



ÚEOS-Komercia, a.s.
Kocel'ova 9, 821 08 Bratislava-mestská časť Ružinov, Slovenská
republika

Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III.
v oddieli: Sa, vo vložke 465/B

Znalec: ÚEOS-Komercia, a.s.
Kocel'ova 9
821 08 Bratislava

Zadávatel': auctio s.r.o.
Kmet'kova 30
949 01 Nitra

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 25.11.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

13/2026

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vrátane príslušenstva na základe listu vlastníctva
č. 3417, k.ú. Šurany

Počet strán (z toho príloh): 143 (31)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vrátane príslušenstva na základe listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany, obec Šurany, okres Nové Zámky.

2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný na účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

29.05.2025 - dátum obhliadky

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

15.12.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka,
- List vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany
- Potvrdenie o veku stavby – predložil dražobník
- Povolenie na prevádzkovanie dráhy ev. č. 0976/2001/P – predložil dražobník
- Pôdorys a rez stavbami – predložil dražobník

b) podklady získané znalcom :

- Zameranie a zistenie skutkového stavu nehnuteľností
- Výpis z listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Šurany vytvorená cez katastrálny portál
- Ortofotomapa lokality k.ú. Šurany
- Fotodokumentácia
- Inzeráty z web stránok realitných kancelárií (www.trh.sk, www.reality.sk, www.nehnutnosti.sk, www.topreality.sk, www.bazos.sk)

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- 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. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), účinnosť od 01.04.2025.
- Zákon č. 26/2025 Z.z. Zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom, účinnosť od 01.04.2025.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška ŠÚ SR č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Index vývoja cien – Cenová úroveň pre metodiku USI, Ústav súdneho znelectva Bratislava. (<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>)
- Vývoj nezamestnanosti – mesačné štatistiky, Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny. (https://www.upsvr.gov.sk/statistiky/nezamestnanost-mesacne-statistiky/2025.html?page_id=1419219)
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič. PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. – Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

Definícia pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota 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. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M) \text{ (EUR)}$$

M – počet merných jednotiek, najčastejšie m³ obštaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete) kus (špeciálne konštrukcie).

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2025.

k_{cu} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 3. štvrťroku 2025

k_v – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb.

k_{zp} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

K_{VP}-koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

K_K-koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti os použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

K_M-koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Výpočet východiskovej hodnoty pre objekt stavieb je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ hodnotenej nehnuteľnosti je vytvorený na m³ obostavaného priestoru a m² zastavanej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 23.00.002-oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} \cdot VH \text{ (EUR)}$$

kde:

TH-technická hodnota stavby (EUR)

TS-technický stav stavby (%)

VH-východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Pri ohodnotení boli primárne použité údaje z kolaudačného rozhodnutia, sekundárne iné údaje (potvrdenia prípadne odborný odhad podľa konštrukčno-materiálového vyhotovenia stavieb).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do plného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím sa konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Porovnávací metóda
- Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH

Pre výpočet VŠH je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota a porovnávací metóda nie je počítaná, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby

Táto metóda bola aplikovaná na nehnuteľnosť, vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot K_{PD} \text{ (EUR)}$$

kde:

TH-technická hodnota stavieb

K_{PD}-koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Pri stanovení koeficientu polohovej diferenciácie sa postupovalo podľa metodických postupov uvedených v metodike ÚSI. Základom je určenie hodnoty priemerného koeficientu predajnosti vo väzbe na lokalitu a typ nehnuteľnosti; z tejto hodnoty sa následne odvodí čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následným posúdením viacerých polohových kritérií (t. j. zatriedením do kvalitatívnych tried) sa priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie objektívizuje na výslednú hodnotu, ktorá je platná pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. V rámci objektívizácie má každé kritérium určenú mieru vplyvu na výsledok (váhu).

Technická hodnota sa vypočítava z jednotkovej hodnoty porovnateľného objektu podľa katalógu RU, resp. – ako je uvedené vyššie – podľa metodiky, a to prenásobením veľkosťou obstarávaného priestoru nehnuteľnosti, koeficientom zvislej nosnej konštrukcie, koeficientom vplyvu vybavenosti a koeficientom cenovej úrovne. Koeficient nárastu cien stavebných prác je stanovený podľa posledných známych zverejnených štatistických údajov vydaných ŠÚ SR, platných pre 4. štvrťrok 2025, a má hodnotu $CU = 4,014$.

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektívizovaná 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.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecnú hodnotu pozemku (VŠH_{poz}) možno stanoviť:

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.) a fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch). Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností (príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $VŠH_{\text{poz}} = OZ/k$, kde OZ je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a k je úroková miera. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- metódou polohovej diferenciácie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu $VŠH_{\text{poz}} = M \cdot VŠH_{\text{MJ}}$.

Pozemky metódou polohovej diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z.z., platná od 01.09.2017), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1.

E 3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov), pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu (§ 43h zákona č. 50/1976 Zb.-stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch (§ 2 ods. 4 a 5 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M * V\dot{S}H_{MJ} \quad (\text{Eur}),$$

kde:

M_v - výmera pozemku v m²,VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} \quad (\text{Eur/m}^2),$$

kde:

VH_{MJ}- jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH _{MJ} €/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

k_{PD}- koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k_S- koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00);k_V- koeficient intenzity využitia (0,50-2,00);

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D- koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20);k_F- koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00);

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I- koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50);

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z- koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00);

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R- koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99);

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Obce a lokality nachádzajúce sa v okolí miest, pri ktorých je evidovaný zvýšený dopyt po kúpe nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu, môžu mať stanovenú jednotkovú východiskovú hodnotu najviac do 80 % z východiskovej hodnoty tej obce (mesta), z ktorej tento zvýšený záujem vyplýva.

Ak ide o zvýšený záujem o iné druhy nehnuteľností (napr. na priemyselné alebo poľnohospodárske využitie), s výnimkou pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov, jednotková východisková hodnota môže dosiahnuť najviac 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej zvýšený záujem vyplýva. Pri zvýšenom záujme o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môže byť jednotková východisková cena určená najviac do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V uvedených prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie viaže na obec, z ktorej zvýšený záujem vyplýva.

8. Osobitné požiadavky zadávateľ'a:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Na základe listu vlastníctva č. 3417 v k.ú. Šurany tvoriaceho prílohu uvedenú v časti IV.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna ohliadka a šetrenie boli vykonané zamestnancami znaleckej organizácie dňa 29.05.2025, a to za osobnej účasti zadávateľa znaleckého posudku. Zameranie nehnuteľnosti bolo vykonané pri obhliadke dňa 29.05.2025. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vykonaná zamestnancom znaleckej organizácie pri obhliadke 29.05.2025.

Použitá technika: Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF, Digitálny fotoaparát Nikon COOLPIX P1100

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom

Po stránke technickej:

Technická dokumentácia znalcovi nebola poskytnutá. Pri obhliadke bolo vykonané zameranie so zistením skutkového stavu.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom

Za účelom vypracovania ZP si znalec zabezpečil výpis z listu vlastníctva č. 3417 kat. územie Šurany- vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR, ako aj informatívnu kópiu z mapy na predmetnú nehnuteľnosť. Tieto boli pri miestnom šetrení porovnané so skutkovým stavom.

Doložená právna dokumentácia - list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy sú v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia

Stavby

- Obilné silo č. 2 so súpisným číslom 1889
- Obilné silo č. 3 so súpisným číslom 1890
- Mlyn so súpisným číslom 1893
- Sklad MTZ so súpisným číslom 1892
- Administratívna budova so súpisným číslom 1384
- Garáž so súpisným číslom 2757
- Garáže a dielňa so súpisným číslom 1894
- Olejové hospodárstvo a LSO so súpisným číslom 1897
- Halový sklad č.1,2 so súpisným číslom 1895
- Prefabrikovaný plot
- Vnútroareálová kanalizácia
- Areálový rozvod plynu
- Cesty a spevnené plochy
- Asfaltové ihrisko

- Mostová váha so súpisným číslom 1887
- Vodáreň so súpisným číslom 2753
- Halový sklad so súpisným číslom 1896
- Chemické laboratória a šatne so súpisným číslom 2755
- Areálové osvetlenie
- Rozvod pitnej vody
- Železničná vlečka
- Obilné silo č. 1 súp.č. 1888
- Kotelňa so súpisným číslom 2752
- Hala krmív so súpisným číslom 2754
- Čerpacia pumpa so súpisným číslom 2758, na parcele číslo 3455/17
- Mostová váha so súpisným číslom 1887
- Kol'ajová váha so súpisným číslom 2751

Pozemky

- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/1, výmera: 48 596 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/2, výmera: 15 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/3, výmera: 378 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/4, výmera: 18 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/5, výmera: 446 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/6, výmera: 1 023 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/7, výmera: 5 102 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/8, výmera: 3 795 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/9, výmera: 1 578 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/10, výmera: 152 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/11, výmera: 703 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/12, výmera: 708 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/13, výmera: 718 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/14, výmera: 127 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/15, výmera: 500 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/16, výmera: 146 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/17, výmera: 8 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/20, výmera: 1 435 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/21, výmera: 264 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/22, výmera: 454 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/23, výmera: 175 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/24, výmera: 438 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/25, výmera: 64 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/26, výmera: 82 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3455/27, výmera: 64 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3457/1, výmera: 2 146 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3462/2, výmera: 1 422 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3415/3, výmera: 6 670 m²
- podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela číslo 3415/2, výmera: 1 422 m²

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia Žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov

Pozemky sú využívané v súlade ním určenom ako aj s platným územným plánom. Dostupné na:
<https://surany.sk/index.php/domovska-stranka/mesto-surany/uzemny-plan-mesta/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Obilné silo č. 2 so súpisným číslom 1889

POPIS STAVBY

Obilné silo č. 2 so súpisným číslom 1889, vybudované na parcele č. 3455/12, má desať nadzemných a jedno podzemné podlažie a je ukončené plochou strechou. Konštrukčne ide o objekt z monolitického oceľobetónu, pričom vnútorný priestor je členený na $3 \times 7 = 21$ buniek v šesťuholníkovom pôdorysnom tvare. Na streche sila je zrealizovaný uzatvorený jednopodlažný prístrešok so šikmou sedlovou strechou, ktorá je riešená v dvoch výškových úrovniach. Na severnej strane sila je situovaný vertikálny komunikačný priestor so schodiskom a osobným výťahom; tento komunikačný priestor je voľne prepojený s vežou, ktorá sa nachádza na pozemku parc. č. KN 3455/9.

Stavebno-technický popis hlavnej časti

Stavebno-technické riešenie hlavnej časti je zhodné s popisom obilného sila súp. č. 1888. Z doplnkových konštrukcií je uvedený betónový kanál násypného koša pri koľaji č. 103.

Stavebno-technický popis nadstavby

Stavebno-technický popis nadstavby je rovnako totožný s popisom obilného sila súp. č. 1888. Obvodový plášť je vyhotovený čiastočne ako výmurovka vonkajších rámov z pálených tehál a čiastočne z trapézového pozinkovaného plechu osadeného na oceľových pažníkoch.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, ako aj technické a dispozičné riešenie. Pôvodný objekt bol daný do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa stavba nachádzala v priemernom technickom stave. S ohľadom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opatrenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 75 haly pre skladovanie a úpravu obilia
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
708,00*2,90	2 053,20
Spodná stavba	
708,00*2,70	1 911,60
Vrchná stavba	
I,NP	0,00
708,00*4,20	2 973,60
II,NP	0,00
708,00*4,20	2 973,60
III,NP	0,00
708,00*4,20	2 973,60
IV,NP	0,00
708,00*4,20	2 973,60
V,NP	0,00

708,00*4,20	2 973,60
VI,NP	0,00
708,00*4,20	2 973,60
VII,NP	0,00
708,00*4,20	2 973,60
VIII,NP	0,00
708,00*4,20	2 973,60
IX,NP	0,00
708,00*4,20	2 973,60
X,NP	0,00
708,00*4,20	2 973,60
Nadstavba sila	0,00
9,00*7,30*(5,80+1,20*0,50)	420,48
9,00*35,20*(3,30+1,20*0,50)	1 235,52
Zastrešenie	
708,0*0,80	566,40
Obstavaný priestor stavby celkom	35 923,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 893 / 30,1260 = 29,64 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	708	708	2,70		2,7
Nadzemné	1	708	708	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	2	708	708	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	3	708	708	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	4	708	708	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	5	708	708	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	6	708	708	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	7	708	708	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	8	708	708	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	9	708	708	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	10	708	708	Repr. 4,2		4,2

Priemerná zastavaná plocha:

$$(708 + 708 + 708 + 708 + 708 + 708 + 708 + 708 + 708 + 708) / 10 = 708,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(708 * 2,7 + 708 * 4,2 + 708 * 4,2 + 708 * 4,2 + 708 * 4,2 + 708 * 4,2 + 708 * 4,2 + 708 * 4,2 + 708 * 4,2 + 708 * 4,2) / (708 + 708 + 708 + 708 + 708 + 708 + 708 + 708 + 708 + 708) = 4,06 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 708) = 0,9539$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,06) = 1,2867$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				

1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	12,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	11,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

$$k_{CU} = 4,057$$

$$k_M = 0,95$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 29,64 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 0,9539 * 1,2867 * 1,132 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obilné silo č. 2 so súpisným číslom 1889	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$158,7206 €/m^3 * 35923,20 m^3$	5 701 751,86
Technická hodnota	$16,67 \% z 5 701 751,86 €$	950 482,04

2.1.2 Obilné silo č. 3 so súpisným číslom 1890

POPIS STAVBY

Obilné silo č. 3 so súpisným číslom 1890, zrealizované na pozemku parc. č. 3455/11, je objekt s desiatimi nadzemnými a jedným podzemným podlažím, ukončený plochou strechou. Konštrukčne je vyhotovené z monolitického ocelobetónu a jeho vnútorný priestor je členený na $3 \times 7 = 21$ buniek v šesťuholníkovom tvare. Na streche sila sa nachádza uzatvorený jednopodlažný prístrešok so šikmou sedlovou strechou, ktorá je riešená v dvoch výškových úrovniach. Na severnej strane objektu je situovaný vertikálny komunikačný priestor so schodiskom a osobným výťahom; tento komunikačný priestor je voľne prepojený s vežou umiestnenou na pozemku parc. č. KN 3455/9.

