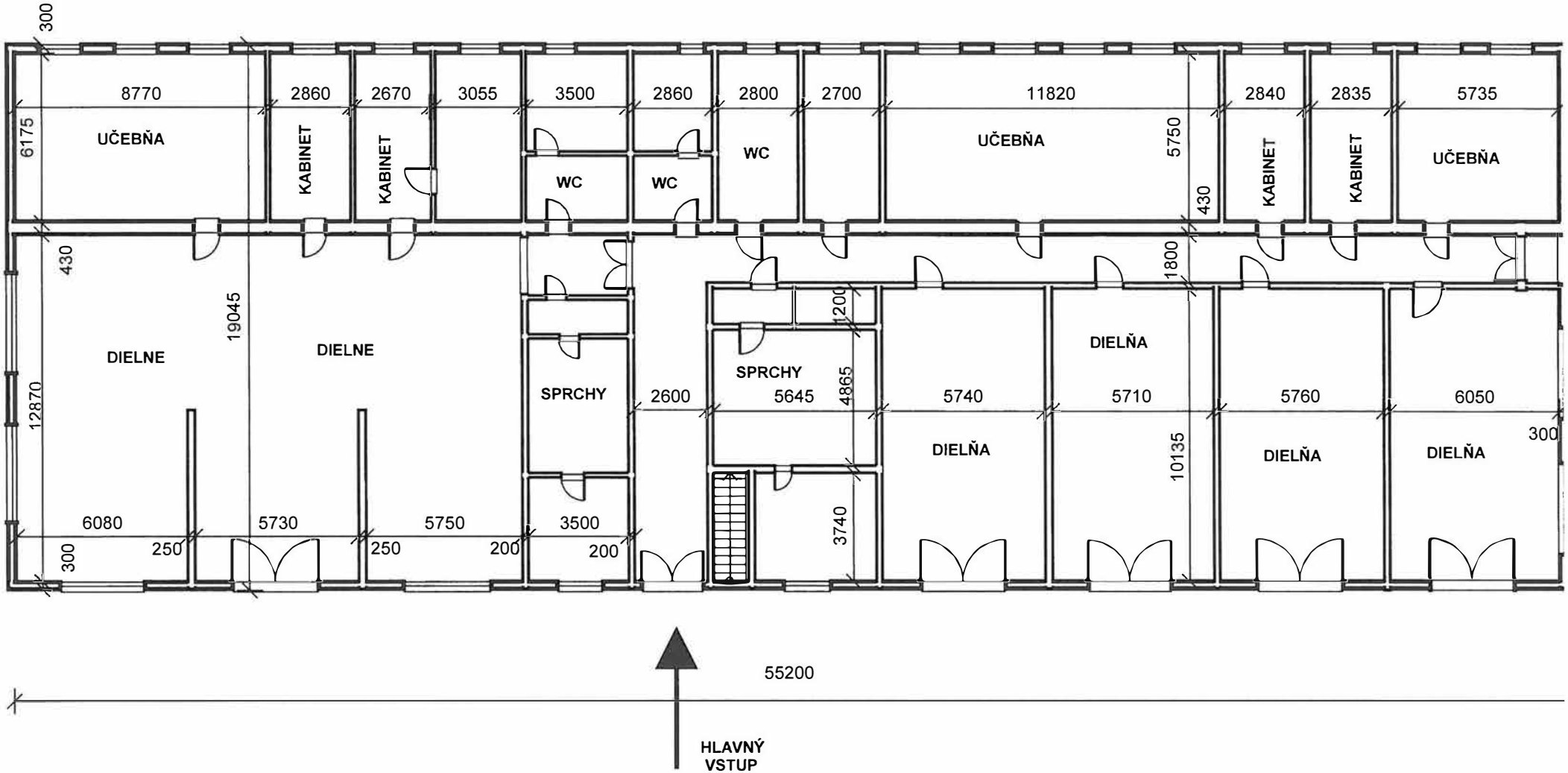
Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 644