Stavebno-technický popis hlavnej časti

Stavebno-technické riešenie hlavnej časti je totožné s popisom obilného sila súp. č. 1888. Ako doplnková konštrukcia je uvedený betónový kanál násypného koša pre automobily.

Stavebno-technický popis nadstavby

Stavebno-technický popis nadstavby je zhodný s popisom obilného sila súp. č. 1888.

Vek stavby bol určený z predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál a technické a dispozičné riešenie. Pôvodný objekt bol daný do užívania v roku 1976. V čase obhliadky bol v priemernom technickom stave. S ohľadom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 75 haly pre skladovanie a úpravu obilia

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
703,00*2,90	2 038,70
Spodná stavba	
703,00*2,70	1 898,10
Vrchná stavba	
I,NP	0,00
703,00*4,20	2 952,60
II,NP	0,00
703,00*4,20	2 952,60
III,NP	0,00
703,00*4,20	2 952,60
IV,NP	0,00
703,00*4,20	2 952,60
V,NP	0,00
703,00*4,20	2 952,60
VI,NP	0,00
703,00*4,20	2 952,60
VII,NP	0,00

703,00*4,20	2 952,60
VIII,NP	0,00
703,00*4,20	2 952,60
IX,NP	0,00
703,00*4,20	2 952,60
X,NP	0,00
703,00*4,20	2 952,60
Nadstavba sila	0,00
9,00*7,30*(5,80+1,20*0,50)	420,48
9,00*35,20*(3,30+1,20*0,50)	1 235,52
Zastrešenie	
708,0*0,80	566,40
Obstavaný priestor stavby celkom	35 685,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 893 / 30,1260 = 29,64 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	703	703		2,70	2,7
Nadzemné	1	703	703	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	2	703	703	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	3	703	703	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	4	703	703	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	5	703	703	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	6	703	703	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	7	703	703	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	8	703	703	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	9	703	703	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné	10	703	703	Repr. 4,2		4,2

Priemerná zastavaná plocha:

$$(703 + 703 + 703 + 703 + 703 + 703 + 703 + 703 + 703 + 703) / 10 = 703,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(703 * 2,7 + 703 * 4,2 + 703 * 4,2 + 703 * 4,2 + 703 * 4,2 + 703 * 4,2 + 703 * 4,2 + 703 * 4,2 + 703 * 4,2 + 703 * 4,2) / (703 + 703 + 703 + 703 + 703 + 703 + 703 + 703 + 703 + 703) = 4,06 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 703) = 0,9541$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,06) = 1,2867$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	12,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	11,00

5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 100,00 / 100 = 1,0000$$

$$k_{CU} = 4,057$$

$$k_M = 0,95$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 29,64 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 0,9541 * 1,2867 * 1,132 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obilné silo č. 3 so súpisným číslom 1890	1976	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	158,7539 €/m ³ * 35685,20 m ³	5 665 164,67
Technická hodnota	18,33 % z 5 665 164,67 €	1 038 424,68

2.1.3 Mlyn so súpisným číslom 1893

POPIS STAVBY

Mlyn so súpisným číslom 1893, zrealizovaný na pozemku parc. č. KN 3453/15, je situovaný v severovýchodnej časti areálu. Pôvodne bol vybudovaný ako sklad obilia; po vyhorení mlyna v Cukrovare Šurany bol následne upravený na potreby inštalácie mlynskej technológie. Objekt je riešený ako ošempodlažná podpivničená budova, pričom na severnej aj južnej strane má sedempodlažný rizalit (výstupok). Zastrešenie hlavnej hmoty je tvorené šikmou sedlovou strechou s valbami, vyloženou po obvode stavby; nad rizalitmi sú zhotovené ploché pultové strechy. Na východnej strane je zrealizovaná jednopodlažná strešná nadstavba so šikmou sedlovou strechou. 1. nadzemné podlažie je osadené 1,10 m nad úroveň terénu. Pozdĺž severnej a južnej fasády sú vybudované manipulačné rampy s markízami.

Z konštrukčného hľadiska sa stavba skladá zo stredovej časti a bočných krídiel. V stredovej časti je umiestnená mlynská technológia; v bočných krídlach sa nachádzajú zásobníky obilia v počte šesť, resp. deväť buniek so štvorcovým prierezom. Zásobníky v západnom krídle sú po výške rozdelené na tri samostatné sekcie, čo umožňuje variabilné uskladňovanie rôznych druhov múky. Konštrukčný systém stredovej časti tvorí masívny monolitický oceľobetónový skelet v modulovej osnove $3 \times 4,0 \text{ m} / 4 \times 4,0 \text{ m}$, pričom v mieste rizalitov je skelet konzolovito vyložený o 1,8 m. Bočné krídla sú riešené ako monolitický oceľobetónový skelet bunkového typu v modulovej osnove $3 \times 4,0 \text{ m} / 3 \times 4,0 \text{ m}$ a $3 \times 4,0 \text{ m} / 2 \times 4,0 \text{ m}$. Typické podlažie stredovej časti dispozične pozostáva z technologického priestoru, chodby v tvare písmena „L” so schodiskom, osobným výťahom a príručným sklado. Centrum riadenia mlynskej roby je umiestnené na 3. nadzemnom podlaží; typické dispozičné riešenie je tu doplnené o kanceláriu, veľín a WC.

Stavebno-technický popis stredovej časti

Založenie je riešené ako oceľobetónová doska s vodorovnou aj zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém tvorí monolitický oceľobetónový skelet a obvodové murivo je z pálených tehál so skladobnou hrúbkou 30 cm. Deliace priečky sú murované z pálených tehál. Stropy sú monolitické oceľobetónové. Zastrešenie je z monolitického oceľobetónu a tvorí ho doska na krokách; strešnú krytinu predstavuje plastová fólia. Klampiarske konštrukcie (strešné žľaby a zvody) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú upravené brizolitom a vnútorné povrchy tvoria hladké vápenné a vápenno-cementové omietky.

Schodisko je monolitické oceľobetónové; do priestoru strešnej nadstavby sú schody vyhotovené ako celokovové bez podstupníc. Dvere a vráta sú plné plechové. Okná sú drevené s jednosklom. Podlahy majú povrch z páleného cementového poteru. Vykurovanie je realizované len v priestore riadenia mlyna, a to centrálne vlastnou plynovou kotolňou; vykurovacie telesá sú oceľové radiátory typu Korado. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická a objekt má bleskozvod. Vnútorný vodovod je z pozinkovaného potrubia a je vedený len v priestore riadenia mlyna (rozvod studenej vody). Vnútorná kanalizácia je riešená zo zariadení predmetov v priestore riadenia mlyna. Vnútorný plynovod do plynovej kotolne je z oceľového potrubia. Hygienické vybavenie tvorí keramické umývadlo a splachovací záchod „combi”. Súčasťou vyhotovenia je aj rozvod požiarnej vody s požiarňami hydrantmi.

Stavebno-technický popis krídiel stavby

Krídla sú založené na betónových pätkách a pásach s vodorovnou aj zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém je tvorený monolitickým oceľobetónovým skeletom; obvodové murivo je z pálených tehál so skladobnou hrúbkou 30 cm a 45 cm. Stropy sú monolitické oceľobetónové. Zastrešenie je z monolitického oceľobetónu a pozostáva z dosky na krokách, pričom krytinu tvorí plastová fólia. Klampiarske konštrukcie (žľaby a zvody) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú brizolitové, vnútorné povrchy majú hladké vápenné a vápenno-cementové omietky. Dvere a vráta sú plné plechové. Okná sú kovové s jednosklom. Podlahy sú riešené páleným cementovým poterom. Medzi ďalšie vyhotovenie patrí kovové zábradlie po obvode delených buniek a kovové rebríky do vnútra delených buniek.

Vek stavby bol určený z predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1953. V čase obhliadky sa nachádzala prevažne v priemernom až dobrom technickom stave. S ohľadom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby určuje na 70 rokov. Opotrebenie bude vypočítané kubickou metódou.

Priemerná zastavaná plocha: $(523,88 + 523,88 + 523,88 + 523,88 + 523,88 + 523,88 +$
 $523,88 + 523,88 + 523,88) / 9 = 523,88 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(523,88 * 3,3 + 523,88 * 3,3 + 523,88 * 2,7 + 523,88 * 2,7 + 523,88 * 2,7 + 523,88 * 2,7 + 523,88 * 2,7 + 523,88 * 2,7 + 523,88 * 3,3) / (523,88 + 523,88 + 523,88 + 523,88 + 523,88 + 523,88 + 523,88 + 523,88 + 523,88) = 2,90 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 523,88) = 0,9658$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,9) = 1,0241$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,00
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	21,00
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,00
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,00
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 71,57 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 0,9658 * 1,0241 * 0,993 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Mlyn so súpisným číslom 1893	1953	72	18	90	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$270,9184 \text{ €/m}^3 * 15590,32 \text{ m}^3$	4 223 704,55
Technická hodnota	20,00 % z 4 223 704,55 €	844 740,91

2.1.4 Sklad MTZ so súpisným číslom 1892

POPIS STAVBY

Sklad MTZ so súpisným číslom 1892, situovaný na pozemku parcela číslo KN 3455/5, sa nachádza v západnej časti areálu. Objekt je riešený ako jednopodlažná nepodpivničená hala s nízkou šikmou sedlovou strechou a je osadený na úroveň terénu. Nosný konštrukčný systém tvorí montovaný oceľový skelet v modulovej osnove $1 \times 12,00 \text{ m} / 6 \times 6,00 \text{ m}$. Z dispozičného hľadiska pozostáva stavba z dvoch skladov so samostatnými vstupmi z nádvoria areálu. V jednom zo skladov je realizovaná vstavaná kancelária so samostatným vstupom z nádvoria areálu.

Stavebno-technický popis hlavnej časti

Založenie je tvorené betónovými pätkami a pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém pozostáva z priečných oceľových rámov s tiahlom, pričom výplňové obvodové murivo je z pálených tehál so skladobnou hrúbkou 30 cm. Stítové steny sú zhotovené z trapézového pozinkovaného plechu. Deliace priečky sú murované z pálených tehál. Stropnú konštrukciu tvoria oceľové priehradové väzníky. Strešná krytina je z trapézového pozinkovaného plechu uloženého na oceľových krokvách. Klampiarske prvky (strešné žľaby a zvody) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie aj vnútorné povrchové úpravy sú realizované ako hladké vápenné omietky. Vráta sú plné plechové so zabudovanými dvermi. Okná sú kovové s jednosklom. Podlahy sú riešené cementovým poterom. Elektroinštalácia je svetelná a objekt je vybavený bleskozvodom.

Popis vstavby

Zvislé konštrukcie vstavby sú murované z pálenej tehly a stropy sú betónové. Povrchové úpravy exteriéru aj interiéru tvoria hladké vápenné omietky. Osadené sú hladké plné dvere a kovové okná s jednosklom. Podlahy majú povrch z PVC. Schodisko na galériu je kovové, bez podstupníc. Elektroinštalácia je svetelná. Vnútorný vodovod je z pozinkovaného potrubia s rozvodom studenej vody a vnútorná kanalizácia je vyvedená zo všetkých zariadeníacich predmetov. Hygienické zariadenia pozostávajú z keramických umývadiel a splachovacích záchodov s hornou nádržkou.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1991. V čase obhliadky sa stavba nachádzala prevažne v priemernom technickom stave. S ohľadom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 64 haly pre skladovanie priemyslových polotovarov a surovín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
36,30*12,30*0,25	111,62
Vrchná stavba	
36,30*12,30*6,10	2 723,59
Zastrešenie	
36,30*12,30*1,30/2	290,22

Ostatné	
8,50*4,20*2,40	85,68
Obstavaný priestor stavby celkom	3 211,11

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948 \text{ (kovová)}$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	36,30*12,30	446,49	Repr. 6,10		6,1

Priemerná zastavaná plocha: $(446,49) / 1 = 446,49 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(446,49 * 6,1) / (446,49) = 6,10 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 446,49) = 0,9738$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,1) = 0,9902$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	12,00
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	29,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	11,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 43,19 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 0,9738 * 0,9902 * 0,948 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad MTZ so súpisným číslom 1892	1991	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152,1643 €/m^3 * 3211,11 m^3$	488 616,31
Technická hodnota	43,33 % z 488 616,31 €	211 717,45

2.1.5 Administratívna budova so súpisným číslom 1384**POPIS STAVBY**

Administratívna budova súp. č. 1384 je zrealizovaná na pozemku parc. č. KN 3455/24 a situovaná pri vstupe do areálu z Továrenskej ulice. Ide o dvojpodlažný, nepodpivničený objekt, ku ktorému je na juhozápadnom nároží pripojená jednopodlažná prístavba vrátnice. Hlavná časť má plochú strechu sedlového tvaru so zaatikovými žľabmi, prístavba je prekrytá plochou strechou. Objekt je osadený približne 50 cm nad úroveň terénu. Nosný systém tvorí montovaný oceľobetónový skelet v modulovej osnove $2 \times 6,00 \text{ m} / 5 \times 6,00 \text{ m}$. Budova má dva vstupy: hlavný je pri vrátnici, vedľajší vstup na severnej strane je prekrytý markízou.

Stavba dispozične pozostáva:

Hlavná časť stavby je dispozične členená nasledovne:

1. nadzemné podlažie zahŕňa závetrie s vyrovnávacími schodmi, zádverie so zázemím vrátnice, vestibul so schodiskom, jedáleň a WC pre mužov a ženy, výdajňu jedál a priestory bývalej kuchyne (chodba, sklady, hygienické a sociálne priestory). V čase obhliadky bola časť kuchynských priestorov využívaná ako laboratórium, kotolňa na drevené pelety a samostatne prístupná plynová kotolňa.
2. nadzemné podlažie tvorí hala so sklado, schodiskový priestor a WC pre mužov a ženy, ďalej chodba, kancelárie, zasadačka, archív a kuchynka.

Stavebno-technický popis hlavnej časti

Založenie je riešené betónovými pätkami a pásmi s vodorovnou aj zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém predstavuje oceľobetónový skelet, pričom výplňové obvodové murivo je z pálených tehál so skladobnou hrúbkou 30 cm. Deliace priečky sú murované z pálených tehál. Stropy sú oceľobetónové panelové. Zastrešenie je riešené ako jednovrstvová plochá strecha, pričom krytinu tvoria asfaltované natavovacie pásy. Klampiarske konštrukcie (atiky, rímasy, markíza a parapety) sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne strešné zvody sú z liatiny. Vonkajšie povrchy sú upravené brizolitom.

Vnútorne povrchy tvoria dvojvrstvové vápenné omietky; v komunikačných priestoroch, jedálni a kuchyni sú sokle upravené olejovými nátermi. Keramické obklady v hygienických priestoroch na 2. N. P. sú mierne nadpriemerné, v ostatných hygienických priestoroch a vo vybraných priestoroch zázemia kuchyne sú bežné. Vnútorne schodisko je oceľobetónové s povrchom z keramickej dlažby.

Dvere v zádverí a závetrí, do jedálne a do chodby na 2. N. P. sú plastové s dvojsklom, dvere vedľajšieho vstupu sú drevené latkové; ostatné interiérové dvere sú hladké plné v kovových zárubniach. Okná sú drevené zdvojené. Podlahy sú podľa funkcie priestorov riešené keramickou dlažbou alebo povlakom z PVC.

Vykurovanie je centrálné, zabezpečené vlastnými kotolňami; vykurovacie telesá tvoria ocelové radiátory typu Korado. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, objekt má bleskozvod. Vnútorný vodovod je z pozinkovaného potrubia s rozvodom studenej a teplej úžitkovej vody. Vnútorná kanalizácia je vedená od všetkých zariadení predmetov. Vnútorný plynovod do plynovej kotolne je z ocelového potrubia. Ohrev teplej úžitkovej vody je riešený v plynovej kotolni zásobníkovým ohrievačom.

Kuchynka je vybavená menšou typovou kuchynskou linkou. Hygienické zariadenia pozostávajú z keramických umývadiel, splachovacích záchodov „combi“ a s hornou nádržkou, pisoárov; v kuchynskej časti sú nerezové drezové umývadlá. Súčasťou vyhotovenia sú aj požiarne hydranty a vo vestibule a hale sú realizované znížené podhlady zo šablón.

Popis prístavby

Prístavba dispozične zahŕňa dva priestory vrátnice a krytý podchod medzi administratívnou budovou a vrátnicou. Založenie tvorí betónový pás s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém prístavby je murovaný z pálených tehál so skladobnou hrúbkou 30 cm. Strop je oceľobetónový monolitický, vyložený po obvode stavby. Strešnú krytinu tvorí pozinkovaný plech. Vonkajšie aj vnútorné omietky sú hladké vápenné. Okná a dvere sú kovové zasklené. Podlahy sú riešené povlakom z PVC. Elektroinštalácia je svetelná. Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál a technické a dispozičné riešenie. Pôvodná stavba bola daná do užívania v roku 1981, pričom rekonštrukcia a modernizácia časti priestorov prebehla v roku 2003. V čase obhliadky sa objekt nachádzal prevažne v priemernom technickom stave. S ohľadom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby určuje na 70 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
13,10*31,05*0,40	162,70
5,60*5,90*0,40	13,22
Vrchná stavba	
Hlavná budova	0,00
13,10*31,05*3,90	1 586,34
13,10*31,05*3,60	1 464,32
Vrátnica	0,00
5,60*5,90*3,30	109,03
Zastrešenie	
13,10*31,05*0,30	122,03
5,60*5,90*0,30	9,91
Obstavaný priestor stavby celkom	3 467,55

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,10*31,05+5,60*5,90	439,8	Repr.	(13,10*31,05*3,90+5,60*5,90*3,30)/439,80	3,8549

Nadzemné	2 13,10*31,05	406,76	Repr. 3,60	3,6
----------	-----------------	--------	------------	-----

Priemerná zastavaná plocha: $(439,8 + 406,76) / 2 = 423,28 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(439,8 * 3,8549 + 406,76 * 3,6) / (439,8 + 406,76) = 3,73 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 423,28) = 0,9767$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,73) = 0,8630$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,51
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,09
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,57
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,45
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,13
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,45
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,19
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,13
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,19
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,32
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,19
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,26
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,38
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,19
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,19
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,13
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,19
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,38
	Spolu	100,00		94,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 94,00 / 100 = 0,9400$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 4,057 * 0,9400 * 0,9767 * 0,8630 * 0,993 *$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova so súpisným číslom 1384	1981	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$282,0378 \text{ €/m}^3 * 3467,55 \text{ m}^3$	977 980,17
Technická hodnota	45,00 % z 977 980,17 €	440 091,08

2.1.6 Garáž so súpisným číslom 2757

POPIS STAVBY

Garáž so súpisným číslom 2757, zrealizovaná na pozemku parc. č. KN 3455/16, je situovaná pri východnej strane mlyna. Objekt je riešený ako jednopodlažná nepodpivničená stavba s plochou strechou pultového tvaru a je osadený na úroveň terénu. Nosný konštrukčný systém tvorí pozdĺžny murovaný jednotrakt. Dispozične ide o jeden priestor určený na garážovanie lokotraktora. V mieste koľaje č. 105 je zhotovená montážna jama.

Stavebno-technický popis

Založenie je riešené betónovými pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém je murovaný z pálených tehál so skladobnou hrúbkou 30 cm. Strop je zhotovený z ocelobetónových panelov uložených na ocelobetónových plnostenných väzníkoch. Zastrešenie tvorí jednovrstvová plochá strecha s krytinou z asfaltovaných natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (atiky, strešné žľaby, zvody a parapety) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy majú brizolitovú úpravu, ktorá je poškodená v soklovej časti. Vnútorne zvislé povrchy sú upravené vápenno-cementovými omietkami.

Vráta sú plné plechové posuvné. Okná sú kovové s dvojsklom. Podlahy sú riešené cementovým poterom. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Doplnkovú konštrukciu tvorí montážna jama so schodmi.

Vek stavby bol stanovený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál a technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1979. V čase obhliadky sa stavba nachádzala v priemernom technickom stave. S ohľadom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby určuje na 60 rokov. Opatrebnie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 64 budovy lokomotívnych a vozových diep, včítane hál pre depo metra
KS: 1241 Dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, terminály a pridružené budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
19,80*9,50*0,50	94,05
Vrchná stavba	
19,80*9,50*5,55	1 043,96
Zastrešenie	
19,80*9,50*(0,65+0,40)*0,50	98,75
Ostatné	
Montážna jama	0,00
11,40*1,20*1,30	17,78
Obstavaný priestor stavby celkom	1 254,54

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	19,80*9,50	188,1	Repr.	5,55	5,55

Priemerná zastavaná plocha:

$$(188,1) / 1 = 188,10 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(188,1 * 5,55) / (188,1) = 5,55 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 188,1) = 1,0476$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,55) = 0,6784$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,00
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	26,00
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_M = 0,95$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 70,67 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 1,0476 * 0,6784 * 0,939 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž so súpisným číslom 2757	1979	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$181,7652 €/m^3 * 1254,54 m^3$	228 031,71
Technická hodnota	23,33 % z 228 031,71 €	53 199,80

2.1.7 Garáže a dielňa so súpisným číslom 1894

POPIS STAVBY

Garáže a dielňa so súpisným číslom 1894, zrealizované na pozemku parc. č. KN 3455/6, sa nachádzajú v západnej časti areálu. Objekt je riešený ako jednopodlažná nepodpivničená hala s nízkou šikmou sedlovou strechou a je osadený na úroveň terénu. Nosný konštrukčný systém tvorí montovaný oceľový skelet typu RD Jeseník v modulovej osnove $1 \times 15,00 \text{ m} / 15 \times 4,50 \text{ m}$. Dispozične stavba zahŕňa dve veľkokapacitné garáže pre trinásť nákladných automobilov s jednou vstavbou a dielňu so vstavbou.

Stavebno-technický popis hlavnej časti

Založenie je riešené betónovými pätkami a pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém je tvorený priečnymi oceľovými rámami, ktoré sú v štítových stenách zosilnené dvojicou oceľových stĺpov. Výplňové obvodové murivo je z penobetónových tvárnic so skladobnou hrúbkou 30 cm. Deliace priečky sú murované. Stropná konštrukcia je z trapézového pozinkovaného plechu so zateplením. Strešná krytina je z trapézového pozinkovaného plechu uloženého na oceľových krokách. Klampiarske konštrukcie (strešné žľaby a zvody) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie aj vnútorné povrchové úpravy tvoria hladké vápenno-cementové omietky.

Vnútorné dvere sú hladké plné. Vráta sú plné plechové so zabudovanými dvermi. Okná sú kovové s jednosklom. Podlahy sú riešené cementovým poterom. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická a objekt je vybavený bleskozvodom. Súčasťou vyhotovenia je vonkajšie osvetlenie. Ako doplnková konštrukcia je uvedená montážna jama v dielni.

Popis vstavby v garáži

Vstavba v garáži je dispozične tvorená skladmi pneumatík. Zvislé steny sú murované, strop je drevený s podbíjaním. Omietky sú hladké vápenno-cementové. Okná sú drevené zdvojené a dvere hladké plné. Povrch podláh tvorí cementový poter.

Popis vstavby v dielni

Vstavba v dielni zahŕňa dielňu, šatňu a hygienické zázemie. Zvislé steny sú murované a strop je drevený s podbíjaním. Omietky sú hladké vápenné; v hygienických priestoroch sú realizované bežné belninové obklady. Dvere sú hladké plné a okná drevené zdvojené. Podlahy sú riešené povlakom z PVC a bežnými keramickými dlažbami. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Rozvody studenej a teplej úžitkovej vody sú vedené z pozinkovaného potrubia. Vykurovanie je riešené plynovými gamatami a ohrev teplej úžitkovej vody je zabezpečený zásobníkovým ohrievačom. Hygienické zariadenia tvoria keramické umývadlá, splachovacie záchody s hornou nádržkou a murovaný sprchový kút.

Vek stavby bol stanovený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1984. V čase obhliadky sa stavba nachádzala prevažne v priemernom technickom stave. S ohľadom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby určuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 53 haly garáží vozidiel, strojov a zariadení (mimo pre osobné automobily)

KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
67,60*15,10*0,30	306,23
Spodná stavba	
Montážna jama	0,00
1,00*7,50*1,50	11,25
Vrchná stavba	
67,60*15,10*6,20	6 328,71
Zastrešenie	
67,60*15,10*1,60*0,50	816,61
Ostatné	
14,50*4,50*2,70	176,18
14,50*4,50*2,70	176,18
Obstavaný priestor stavby celkom	7 815,16

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	67,60*15,10	1020,76	Repr. 6,20		6,2

Priemerná zastavaná plocha: $(1020,76) / 1 = 1020,76 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1020,76 * 6,2) / (1020,76) = 6,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1020,76) = 0,9435$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,2) = 0,9806$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,00
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	24,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00

6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

$$k_{CU} = 4,057$$

$$k_M = 0,95$$

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$V_H = 54,67 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 0,9435 * 0,9806 * 0,948 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže a dielňa so súpisným číslom 1894	1984	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$184,8076 €/m^3 * 7815,16 m^3$	1 444 300,96
Technická hodnota	$31,67 \% z 1\,444\,300,96 €$	457 410,11

2.1.8 Olejové hospodárstvo a LSO so súpisným číslom 1897

POPIS STAVBY

Olejové hospodárstvo a LSO so súpisným číslom 1897, vybudované na pozemku parc. č. KN 3455/23, sa nachádza za administratívnou budovou. Ide o jednopodlažný objekt s podzemnou záchytnou nádržou, ukončený plochou strechou sedlového tvaru. Stavba je osadená na úroveň terénu. Nosný konštrukčný systém je riešený ako pozdĺžny murovaný jednotrakt. Dispozične objekt tvorí sklad ľahkého vykurovacieho oleja, chodba a miestnosť čerpadla. V minulosti boli zo stavby odstránené nádrže na skladovanie LVO, pričom došlo

k vybúraníu štítovej steny na severnej strane. Podzemná nádrž s hĺbkou 3,5 m, určená na zamedzenie úniku ropných látok z nádrží LVO, bola zasypaná štrkom. V miestnosti čerpadiel bolo odstránené všetko technologické zariadenie.