50 0 50 100 150

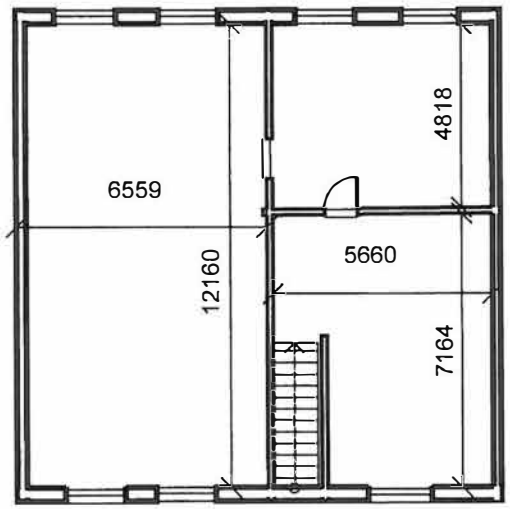
METERS

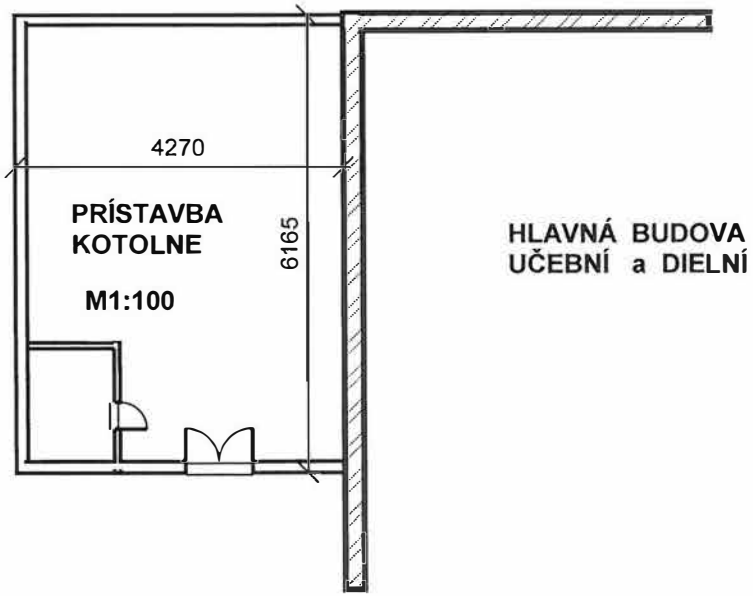


Budova učební a dielní bez súpisného čísla na parcele č. 1461/10 , k. ú. Prievidza

Zameral a kreslil Ing. Fišárek Jiří

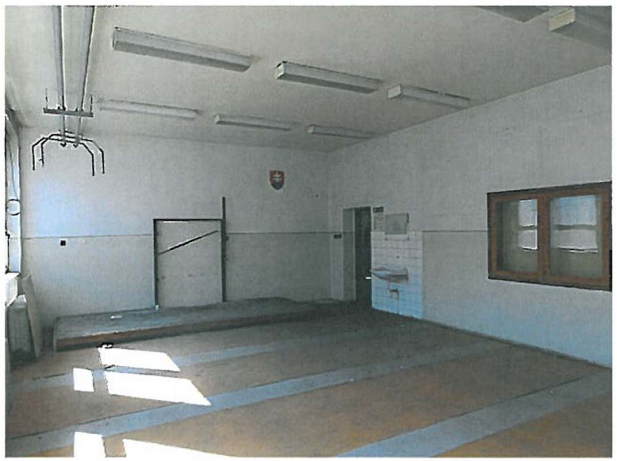
POSCHODIE M 1: 200

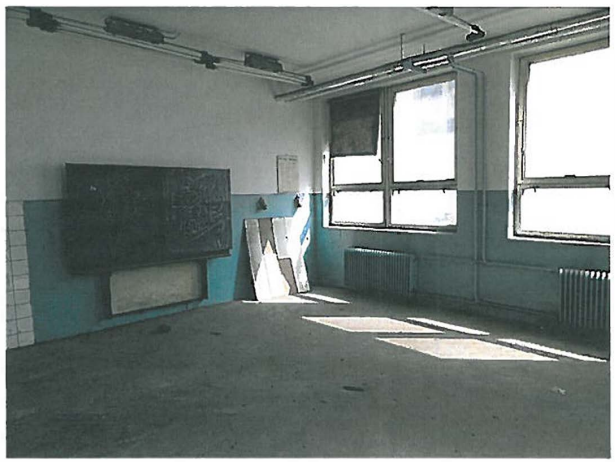




Budova učební a dielní bez súpisného čísla na parcele č. 1461/10 , k. ú. Prievidza

Zameral a kreslil Ing. Fišárek Jiří





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor ***37 00 00 - Stavebníctvo*** a odvetvie ***37 09 01 - Odhad hodnoty nehnuteľností.***

Evidenčné číslo znalca ***915 337***

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom ***76/2019*** znaleckého denníka č. ***1/2019***.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. ***76/2019***.

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