Stavebno-technický popis

Založenie je tvorené betónovými pásmi s vodorovnou aj zvislou izoláciou proti prieniku ropných látok. Zvislý nosný systém predstavuje murivo z plných pálených tehál so skladobnou hrúbkou 30 cm. Deliace priečky sú murované z 2 pálených tehál. Strop je riešený ako monolitický betón do trapézového pozinkovaného plechu uloženého na oceľových trámoch. Zastrešenie tvorí jednovrstvová plochá strecha s krytinou z asfaltovaných natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (atiky, žľaby, zvody a parapety) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú upravené brizolitom a vnútorné povrchy tvoria dvojvrstvové vápenné omietky.

Vstupné dvere sú drevené latkové. Okná sú drevené zdvojené; v sklade LVO je presvetlenie riešené zo sklobetónových tvárnic so zabudovanými kovovými okienkami. Podlahy sú v zázemí zhotovené ako cementový poter, v sklade LVO je podlahová úprava riešená ako štrkový zásyp. Objekt je vybavený bleskozvodom.

Vek stavby bol určený podľa predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál a technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1992. Pri obhliadke bol objekt v podpriemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opatrenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 77 budovy y pre skladovanie agresívnych látok
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
8,50*20,80*0,40	70,72
Vrchná stavba	
8,50*20,80*4,60	813,28
Zastrešenie	
8,50*20,80*0,40*0,50	35,36
Obstavaný priestor stavby celkom	919,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$
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 [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,50*20,80	176,8	Repr. 4,60		4,6

Priemerná zastavaná plocha: $(176,8) / 1 = 176,80 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(176,8 * 4,6) / (176,8) = 4,60 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 176,8) = 1,0557$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,6) = 0,7565$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,00
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

$$k_{CU} = 4,057$$

$$k_M = 0,95$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 1,0557 * 0,7565 * 0,939 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Olejové hospodárstvo a LSO so súpisným číslom 1897	1992	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	197,1477 €/m ³ * 919,36 m ³	181 249,71
Technická hodnota	34,00 % z 181 249,71 €	61 624,90

2.1.9 Halový sklad č.1,2 so súpisným číslom 1895

POPIS STAVBY

Halový sklad č. 1,2 so súpisným číslom 1895, zrealizovaný na pozemku parcela číslo KN 3455/8, je situovaný naľavo od hlavného vstupu do areálu. Objekt je navrhnutý ako jednopodlažná nepodpivničená hala s nízkou šikmou sedlovou strechou a je osadený na úroveň terénu. Nosný konštrukčný systém tvorí montovaný oceľový skelet typu RD Jeseník v modulovej osnove $1 \times 24,00 \text{ m} / 33 \times 4,50 \text{ m}$. Z dispozičného hľadiska ide o jeden sklad, ktorý je z nádvorja areálu prístupný štyrmi vstupmi.

Stavebno-technický popis hlavnej časti

Založenie je riešené betónovými pätkami a pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém tvoria priečne oceľové rámy, pričom v štítových stenách sú zosilnené štvoricou oceľových stĺpov. Výplňové obvodové murivo do výšky 3,00 m je z plnej pálenej tehly so skladobnou hrúbkou 30 cm. Nad murivom je zhotovené opláštenie zo sklaminátových vlnitých dosiek (vo forme osvetlenia) a z trapézového pozinkovaného plechu; opláštenie je osadené na oceľových pažníkoch.

Strešná krytina je z trapézového pozinkovaného plechu uloženého na oceľových krokách. Klampiarske konštrukcie (strešné žľaby a zvody) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie aj vnútorné úpravy povrchov muriva tvoria hladké vápenné omietky. Vráta sú plné plechové so zabudovanými dvermi. Podlahy majú povrch z liateho asfaltu. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická a objekt je vybavený bleskozvodom. Z ostatného vyhotovenia sú uvedené elektrické ventilátory nad murovanou výplňou a vonkajšie osvetlenie.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1985. V čase obhliadky sa stavba nachádzala prevažne v priemernom technickom stave. S ohľadom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 75 haly pre skladovanie a úpravu obilia

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
150,70*24,70*0,30	1 116,69
Vrchná stavba	
150,70*24,70*7,20	26 800,49
Zastrešenie	
150,70*24,70*1,20*0,50	2 233,37
Obstavaný priestor stavby celkom	30 150,55

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 893 / 30,1260 = 29,64 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	150,70*24,70	3722,29	Repr. 7,20		7,2

Priemerná zastavaná plocha: $(3722,29) / 1 = 3722,29 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(3722,29 * 7,2) / (3722,29) = 7,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 3722,29) = 0,9264$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7,2) = 0,9000$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	12,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	11,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 29,64 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 0,9264 * 0,9000 * 0,948 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Halový sklad č.1,2 so súpisným číslom 1895	1985	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$90,2934 \text{ €/m}^3 * 30150,55 \text{ m}^3$	2 722 395,67
Technická hodnota	33,33 % z 2 722 395,67 €	907 374,48

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prefabrikovaný plot

Oplotenie areálu je zhotovené z betónových prefabrikovaných stĺpov, medzi ktoré sú osadené betónové prefabrikované dosky. Celková dĺžka oplotenia predstavuje $590 + 85 + 55 + 345 + 120 + 180 + 30 = 1405$ m. V oplotení sú zriadené dva vstupy: vstup pre peších a automobily z Továrenskej ulice a severovýchodný vstup na trase železničnej vlečky. Vo vstupoch sú osadené dvojce dvojkrídlové plotové vráta z kovových profilov.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál a technické a dispozičné riešenie. Oplotenie bolo dané do užívania v roku 1978. V čase obhliadky sa nachádzalo v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bolo vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	1 405,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	2 950,50m ²	545	18,09 €/m
5.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	4 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 1405 m
Pohľadová plocha výplne: $1405 * 2,10 = 2950,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
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 [%]
Prefabrikovaný plot	1978	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$(1\,405,00\text{m} * 23,24\text{ €/m} + 2\,950,50\text{m}^2 * 18,09\text{ €/m}^2 + 4\text{ks} * 129,12\text{ €/ks}) * 4,057 * 0,95$	333 550,57
Technická hodnota	21,67 % z 333 550,57 €	72 280,41

2.2.2 Vnútroareálová kanalizácia

Vnútroareálová kanalizácia zabezpečuje odvedenie splaškových vôd aj dažďových vôd zo striech a spevnených plôch do verejnej kanalizácie na Továrenskej ulici. Kanalizačný rozvod je riešený ako sústava dvoch hlavných vetiev, a to severnej a západnej. Južná vetva je vedená od čerpacej pumpy a mlyna smerom k Továrenskej ulici. Východná vetva je vedená od garáží a kotolne pozdĺž haly krmív a síl až k Továrenskej ulici. Na trase vnútroareálovej kanalizácie sú umiestnené kanalizačné šachty s liatinovými poklopami a kanalizačné vpuste s liatinovými mrežami. Kanalizácia je zhotovená z betónového potrubia DN 400 mm, pričom odbočky do jednotlivých objektov sú riešené z betónového potrubia DN 200 mm. Celková dĺžka potrubia je 807 m.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál a technické a dispozičné riešenie. Kanalizácia bola daná do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 80 rokov. Opatrebné bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.c) Prípojka kanalizácie DN 400 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2900/30,1260 = 96,26\text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 807,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
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 [%]
Vnútroareálová kanalizácia	1975	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$807\text{ bm} * 96,26\text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	299 397,39
Technická hodnota	37,50 % z 299 397,39 €	112 274,02

2.2.3 Areálový rozvod plynu

Areálový rozvod plynu je napojený na plynomer č. 1, ktorý je umiestnený na východnej stene chemických laboratórií a šatní, resp. na plynomer č. 2 situovaný na severnej stene skládky paliva. Vetva z plynomera č. 1

je vedená do mlyna, administratívnej budovy a k mostovej váhe. Vetva z plynomera č. 2 zásobuje halu krmív a garáže. Rozvod je zhotovený z ocelového potrubia DN 40–50 mm, ktoré je uložené na potrubnom moste; časť vedenia je vedená po fasádach priláhlých stavieb. Celková dĺžka areálového rozvodu plynu je $(40 + 20 + 60 + 25) + (45 + 100 + 60) = 350$ m.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál a technické a dispozičné riešenie. Rozvod bol daný do užívania v roku 2002. V čase obhliadky sa nachádzal vo veľmi dobrom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 40 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27$ €/bm
Počet merných jednotiek: 350,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
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 [%]
Areálový rozvod plynu	2002	23	57	80	28,75	71,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$350 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	20 598,50
Technická hodnota	$71,25 \% \text{ z } 20\,598,50 \text{ €}$	14 676,43

2.2.4 Cesty a spevnené plochy

Cesty a spevnené plochy sú situované na pozemku parc. č. KN 3455/1. Komunikačné trasy sú vedené od vrátnice smerom k mlynu, čerpacej stanici a chemickým laboratóriám, ako aj od vrátnice k silám, hale krmív, garážam a kotolni. Celková zastavaná plocha ciest je určená výpočtom $(15 + 25 + 20 + 65 + 220 + 85 + 70 + 90 + 120) \times 6 + (100 + 20) \times 12 = 5700$ m².

Hlavné spevnené plochy sú zriadené medzi vrátnicou, halovým skladištom C1, C2 a silom č. 1, a ďalej v priestore medzi garážami a kotolňou. Celková zastavaná plocha spevnených plôch je vypočítaná ako $70 \times 45 + 30 \times 10 + 2 \times 15 \times 15 + 25 \times 15 + 10 \times 40 + 30 \times 10 + (15 + 25) \times 30 \times 0,5 + 10 \times 30 + 10 \times 25 = 6125$ m². Cesty aj spevnené plochy sú zhotovené z monolitického betónu na štrkovom podklade; vzhľadom na ťažkú automobilovú dopravu v areáli sa uvažuje hrúbka betónu nad 150 mm.

Vek stavby bol stanovený z predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Dielo bolo dané do užívania v roku 1978. V čase obhliadky sa nachádzalo v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby určuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $5700+6125 = 11825 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

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 [%]
Cesty a spevnené plochy	1978	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11825 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	650 359,87
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 650 359,87 \text{ €}$	140 932,98

2.2.5 Asfaltové ihrisko

Asfaltové ihrisko je situované za administratívnu budovu, v susedstve olejového hospodárstva. Ihrisko s rozmermi 13,5 m / 34 m je zhotovené z liateho asfaltu uloženého na betónovom podklade. Po obvode je opložené rámovým pletivom na oceľových stĺpoch, pričom z jednej strany je ohraničené murovaným plotom s výškou 2 m. Základy a podmurovka oplozenia sú realizované z monolitického betónu.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1992. V čase obhliadky sa nachádzala v podpriemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 30 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obal'ované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $13,50 \cdot 34,00 = 459 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Asfaltové ihrisko	1992	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$459 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	26 429,68
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 26\,429,68 \text{ €}$	8 986,09

2.2.6 Mostová váha so súpisným číslom 1887

Mostová váha so súpisným číslom 1887, zrealizovaná na pozemku parcela číslo KN 3455/27, je situovaná na západnej strane vážnice. Ide o mostovú váhu s nosnosťou 60 t, ktorá je osadená v monolitickej betónovej šachte s izoláciou. Rozmery šachty sú 3,60 m / 2,50 m / 18,50 m.

Vek stavby bol stanovený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1984. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby určuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mostové a cestné váhy
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 32. Mostové a cestné váhy
Bod: 32.1. Mostové a cestné váhy (JKSO 814 37) - bez technológie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2580/30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,60 \cdot 2,50 \cdot 18,50 = 166,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Mostová váha so súpisným číslom 1887	1984	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$166,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	54 956,56
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 54\,956,56 \text{ €}$	9 892,18

2.3 ZLÚČENÉ STAVBY

2.3.1 Vodáreň so súpisným číslom 2753

POPIS

Vodáreň so súpisným číslom 2753, zrealizovaná na pozemku parc. č. KN 3455/4, je situovaná v západnej časti areálu pri kotolni. Stavba sa skladá z vodárenského domčeka a vrtanej studne. Vzhľadom na rozdielne technické riešenie sa výpočet východiskovej a technickej hodnoty jednotlivých častí stavby vykoná samostatne.

2.3.1.1 Vodárenský domček

POPIS STAVBY

Vodárenský domček je riešený ako jednopodlažná nepodpivničená budova s plochou strechou pultového tvaru, osadená na úroveň terénu. Nosný konštrukčný systém tvorí murovaný jednotrakt. Dispozične pozostáva z jedného priestoru, v ktorom je umiestnená tlaková stanica so studňou.

Stavebno-technický popis

Založenie je tvorené betónovými pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové murivo je z plnej pálenej tehly so skladobnou hrúbkou 30 cm. Strop je drevený trámový s rovným podhl'adom. Strešnú krytinu tvorí vlnitý pozinkovaný plech. Vonkajšie aj vnútorné povrchy sú upravené vápenno-cementovými omietkami. Dvere sú plné plechové dvojkrídlové. Presvetlenie priestoru je riešené plochami zo sklobetónových tvárnic. Podlaha má povrch z cementového poteru. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Rozvod studenej vody je z pozinkovaných trubiek. Ležatá kanalizácia je z kameninových potrubí.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1979. V čase obhliadky sa nachádzal v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opatrebné bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1979	4,00*4,70	18,8	18/18,8=0,957

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 a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	

	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	3730

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
	Spolu	30

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3730 + 30 * 0,957)/30,1260$	124,77

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1979	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$124,77 \text{ €/m}^2 * 18,80 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	9 040,59
Technická hodnota	$23,33\% \text{ z } 9 040,59$	2 109,17

2.3.1.2 Vrtaná studňa

Vrtaná studňa s výdatnosťou 19 l/s je situovaná vo vodárenskom domčeku. Má priemer 200 mm a hĺbku 65 m, pričom hladina vody sa nachádza v hĺbke približne 6,5 m. Voda zo studne nie je určená na priemyselné účely. Vybavenie studne tvorí elektrické čerpadlo.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1979. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 100 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 65 m
Priemer: 200 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 85,31 €/m
TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vrtaná studňa	1979	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(85,31 \text{ €/m} \cdot 65\text{m} + 426,21 \text{ €/ks} \cdot 1\text{ks}) \cdot 4,057 \cdot 0,95$	23 014,52
Technická hodnota	42,50 % z 23 014,52 €	9 781,17

2.3.1.3 Vyhodnotenie - Vodáreň so súpisným číslom 2753

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Vodárenský domček	9 040,59	2 109,17
2.	Vrtaná studňa	23 014,52	9 781,17
	Spolu	32 055,11	11 890,34

2.3.2 Halový sklad so súpisným číslom 1896

POPIS

Halový sklad so súpisným číslom 1896, zrealizovaný na pozemku parcela číslo KN 3455/20, je situovaný napravo od hlavného vstupu do areálu. Stavba sa skladá zo skladu múky na pozemku parc. č. KN 3455/20, zo zásobovacieho mosta skladu na pozemku parc. č. KN 3455/1 a z prístrešku skladu taktiež na pozemku parc.

č. KN 3455/1. Vzhľadom na rozdielne technické riešenie sa výpočet východiskovej a technickej hodnoty jednotlivých častí stavby vykoná samostatne.

2.3.2.1 Sklad múky

POPIS STAVBY

Sklad múky je riešený ako jednopodlažná nepodpivničená hala s nízkou šikmou sedlovou strechou, osadená na úroveň terénu. Konštrukčný systém tvorí po obvode zvislá stena z bariérových panelov v tvare obráteného písmena „T“, na ktorú je osadená priestorová priehradová konštrukcia. Zvislé steny sú po obvode stavby stužené šikmými vzperami z valcovaných profilov. Dispozične ide o jeden sklad, do ktorého je prístup z prístrešku; vedľajší vstup sa nachádza na opačnej južnej strane objektu. V severovýchodnom nároží je situovaný vstavok s kanceláriou.

Stavebno-technický popis

Založenie je riešené betónovými pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém pozostáva z ocelobetónových bariérových panelov, ktoré sú zviazané vencom z valcovaných ocelových profilov. Stabilita nosných stien proti preklopeniu je zabezpečená vonkajšími vzperami z valcovaných ocelových profilov. Zastrešenie je riešené ako priestorová priehradová konštrukcia z ocelových trubiek.

Nad bariérovými panelmi je zhotovené opláštenie z trapézového pozinkovaného plechu a zo sklolaminátových vlnitých dosiek (vo forme osvetlenia), pričom opláštenie je ukotvené na bočnej konštrukcii zastrešenia. Strešnú krytinu tvorí trapézový pozinkovaný plech uložený na ocelových krokách. Klampiarske konštrukcie (strešné žľaby a zvody) sú z pozinkovaného plechu. Vráta sú plné plechové so zabudovanými dvermi. Podlahy majú povrch z liateho asfaltu. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická a objekt je vybavený bleskozvodom. Ako ostatné vyhotovenie sú uvedené elektrické ventilátory nad bariérovými panelmi.

Vek stavby bol určený z predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál a technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1986. V čase obhliadky sa nachádzal prevažne v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 79 haly pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
23,15*62,00*0,30	430,59
Vrchná stavba	
23,15*62,00*7,40	10 621,22
Zastrešenie	
23,15*62,00*0,50	717,65
Ostatné	
3,70*4,15*3,0	46,07
Obstavaný priestor stavby celkom	11 815,53

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 893 / 30,1260 = 29,64 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,948 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	23,15*62,00	1435,3	Repr.	7,40	7,4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1435,3) / 1 = 1435,30 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1435,3 * 7,4) / (1435,3) = 7,40 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1435,3) = 0,9367$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7,4) = 0,8865$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	12,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	11,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 4,057 * 1,0000 * 0,9367 * 0,8865 * 0,948 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad múky	1986	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$89,9279 \text{ €/m}^3 * 11815,53 \text{ m}^3$	1 062 545,80
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 1\,062\,545,80 \text{ €}$	371 891,03

2.3.2.2 Zásobovací most skladu

Zásobovací most je vedený z 3. nadzemného podlažia mlyna do skladu múky. Ide o krytú oceľovú konštrukciu, ktorá je podopretá dvoma priehradovými stojkami a na oboch koncoch je ukotvená do spájaných stavieb. Teleso mosta je riešené ako jednopodlažné a je prekryté nízkou šikmou sedlovou strechou. Opláštenie tvorí trapézový pozinkovaný plech. Základné rozmery mosta sú $3,0 \text{ m} \times 3,0 \text{ m} \times 41,0 \text{ m}$.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál a technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1986. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mosty
Kód KS: 2141 Mosty a nadjazdy

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 33. Mosty
Bod: 33.2. Lávky a mosty pre vedenia (JKSO 821 44)
Položka: 33.2.a) Lávky

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7800/30,1260 = 258,91 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 41,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
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 [%]
Zásobovací most skladu	1986	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$41 \text{ bm} * 258,91 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	40 913,00
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 40\,913,00 \text{ €}$	9 000,86

2.3.2.3 Prístrešok skladu

POPIS STAVBY

Prístrešok je vedený od hlavného vstupu do skladu múky smerom do prieluky medzi mlynom a garážou lokotraktora a slúži ako manipulačný priestor pri nakladaní tovaru. Ide o otvorený prístrešok zhotovený z ocelevej konštrukcie. Zastrešenie je riešené trapézovým pozinkovaným plechom uloženým na priehradových väzníkoch, ktoré sú ukotvené na stĺpoch po vonkajšom obvode.

Na východnej strane prístrešku je vybudovaná stena z betónových tvárnic s výškou približne 2 m, pričom táto stena zároveň plní funkciu areálového oplotenia. Podlaha prístrešku je zhotovená z monolitického betónu.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 2004. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 49 haly pre dopravu a spoje - ostatné

KS: 1241 Dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, terminály a pridružené budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
11,50*38,00*0,20	87,40
Vrchná stavba	
11,50*38,00*7,30	3 190,10
Zastrešenie	
11,50*38,00*1,90*0,50	415,15
Obstavaný priestor stavby celkom	3 692,65

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,50*38,00	437	Repr.	7,30	7,3

Priemerná zastavaná plocha: $(437) / 1 = 437,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(437 * 7,3) / (437) = 7,30 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 437) = 0,9749$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7,3) = 0,8932$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,00

2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	23,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

$$k_{CU} = 4,057$$

$$k_M = 0,95$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 54,67 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 0,9749 * 0,8932 * 0,948 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok skladu	2004	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$173,9381 €/m^3 * 3692,65 m^3$	642 292,52
Technická hodnota	$58,00 \% z 642 292,52 €$	372 529,66

2.3.2.4 Vyhodnotenie - Halový sklad so súpisným číslom 1896

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Sklad múky	1 062 545,80	371 891,03

2.	Zásobovací most skladu	40 913,00	9 000,86
3.	Prístrešok skladu	642 292,52	372 529,66
	Spolu	1 745 751,32	753 421,55

2.3.3 Chemické laboratória a šatne so súpisným číslom 2755

POPIS

Chemické laboratória a šatne so súpisným číslom 2755, vybudované na pozemku parc. č. KN 3455/9, sú situované v severnej časti areálu, za obilnými silami. Objektový súbor tvorí vlastná stavba laboratórií a šatní a tri veže pre obilné silá. Na severnej strane je pristavaný prístrešok násypného koša pre automobily, ďalej dva prístrešky násypného koša pre železničné vagóny a dva zásobovacie mosty. Prístrešky a jeden zásobovací most sa nachádzajú na pozemku parc. č. KN 3455/1, ostatné príslušené objekty sú zrealizované na pozemku parc. č. KN 3455/9. Vzhľadom na rozdielne technické riešenie sa výpočet východiskovej a technickej hodnoty hlavnej časti a prístavieb vykoná samostatne.

2.3.3.1 Chemické laboratória – hlavná časť

POPIS STAVBY

Hlavná časť

Vlastné chemické laboratória a šatne sú riešené ako dvojpodlažná nepodpivničená budova s plochou strechou pultového tvaru. Prízemie je osadené približne 1,10 m nad úroveň terénu. Nosný konštrukčný systém tvorí oceľový skelet v modulovej osnove 2 × 6,00 m / 16 × 6,00 m.

V pozdĺžnej osi síl sú vybudované tri veže, v ktorých sú osadené korčekové výtahy určené na vertikálny transport uskladňovaného obilia na strechy síl. Horizontálne zásobovanie korčekových výtahov je riešené na dvoch podlažiach. Spodné zásobovanie je umiestnené na 1. podzemnom podlaží a tvorí ho sústava betónových kanálov vedených od násypných košov do stavby. Horné zásobovanie sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží a pozostáva zo zásobovacieho mosta vedeného od koľaje č. 101 do stavby.

Dispozične hlavná časť zahŕňa:

1. nadzemné podlažie: podjazd medzi silami č. 2 a 3, chodby k jednotlivým vežiam a silám, chodbu so schodiskom na 2. nadzemné podlažie, sociálno-hygienické priestory, pomocné prevádzky a rozvodňu VN–NN,
2. nadzemné podlažie: chodbu horizontálneho transportu obilia, chodbu so schodiskom na 1. nadzemné podlažie, veľiny, rozvodne NN, laboratória, kancelárie a hygienické zariadenia.

Stavebno-technický popis

Založenie je riešené betónovými pätkami a pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém tvorí oceľový skelet z valcovaných profilov, pričom obvodový plášť je zhotovený ako výmurovka vonkajších rámov z pálených tehál. Obvodový plášť severnej steny na 2. nadzemnom podlaží je riešený z drevených sendvičových panelov. Deliace konštrukcie sú z pálených tehál. Stropy sú vyhotovené ako monolitický betón v trapézovom pozinkovanom plechu na oceľových trámoch. Zastrešenie tvorí jednovrstvová plochá strecha s krytinou z asfaltovaných natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (atiky, žľaby a strešné zvody) sú z pozinkovaného plechu.

Vonkajšie povrchy sú upravené nátermi na báze umelých látok, pričom kovová konštrukcia má realizované náterové úpravy. Vnútorne zvislé povrchy tvoria dvojvrstvové vápenné omietky. Keramické obklady sú bežné belninové v hygienických priestoroch a laboratóriách; v rekonštruovaných sociálnych priestoroch sú obklady na nadpriemernej úrovni. Schodisko je celokovové bez podstupníc. Vstupné dvere sú plné plechové, vnútorné dvere sú prevažne hladké plné. Vráta sú plné a zasklené plechové so svetlíkmi.

Okná sú prevažne kovové s jednosklom; na 2. nadzemnom podlaží sú drevené zdvojené a v rekonštruovaných sociálnych priestoroch sú osadené plastové okná s dvojsklom. Podlahy sú podľa druhu priestoru riešené ako

PVC povlaky, cementový poter a bežné keramické dlažby; v rekonštruovaných sociálnych priestoroch sú použité nadpriemerné keramické dlažby. Vykurovanie je centrálné z lokálnej plynovej kotolne; vykurovacie telesá v rekonštruovaných sociálnych a využívaných priestoroch sú panelové oceľové radiátory typu Korado. Elektroinštalácia je svetelná a motorická a objekt má bleskozvod.

Vnútrotný vodovod je prevažne z pozinkovaného potrubia; v hygienických priestoroch je rozvod studenej aj teplej úžitkovej vody. Vnútrotná kanalizácia je vedená zo všetkých zariadení predmetov. Vnútrotný plynovod je vedený do kotolne v rekonštruovaných sociálnych priestoroch. Ohrev teplej úžitkovej vody je riešený zásobníkovým ohrievačom v kombinácii s kotlom ústredného vykurovania. Hygienické zariadenia tvoria keramické umývadlá, pisoáre, splachovacie záchody a sprchové kúty, pričom v rekonštruovaných sociálnych priestoroch je vnútorné zariadenie na nadpriemernej úrovni. V rekonštruovaných sociálnych priestoroch je zhotovený znížený podhlád zo šablón so zabudovaným osvetlením. Medzi doplnkové konštrukcie patrí betónová rampa pozdĺž severnej strany.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1976. V čase obhliadky sa nachádzal v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 68 budovy technickoprevádzkové

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(96,20 \cdot 12,50 + 6,00 \cdot 6,30 - 18,00 \cdot 6,30) \cdot (0,30 + 1,10)$	1 577,66
Vrchná stavba	
$(96,20 \cdot 12,50 + 6,00 \cdot 6,30 - 18,00 \cdot 6,30) \cdot 4,20$	4 732,98
$(96,20 \cdot 12,50 + 6,00 \cdot 6,30 - 18,00 \cdot 6,30) \cdot 3,80$	4 282,22
Zastrešenie	
$(96,20 \cdot 12,50 + 6,00 \cdot 6,30 - 18,00 \cdot 6,30) \cdot 0,50$	563,45
Ostatné	
Betónová rampa	0,00
$96,0 \cdot 1,10 \cdot 1,10$	116,16
Obstavaný priestor stavby celkom	11 272,47

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,032$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(96,20 \cdot 12,50 + 6,00 \cdot 6,30 - 18,00 \cdot 6,30)$	1126,9	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	2	$(96,20 \cdot 12,50 + 6,00 \cdot 6,30 - 18,00 \cdot 6,30)$	1126,9	Repr. 3,80		3,8

Priemerná zastavaná plocha: $(1126,9 + 1126,9) / 2 = 1126,90 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1126,9 \cdot 4,2 + 1126,9 \cdot 3,8) / (1126,9 + 1126,9) = 4,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1126,9) = 0,9413$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,00
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,00
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,01 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 0,9413 * 0,8250 * 1,032 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chemické laboratória – hlavná časť	1976	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$287,2896 \text{ €/m}^3 * 11272,47 \text{ m}^3$	3 238 463,40
Technická hodnota	18,33 % z 3 238 463,40 €	593 610,34

2.3.3.2 Veža pre obilné silo č.1

POPIS STAVBY

Veža pre obilné silo č. 1 je navrhnutá ako trinásťpodlažná podpivničená stavba s plochou strechou pultového tvaru. Nosný konštrukčný systém je riešený ako oceľový skelet v modulovej osnove $1 \times 6,00 \text{ m} / 3 \times 6,00 \text{ m}$. Dispozične veža pozostáva z týchto častí:

2. podzemné podlažie: jeden technologický priestor,

1. podzemné podlažie: jeden technologický priestor, ktorý je voľne prepojený s podlažím priláhlého obilného sila č. 1; do tohto priestoru vyúsťuje kanál násypného koša pre automobily,

1.–13. nadzemné podlažie: vždy jeden priestor; z 1.–10. nadzemného podlažia je zabezpečený voľný prístup na schodisko a k výťahu obilného sila č. 1, pričom 11.–13. nadzemné podlažie má vlastné kovové schodisko. Na 3. nadzemné podlažie vyúsťuje zásobovací most od koľaje č. 101 a z veže pre obilné silo č. 2.

Stavebno-technický popis

Založenie tvorí oceľobetónová doska s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém je tvorený oceľovým skeletom z valcovaných profilov, pričom obvodový plášť je riešený ako výmurovka vonkajších rámov z pálených tehál. Stropy sú zhotovené ako monolitický betón v trapézovom pozinkovanom plechu uloženom na oceľových trámoch. Zastrešenie je riešené ako jednovrstvová plochá strecha s krytinou z asfaltovaných natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (atiky, žľaby a strešné zvody) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú upravené nátermi na báze umelých látok a kovová konštrukcia má realizované náterové úpravy. Vnútorne zvislé povrchy tvoria dvojvrstvové vápenné omietky.

Schodiská sú celokovové bez podstupníc. Okná sú kovové s jednosklom. Podlahy majú povrch z cementového poteru. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická a objekt je vybavený bleskozvodom. Medzi ostatné vyhotovenie patrí vnútorný požiarny vodovod s požiarnymi hydrantmi a elektropožiarna signalizácia. Doplnkové konštrukcie tvoria tri kanály s násypnými košmi určené na podzemný transport obilia.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1976. V čase obhliadky sa nachádzal v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
18,00*6,30*1,40	158,76
Spodná stavba	
18,00*6,30*3,60	408,24
18,00*6,30*2,70	306,18
Vrchná stavba	

18,00*6,30*4,20*10	4 762,80
18,00*6,30*3,30*2	748,44
18,00*6,30*4,30	487,62
6,00*6,30*1,20	45,36
Zastrešenie	
18,00*6,30*0,50	56,70
Ostatné	
Kanál + násypný kôš pre obilné silo	0,00
2,70*2,70*15,00+45,00*3,00*2,00	379,35
Obstavaný priestor stavby celkom	7 353,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 1,032 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	18,00*6,30	113,4	Repr. 3,60		3,6
Podzemné	2	18,00*6,30	113,4	Repr. 2,70		2,7
Nadzemné	1	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	2	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	3	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	4	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	5	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	6	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	7	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	8	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	9	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	10	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	11	18,00*6,30	113,4	Repr. 3,30		3,3
Nadzemné	12	18,00*6,30	113,4	Repr. 3,30		3,3
Nadzemné	13	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,70		4,7

Priemerná zastavaná plocha: $(113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4) / 15 = 113,40 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(113,4 * 3,6 + 113,4 * 2,7 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 3,3 + 113,4 * 3,3 + 113,4 * 4,7) / (113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4) = 3,97 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 113,4) = 1,1316$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,97) = 0,8290$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,00

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

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 1,1316 * 0,8290 * 1,032 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Veža pre obilné silo č.1	1976	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$254,5094 €/m^3 * 7353,45 m^3$	1 871 522,15
Technická hodnota	$18,33 \% z 1 871 522,15 €$	343 050,01

2.3.3.3 Veža pre obilné silo č.2

POPIS STAVBY

Veža pre obilné silo č. 2 je riešená ako trinásťpodlažná podpivničená stavba s plochou strechou pultového tvaru. Nosný konštrukčný systém tvorí oceľový skelet v modulovej osnove $1 \times 6,00 \text{ m} / 3 \times 6,00 \text{ m}$. Dispozične je veža členená nasledovne:

2. podzemné podlažie: jeden technologický priestor,

1. podzemné podlažie: jeden technologický priestor, ktorý je voľne prepojený s podlažím priláhlého obilného sila č. 2; do technologického priestoru vyúsťuje kanál násypného koša od kol'aže č. 103,

1.–13. nadzemné podlažie: vždy jeden priestor; z 1.–10. nadzemného podlažia je zabezpečený voľný prístup na schodisko a k výťahu obilného sila č. 2, pričom 11.–13. nadzemné podlažie má vlastné kovové schodisko. Na 3. nadzemné podlažie vyúsťuje zásobovací most vedený od veže pre obilné silo č. 1.

Stavebno-technický popis

Stavebno-technické riešenie veže je zhodné s popisom veže pre obilné silo č. 1.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1976. V čase obhliadky sa nachádzal v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
18,00*6,30*1,40	158,76
Spodná stavba	
18,00*6,30*3,60	408,24
18,00*6,30*2,70	306,18
Vrchná stavba	
18,00*6,30*4,20*10	4 762,80
18,00*6,30*3,30*2	748,44
18,00*6,30*4,30	487,62
6,00*6,30*1,20	45,36
Zastrešenie	
18,00*6,30*0,50	56,70
Ostatné	
Kanál + násypný kôš pre obilné silo	0,00
2,70*2,70*28,00+12,00*6,00*2,00	348,12
Obstavaný priestor stavby celkom	7 322,22

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 1,032 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	18,00*6,30	113,4	Repr.	3,60	3,6
Podzemné	2	18,00*6,30	113,4	Repr.	2,70	2,7
Nadzemné	1	18,00*6,30	113,4	Repr.	4,20	4,2
Nadzemné	2	18,00*6,30	113,4	Repr.	4,20	4,2
Nadzemné	3	18,00*6,30	113,4	Repr.	4,20	4,2
Nadzemné	4	18,00*6,30	113,4	Repr.	4,20	4,2
Nadzemné	5	18,00*6,30	113,4	Repr.	4,20	4,2
Nadzemné	6	18,00*6,30	113,4	Repr.	4,20	4,2
Nadzemné	7	18,00*6,30	113,4	Repr.	4,20	4,2
Nadzemné	8	18,00*6,30	113,4	Repr.	4,20	4,2
Nadzemné	9	18,00*6,30	113,4	Repr.	4,20	4,2
Nadzemné	10	18,00*6,30	113,4	Repr.	4,20	4,2
Nadzemné	11	18,00*6,30	113,4	Repr.	3,30	3,3
Nadzemné	12	18,00*6,30	113,4	Repr.	3,30	3,3
Nadzemné	13	18,00*6,30	113,4	Repr.	4,70	4,7

Priemerná zastavaná plocha:

$$(113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4) / 15 = 113,40 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(113,4 * 3,6 + 113,4 * 2,7 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 3,3 + 113,4 * 3,3 + 113,4 * 4,7) / (113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4) = 3,97 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 113,4) = 1,1316$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,97) = 0,8290$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,00
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00

16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 1,1316 * 0,8290 * 1,032 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Veža pre obilné silo č.2	1976	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	254,5094 €/m ³ * 7322,22 m ³	1 863 573,82
Technická hodnota	18,33 % z 1 863 573,82 €	341 593,08

2.3.3.4 Veža pre obilné silo č.3

POPIS STAVBY

Veža pre obilné silo č. 3 je navrhnutá ako trinásťpodlažná podpivničená stavba s plochou strechou pultového tvaru. Nosný konštrukčný systém je riešený ako ocelový skelet v modulovej osnove 1 × 6,00 m / 3 × 6,00 m. Dispozičné členenie veže je nasledovné:

2. podzemné podlažie: jeden technologický priestor,

1. podzemné podlažie: jeden technologický priestor, ktorý je voľne prepojený s podlažím priláhlého obilného sila č. 3; do technologického priestoru vyúsťuje kanál násypného koša od koľaje č. 101,

1.–13. nadzemné podlažie: vždy jeden priestor; z 1.–10. nadzemného podlažia je zabezpečený voľný prístup na schodisko a k výťahu obilného sila č. 3, pričom 11.–13. nadzemné podlažie má vlastné kovové schodisko. Z 1.–6. nadzemného podlažia je zároveň umožnený voľný prístup na podlažia kovovej budovy haly krmív.

Stavebno-technický popis

Stavebno-technické riešenie veže je zhodné s popisom veže pre obilné silo č. 1.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1976. V čase obhliadky sa nachádzal v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných

konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
18,00*6,30*1,40	158,76
Spodná stavba	
18,00*6,30*3,60	408,24
18,00*6,30*2,70	306,18
Vrchná stavba	
18,00*6,30*4,20*10	4 762,80
18,00*6,30*3,30*2	748,44
18,00*6,30*4,30	487,62
6,00*6,30*1,20	45,36
Zastrešenie	
18,00*6,30*0,50	56,70
Ostatné	
Kanál + násypný kôš pre obilné silo	0,00
2,70*2,70*35,00+12,00*6,00*2,00	399,15
Obstavaný priestor stavby celkom	7 373,25

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_k = 1,032 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	18,00*6,30	113,4	Repr. 3,60		3,6
Podzemné	2	18,00*6,30	113,4	Repr. 2,70		2,7
Nadzemné	1	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	2	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	3	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	4	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	5	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	6	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	7	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	8	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	9	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	10	18,00*6,30	113,4	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	11	18,00*6,30	113,4	Repr. 3,30		3,3
Nadzemné	12	18,00*6,30	113,4	Repr. 3,30		3,3

Nadzemné	13	18,00*6,30	113,4	Repr.	4,70	4,7
----------	----	------------	-------	-------	------	-----

Priemerná zastavaná plocha: $(113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4) / 15 = 113,40 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(113,4 * 3,6 + 113,4 * 2,7 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 4,2 + 113,4 * 3,3 + 113,4 * 3,3 + 113,4 * 4,7) / (113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4 + 113,4) = 3,97 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 113,4) = 1,1316$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,97) = 0,8290$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,00
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 4,057 * 1,0000 * 1,1316 * 0,8290 * 1,032 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Veža pre obilné silo č.3	1976	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$254,5094 \text{ €/m}^3 * 7373,25 \text{ m}^3$	1 876 561,43
Technická hodnota	18,33 % z 1 876 561,43 €	343 973,71

2.3.3.5 Prístrešok násypného koša pre automobily na parcele číslo 3455/1

POPIS STAVBY

Prístrešok násypného koša pre automobily je situovaný medzi hlavnou časťou a koľajou č. 103. Konštrukčne ide o otvorenú celokovovú halu s nízkou sedlovou strechou. Nosný systém tvoria priečne rámy v modulovej osnove 18,00 m / 8 × 6,00 m, pričom každý rám je zložený zo stĺpov a priehradových väzníkov. Strešná krytina aj opláštenie severnej steny sú zhotovené z trapézových pozinkovaných plechov. Podlaha je riešená ako monolitický betón.

Vek stavby bol stanovený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1976. V čase obhliadky sa nachádzal v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby určuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 49 haly pre dopravu a spoje - ostatné
KS: 1241 Dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, terminály a pridružené budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
49,00*18,00*0,20	176,40
Vrchná stavba	
49,00*18,00*6,90	6 085,80
Zastrešenie	
49,00*18,00*1,60/2	705,60
Obstavaný priestor stavby celkom	6 967,80

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = $1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: k_k = 0,948 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	49,00*18,00	882	Repr.	6,90	6,9

Priemerná zastavaná plocha: $(882) / 1 = 882,00 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(882 * 6,9) / (882) = 6,90 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 882) = 0,9472$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,9) = 0,9217$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,00
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	23,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$
 $VH = 54,67 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 0,9472 * 0,9217 * 0,948 *$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Prístrešok násypného koša pre automobily na parcele číslo 3455/1	1976	49	1	50	98,00	2,00
--	------	----	---	----	-------	------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$174,3883 \text{ €/m}^3 * 6967,80 \text{ m}^3$	1 215 102,80
Technická hodnota	$2,00 \% \text{ z } 1\,215\,102,80 \text{ €}$	24 302,06

2.3.3.6 Prístrešok násypného koša pre vagóny - koľaj č. 101

POPIS STAVBY

Prístrešok násypného koša nad koľajou č. 101 je situovaný západne od prístrešku násypného koša pre automobily. Konštrukčne ide o otvorenú celokovovú stavbu so šikmou sedlovou strechou v tvare písmena „W“. Nosný systém tvoria priečne plnostenné rámy v modulovej osnove 6,00 m / 4 × 6,00 m, ktoré sú ukotvené do konštrukcie násypného koša. Strešná krytina aj opláštenie severnej steny sú zhotovené z trapézových pozinkovaných plechov. Podlahu v prístrešku tvorí koľajová dráha.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1976. V čase obhliadky sa nachádzal v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opatrenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 49 haly pre dopravu a spoje - ostatné
KS: 1241 Dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, terminály a pridružené budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Vrchná stavba	
$24,00 * 6,00 * (5,30 + 0,70) / 2 + 2 * 24,00 * 3,30 * 6,00 / 2$	907,20
Obstavaný priestor stavby celkom	907,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$24,00 * 6,00$	144	Repr.	5,65	5,65

Priemerná zastavaná plocha: $(144) / 1 = 144,00 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(144 * 5,65) / (144) = 5,65 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 144) = 1,0867$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,65) = 1,0372$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,00
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	23,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 100,00 / 100 = 1,0000$$

$$k_{cu} = 4,057$$

$$k_M = 0,95$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 54,67 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 1,0867 * 1,0372 * 0,948 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok násypného koša pre vagóny - koľaj č. 101	1976	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$225,1429 €/m^3 * 907,20 m^3$	204 249,64
Technická hodnota	$2,00 \% z 204 249,64 €$	4 084,99

2.3.3.7 Prístrešok násypného koša pre vagóny - koľaj č. 103

POPIS STAVBY

Prístrešok násypného koša nad koľajou č. 103 sa nachádza pri severozápadnom nároží prístrešku násypného koša pre automobily. Je riešený ako otvorená celokovová stavba so šikmou sedlovou strechou v tvare písmena „W“. Nosný systém prístrešku tvoria priečne plnostenné rámy v modulovej osnove 6,00 m / 4 × 6,00 m. Strešná krytina aj opláštenie severnej steny sú vyhotovené z trapézových pozinkovaných plechov. Podlahu tvorí koľajová dráha.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1976. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 49 haly pre dopravu a spoje - ostatné

KS: 1241 Dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, terminály a pridružené budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Vrchná stavba	
$24,00 \times 6,00 \times (5,30 + 0,70) / 2 + 2 \times 24,00 \times 3,30 \times 6,00 / 2$	907,20
Obstavaný priestor stavby celkom	907,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$24,00 \times 6,00$	144	Repr.	5,65	5,65

Priemerná zastavaná plocha: $(144) / 1 = 144,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(144 \times 5,65) / (144) = 5,65 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 144) = 1,0867$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,65) = 1,0372$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \times$ ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,00
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	23,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00

7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 54,67 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 1,0867 * 1,0372 * 0,948 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok násypného koša pre vagóny - koľaj č. 103	1976	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$225,1429 €/m^3 * 907,20 m^3$	204 249,64
Technická hodnota	$2,00 \% \text{ z } 204\,249,64 €$	4 084,99

2.3.3.8 Zásobovací most (koľaj č. 101)

Zásobovací most vytvára prepojenie medzi pristaveným železničným vagónom na koľaji č. 101 a vlastnou stavbou. Je vedený v úrovni 3. nadzemného podlažia a je ukončený nad chodbou horizontálneho transportu. Konštrukčne ide o krytú oceľovú konštrukciu, ktorá je na severnej strane podopretá priehradovou stojkou a na južnom konci je ukotvená do spájanej stavby. Teleso mosta je riešené ako jednopodlažné s nízkou šikmou sedlovou strechou. Opláštenie je z trapézového pozinkovaného plechu. Základné rozmery mosta sú 3,0 m × 3,0 m × 35,0 m.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1976. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mosty
Kód KS: 2141 Mosty a nadjazdy

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 33. Mosty
Bod: 33.2. Lávky a mosty pre vedenia (JKSO 821 44)
Položka: 33.2.b) Mosty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $14900/30,1260 = 494,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 35,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
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 [%]
Zásobovací most (koľaj č. 101)	1976	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 494,59 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	66 717,84
Technická hodnota	$2,00 \% \text{ z } 66 717,84 \text{ €}$	1 334,36

2.3.3.9 Zásobovací most (medzi vežami)

Zásobovací most vytvára prepojenie medzi vežou pred silom č. 1 a vežou pred silom č. 2. Je vedený v úrovni 3. nadzemného podlažia. Konštrukčne ide o krytú oceľovú konštrukciu, ktorá je podopretá do spájaných veží. Teleso mosta je riešené ako jednopodlažné s nízkou šikmou sedlovou strechou. Opláštenie je zhotovené z trapézového pozinkovaného plechu. Základné rozmery mosta sú 3,0 m × 3,0 m × 18,0 m.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1976. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mosty
Kód KS: 2141 Mosty a nadjazdy

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 33. Mosty
Bod: 33.2. Lávky a mosty pre vedenia (JKSO 821 44)
Položka: 33.2.b) Mosty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $14900/30,1260 = 494,59 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 18,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$

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 [%]
Zásobovací most (medzi vežami)	1976	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 494,59 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	34 312,03
Technická hodnota	$2,00 \% \text{ z } 34\,312,03 \text{ €}$	686,24

2.3.3.10 Vyhodnotenie - Chemické laboratória a šatne so súpisným číslom 2755

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Chemické laboratória – hlavná časť	3 238 463,40	593 610,34
2.	Veža pre obilné silo č.1	1 871 522,15	343 050,01
3.	Veža pre obilné silo č.2	1 863 573,82	341 593,08
4.	Veža pre obilné silo č.3	1 876 561,43	343 973,71
5.	Prístrešok násypného koša pre automobily na parcele číslo 3455/1	1 215 102,80	24 302,06
6.	Prístrešok násypného koša pre vagóny - koľaj č. 101	204 249,64	4 084,99
7.	Prístrešok násypného koša pre vagóny - koľaj č. 103	204 249,64	4 084,99
8.	Zásobovací most (koľaj č. 101)	66 717,84	1 334,36
9.	Zásobovací most (medzi vežami)	34 312,03	686,24
	Spolu	10 574 752,75	1 656 719,78

2.3.4 Areálové osvetlenie

POPIS

Areálové osvetlenie je napájané z elektrorozvodne umiestnenej na východnej strane chemických laboratórií a šatní a tvorí ho káblková prípojka spolu so svetidlami. Vzhľadom na rozdielne technické riešenie sa výpočet východiskovej a technickej hodnoty jednotlivých častí stavby vykoná samostatne.

2.3.4.1 NN prípojka - areálové osvetlenie

Káblková prípojka je vedená z elektrorozvodne k mlynu a administratívnej budove; ďalej pokračuje od vrátnice pozdĺž síl a haly krmív až na skládku paliva. Na trase prípojky pri sile č. 3 je zrealizovaná odbočka, vedená pozdĺž haly krmív a chemických laboratórií. Prípojka je vyhotovená zo zemného kábla Al 4 × 16 mm². Celková dĺžka káblvej prípojky predstavuje $4 \times 30 + 40 + 35 + 4 \times 40 + 25 + 15 + 40 + 35 + 2 \times 40 + 50 + 35 + 40 + 35 = 710$ m.

Vek stavby bol stanovený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.b) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $310/30,1260 = 10,29$ €/bm

Počet merných jednotiek: 710 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$

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 [%]
NN prípojka - areálové osvetlenie	1975	50	5	55	90,91	9,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$710 \text{ bm} * 10,29 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	28 158,03
Technická hodnota	$9,09 \% \text{ z } 28 158,03 \text{ €}$	2 559,56

2.3.4.2 Stožiarové osvetlenie

Na trase káblvej prípojky je osadených spolu 11 ks stožiarových svetidiel.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.j) svietidlo stožiarové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $24290/30,1260 = 806,28 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 11 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
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 [%]
Stožiarové osvetlenie	1975	50	5	55	90,91	9,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ Ks} * 806,28 \text{ €/Ks} * 4,057 * 0,95$	34 182,76
Technická hodnota	$9,09 \% \text{ z } 34\,182,76 \text{ €}$	3 107,21

2.3.4.3 Vyhodnotenie - Areálové osvetlenie

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	NN prípojka - areálové osvetlenie	28 158,03	2 559,56
2.	Stožiarové osvetlenie	34 182,76	3 107,21
	Spolu	62 340,79	5 666,77

2.3.5 Rozvod pitnej vody**POPIS**

Areálový rozvod pitnej vody je napojený na verejný vodovod na Továrenskej ulici, pričom vodomerná šachta je umiestnená pred vrátnicou. Rozvod pitnej vody je členený na dve hlavné vetvy – severnú a západnú. Severná vetva je vedená od vodomernej šachty k mlynu a čerpacej pumpe. Západná vetva je vedená ako odbočka zo severnej vetvy, a to pozdĺž síl a haly krmív ku kotolni. Na trase rozvodu pitnej vody je osadených desať nadzemných požiarňých hydrantov. Rozvod je zhotovený z tlakového PVC potrubia v dimenziách DN 100 mm a 80 mm. Vzhľadom na rozdielne technické riešenie sa výpočet východiskovej a technickej hodnoty jednotlivých častí stavby vykoná samostatne.

2.3.5.1 Rozvod pitnej vody - DN 100

Celková dĺžka rozvodu pitnej vody DN 100 mm predstavuje $38 + 20 + 55 + 31 + 126 + 8 + 102 + 54 = 434$ m.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 2005. V čase obhliadky sa nachádzala vo veľmi dobrom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

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.e) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1190/30,1260 = 39,50$ €/bm
Počet merných jednotiek: 434 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Rozvod pitnej vody - DN 100	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$434 \text{ bm} * 39,5 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	66 071,69
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 66\,071,69 \text{ €}$	39 643,01

2.3.5.2 Rozvod pitnej vody - DN 80

Celková dĺžka rozvodu pitnej vody DN 80 mm predstavuje $22 + 22 + 12 + 50 + 50 = 156$ m.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 2005. V čase obhliadky sa nachádzala vo veľmi dobrom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

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.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1380/30,1260 = 45,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 156 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Rozvod pitnej vody - DN 80	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$156 \text{ bm} * 45,81 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	27 543,14
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 27 543,14 \text{ €}$	16 525,88

2.3.5.3 Vyhodnotenie - Rozvod pitnej vody

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Rozvod pitnej vody - DN 100	66 071,69	39 643,01
2.	Rozvod pitnej vody - DN 80	27 543,14	16 525,88
	Spolu	93 614,83	56 168,89

2.3.6 Železničná vlečka**POPIS**

Vlastníctvo železničnej vlečky bolo určené na základe predloženého povolenia na prevádzkovanie dráhy, ktoré vydal Štátny dráhový úrad Bratislava. Železničná vlečka je v oblúku vedená ako odbočka z odstavnej koľaje nachádzajúcej sa na železničnej stanici Šurany. Do areálu vstupuje v severovýchodnom cípe pozemku parc. č. KN 3455/1. Za vstupnou bránou sa vlečka vetví na tri koľaje č. 101, 102 a 103, ktoré sa následne opäťovne zbiehajú pred koľajovou váhou. Štvrtá koľaj č. 105 je vedená odbočkou do garáže lokotraktora. Priebežná koľaj č. 101a pokračuje od koľajovej váhy do severozápadného cípu pozemku parc. č. KN 3455/1, kde je ukončená zarážkou pred oplatením areálu. Na trase vlečky sú osadené štyri výhybky. Koľajová vlečka pozostáva zo spodku, zvršku a osvetlenia; vzhľadom na rozdielne technické riešenie sa výpočet východiskovej a technickej hodnoty jednotlivých častí stavby vykoná samostatne.

2.3.6.1 Zvršok koľajovej vlečky

Zvršok koľajovej vlečky je oceňovaný podľa Zborníka ukazovateľov priemernej rozpočtovej ceny UNIKA Bratislava (rok 11/2001), v ktorom je pre túto stavbu uvedený vhodný odbor JKSO; použitý koeficient je určený ako $k_{CU} = 4,014 / 1,491 = 2,692$.

Dĺžky jednotlivých koľají zvršku sú nasledovné:

koľaj č. 0 (od železničnej stanice Šurany po vstup do areálu): 285 m,
 koľaj č. 101 (od vstupu do areálu po koľajovú váhu): $126 + 348 + 44 = 518$ m,
 koľaj č. 102 (odbočka od koľaje č. 101 po koľajovú váhu): $22 + 373 + 37 = 432$ m,
 koľaj č. 103 (odbočka od koľaje č. 101 po koľajovú váhu): $66 + 341 + 17 = 424$ m,
 koľaj č. 105 (odbočka do garáže lokotraktora): $65 + 43 = 108$ m,
 koľaj č. 101a (od koľajovej váhy po zarážku): 131 m.

Celková dĺžka koľají železničnej vlečky je $285 + 518 + 432 + 424 + 108 + 131 = 1\,898$ m.

Vek stavby bol stanovený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa nachádzala v dobrom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby určuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1 898,00 m

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 565,03 €/m

Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$

Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$

Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$

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 [%]
Zvršok koľajovej vlečky	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$565,03 \text{ €/m} \cdot 1898 \text{ m} \cdot 2,652 \cdot 0,95 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1$	2 701 872,43
Technická hodnota	16,67 % z 2 701 872,43 €	450 402,13

2.3.6.2 Spodok koľajovej vlečky

Spodok koľajovej vlečky je oceňovaný podľa Zborníka ukazovateľov priemernej rozpočtovej ceny UNIKA Bratislava (rok 11/2001), v ktorom je pre túto stavbu uvedený vhodný odbor JKSO; použitý koeficient je určený ako $k_{CU} = 4,014 / 1,491 = 2,692$. Spodok koľajovej vlečky má celkovú dĺžku 1 790 m a je zhotovený z triedeného kameniva na urovnanej pláni.

Vek stavby bol stanovený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby určuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1 898,00 m

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $RU = 104,73 \text{ €/m}$
Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 [%]
Spodok kolaťovej vlečky	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$104,73 \text{ €/m} * 1898 \text{ m} * 2,652 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 1$	500 800,13
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 500\,800,13 \text{ €}$	83 483,38

2.3.6.3 NN prípojka osvetlenia vlečky

Káblková prípojka osvetlenia je vedená pozdĺž celej trasy železničnej vlečky. Je zhotovená zo zemného kábla Al $4 \times 16 \text{ mm}^2$. Celková dĺžka káblvej prípojky predstavuje $285 + 432 + 131 = 848 \text{ m}$.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.b) káblková prípojka zemná Al $4 \times 16 \text{ mm}^2$

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $310/30,1260 = 10,29 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 848 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
NN prípojka osvetlenia vlečky	1975	50	5	55	90,91	9,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$848 \text{ bm} * 10,29 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	33 631,00
Technická hodnota	$9,09 \% \text{ z } 33 631,00 \text{ €}$	3 057,06

2.3.6.4 Stožiarové osvetlenie vlečky

Na trase káblovej prípojky je osadených spolu 22 ks stožiarových svetidiel.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.j) svetidlo stožiarové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $24290/30,1260 = 806,28 \text{ €/Ks}$

Počet merných jednotiek: 22 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

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 [%]
Stožiarové osvetlenie vlečky	1975	50	5	55	90,91	9,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ Ks} * 806,28 \text{ €/Ks} * 4,057 * 0,95$	68 365,53
Technická hodnota	$9,09 \% \text{ z } 68 365,53 \text{ €}$	6 214,43

2.3.6.5 Vyhodnotenie - Železničná vlečka

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Zvršok koľajovej vlečky	2 701 872,43	450 402,13
2.	Spodok koľajovej vlečky	500 800,13	83 483,38
3.	NN prípojka osvetlenia vlečky	33 631,00	3 057,06
4.	Stožiarové osvetlenie vlečky	68 365,53	6 214,43
	Spolu	3 304 669,09	543 157,00

2.3.7 Obilné silo č. 1 so súpisným číslom 1888

POPIS

Objekt obilného sila pozostáva zo samotného obilného sila a zo sušičky vybudovanej na parcele č. 3455/14, ktorá tvorí príslušenstvo tohto sila.

2.3.7.1 Obilné silo č. 1 so súpisným číslom 1888

POPIS STAVBY

Obilné silo č. 1 so súpisným číslom 1888, zrealizované na parc. č. 3455/13, má desať nadzemných a jedno podzemné podlažie a je ukončené plochou strechou. Silo je vyhotovené z monolitického oceľobetónu a jeho vnútorný priestor je rozdelený na $3 \times 7 = 21$ buniek šesťuholníkového tvaru. Na streche sila je zhotovený uzatvorený jednopodlažný prístrešok so šikmou sedlovou strechou, pričom strecha prístreška má dve výškové úrovne. Po severnej strane je vedený vertikálny komunikačný priestor so schodiskom a osobným výťahom; tento komunikačný priestor je voľne prepojený s vežou situovanou na pozemku parc. č. KN 3455/9.

Stavebno-technický popis hlavnej časti

Založenie tvorí oceľobetónová doska hrúbky 2,90 m s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém je riešený ako monolitický oceľobetón vyhotovený formou posuvného debnenia. Stropy sú monolitické oceľobetónové. Zastrešenie je riešené ako jednovrstvová plochá strecha s krytinou z plastovej fólie. Klampiarske konštrukcie (žľaby a zvody) sú z pozinkovaného plechu. Okná sú kovové s jednosklom. Podlahy majú povrch z cementového poteru. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, objekt je vybavený bleskozvodom a bežným osobným výťahom. Medzi doplnkové konštrukcie patrí betónový kanál násypného koša pri koľaji č. 101.

Stavebno-technický popis nadstavby

Zvislý nosný systém nadstavby tvorí oceľový skelet z valcovaných profilov a obvodový plášť je riešený ako výmurovka vonkajších rámov z pálených tehál. Zastrešenie je vyhotovené ako priečnik rámovej konštrukcie; strešná krytina je z trapézového pozinkovaného plechu uloženého na oceľových krokách. Klampiarske konštrukcie (žľaby a zvody) sú z pozinkovaného plechu. Okná sú kovové s jednosklom. Podlaha má povrch z cementového poteru. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická a nadstavba je vybavená bleskozvodom.

Vek stavby bol stanovený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Pôvodná stavba bola daná do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby určuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 75 haly pre skladovanie a úpravu obilia
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
718,00*2,90	2 082,20
Spodná stavba	
718,00*2,70	1 938,60
Vrchná stavba	
I,NP	0,00
718,00*4,20	3 015,60
II,NP	0,00
718,00*4,20	3 015,60
III,NP	0,00
718,00*4,20	3 015,60
IV,NP	0,00
718,00*4,20	3 015,60
V,NP	0,00
718,00*4,20	3 015,60
VI,NP	0,00
718,00*4,20	3 015,60
VII,NP	0,00
718,00*4,20	3 015,60
VIII,NP	0,00
718,00*4,20	3 015,60
IX,NP	0,00
718,00*4,20	3 015,60
X,NP	0,00
718,00*4,20	3 015,60
Nadstavba sila	0,00
9,00*7,30*(5,80+1,20*0,50)	420,48
9,00*35,20*(3,30+1,20*0,50)	1 235,52
Zastrešenie	
718,0*0,80	574,40
Obstavaný priestor stavby celkom	36 407,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 893 / 30,1260 = 29,64 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:
 $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	718	718		2,70	2,7
Nadzemné	1	718	718	Repr.	4,2	4,2
Nadzemné	2	718	718	Repr.	4,2	4,2
Nadzemné	3	718	718	Repr.	4,2	4,2
Nadzemné	4	718	718	Repr.	4,2	4,2
Nadzemné	5	718	718	Repr.	4,2	4,2

Nadzemné	6	718	718	Repr.	4,2	4,2
Nadzemné	7	718	718	Repr.	4,2	4,2
Nadzemné	8	718	718	Repr.	4,2	4,2
Nadzemné	9	718	718	Repr.	4,2	4,2
Nadzemné	10	718	718	Repr.	4,2	4,2

Priemerná zastavaná plocha: $(718 + 718 + 718 + 718 + 718 + 718 + 718 + 718 + 718 + 718) / 10 = 718,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(718 * 2,7 + 718 * 4,2 + 718 * 4,2 + 718 * 4,2 + 718 * 4,2 + 718 * 4,2 + 718 * 4,2 + 718 * 4,2 + 718 * 4,2 + 718 * 4,2) / (718 + 718 + 718 + 718 + 718 + 718 + 718 + 718 + 718 + 718) = 4,06 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 718) = 0,9534$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,06) = 1,2867$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	12,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	11,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 29,64 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 0,9534 * 1,2867 * 1,132 *$$

0,95

$$VH = 158,6374 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obilné silo č. 1 so súpisným číslom 1888	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	158,6374 €/m ³ * 36407,20 m ³	5 775 543,55
Technická hodnota	16,67 % z 5 775 543,55 €	962 783,11

2.3.7.2 Sušička bez súpisného čísla, na parcele číslo 3455/14**POPIS STAVBY**

Sušička bez súpisného čísla, zrealizovaná na pozemku parc. č. KN 3455/14, je situovaná pri obilnom sile č. 1 a nie je evidovaná v katastri nehnuteľností. Objekt je riešený ako jednopodlažná nepodpivničená budova s nízkou sedlovou strechou a je osadený na úroveň terénu. Nosný konštrukčný systém tvorí pozdĺžny murovaný jednotrakt. Dispozične pozostáva z jedného priestoru, v ktorom boli v minulosti umiestnené plynové horáky. Na východnej strane hlavnej časti je pristavaný velín s plochou strechou pultového tvaru.

Stavebno-technický popis

Založenie je riešené betónovými pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém je z murovaného muriva z pálených tehál so skladobnou hrúbkou 30 cm. Strop hlavnej časti je riešený z oceleových priehradových väzníkov, zatiaľ čo vo velíne je strop vyhotovený ako monolitický betón do trapézového pozinkovaného plechu uloženého na oceleových trámoch. Zastrešenie je riešené ako jednovrstvové ploché strechy s krytinou z asfaltovaných natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (atiky, strešné žľaby, zvody, markízy a parapety) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú brizolitové, pričom sú poškodené v priestore velína. Vnútorne zvislé povrchy tvoria vápenno-cementové omietky, ktoré sú rovnako poškodené v priestore velína. Dvere a vráta sú plné plechové. Okná sú kovové s jednosklom. Podlahy majú povrch z páleného cementového poteru. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická.

Vek stavby bol stanovený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby určuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 88 budovy pre skladovanie a úpravu priemyselne vyrábaných krmív
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
---------	--------------------------------------

Základy		
9,30*9,50*0,40		35,34
Velín		0,00
3,80*9,50*0,40		14,44
Vrchná stavba		
9,30*9,50*4,50		397,58
Velín		0,00
3,80*9,50*3,40		122,74
Zastrešenie		
9,30*9,50*1,40*0,50		61,85
Velín		0,00
3,80*9,50*1,40*0,50		25,27
Obstavaný priestor stavby celkom		657,22

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,30*9,50+3,80*9,50	124,45	Repr.	(9,30*9,50*4,50+3,80*9,50*3,40) / 124,45	4,1809

Priemerná zastavaná plocha:

$$(124,45) / 1 = 124,45 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(124,45 * 4,1809) / (124,45) = 4,18 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 124,45) = 1,1128$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,18) = 0,8024$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,00
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00

17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 1,1128 * 0,8024 * 0,939 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sušička bez súpisného čísla, na parcele číslo 3455/14	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$220,4196 €/m^3 * 657,22 m^3$	144 864,17
Technická hodnota	$16,67 \% z 144 864,17 €$	24 148,86

2.3.7.3 Vyhodnotenie - Obilné silo č. 1 súp.č. 1888

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Obilné silo č. 1 so súpisným číslom 1888	5 775 543,55	962 783,11
2.	Sušička bez súpisného čísla, na parcele číslo 3455/14	144 864,17	24 148,86
	Spolu	5 920 407,72	986 931,97

2.3.8 Kotolňa so súpisným číslom 2752

POPIS

Kotolňa so súpisným číslom 2752, zrealizovaná na pozemku parc. č. KN 3455/3, sa nachádza v západnej časti areálu. Stavbu tvoria viaceré časti: vlastná kotolňa na parc. č. KN 3455/3, ďalej komín, krytá skládka a otvorená skládka s oplatením na pozemku parc. č. KN 3455/1. Vzhľadom na rozdielne technické riešenie sa výpočet východiskovej a technickej hodnoty jednotlivých častí stavby vykoná samostatne. Pôvodne bola kotolňa vybudovaná na tuhé palivo; v roku 1992 bolo tuhé palivo nahradené plynom.

2.3.8.1 Kotelňa

POPIS STAVBY

Kotelňa je riešená ako jednopodlažná nepodpivničená budova s členitým priestorovým usporiadaním. Hlavnú časť tvorí vlastná kotelňa, ku ktorej je pristavané sociálno-hygienické zázemie a zásobník na škvaru. Strechy objektu sú ploché pultového tvaru, pričom strecha hlavnej časti je riešená so zaatikovým žľabom. Stavba je osadená na úroveň terénu.

Nosnú konštrukciu vlastnej kotelne tvorí oceľobetónový skelet v modulovej osnove $2 \times 6,00$ m, resp. $1 \times 12,00$ m / $4 \times 6,00$ m. Konštrukčný systém sociálno-hygienického zázemia je zmiešaný murovaný. Zásobník na škvaru je riešený ako oceľobetónový skelet v kombinácii s tehlovým murivom. Dispozične vlastná kotelňa pozostáva z kotelne, úpravne vody s technologickou jamou a bývalej úpravne vody. Sociálno-hygienické zázemie je dispozične členené na chodbu, sprchárňu, WC a príručný sklad. Zásobník na škvaru pozostáva z vlastného zásobníka, výstupového priestoru do strojovne výťahu, výťahovej šachty a miestnosti bývalej strojovne výťahu.

Stavebno-technický popis vlastnej kotelne

Založenie je riešené betónovými pätkami a pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém tvorí montovaný oceľobetónový skelet, pričom obvodový plášť je z siporexových panelov. Deliace priečky sú murované z pálených tehál. Stropy sú oceľobetónové panelové. Zastrešenie tvorí jednovrstvová plochá strecha s krytinou z asfaltovaných natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (atiky, zvody a parapety) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy majú hladké omietky na báze umelých látok, vnútorné zvislé povrchy sú upravené dvojvrstvovými vápennými omietkami.

Schody do technologickej jamy sú oceľové bez podstupníc; vo výstupovom priestore do strojovne výťahu je osadený oceľový rebrík. Dvere a vráta sú plné plechové. Okná sú kovové s dvojsklom. Podlahy sú riešené cementovým poterom. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická a objekt mábleskozvod. Vnútorný vodovod je z pozinkovaného potrubia (rozvod studenej vody) a vnútorný plynovod je z oceľového potrubia. Súčasťou vyhotovenia je oceľový rebrík s výstupom na strechu. Doplňkovou konštrukciou je technologická jama z monolitického oceľobetónu.

Stavebno-technický popis sociálno-hygienického zázemia

Základy tvoria betónové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém je z muriva z plných pálených tehál so skladobnou hrúbkou 30 cm; deliace priečky sú z pálených tehál. Stropy sú oceľobetónové monolitické. Strecha je jednovrstvová plochá, krytá asfaltovanými natavovacími pásmi. Klampiarske konštrukcie (atiky, strešné žľaby a zvody) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú riešené ako hladké omietky na báze umelých látok. Vnútorné povrchy tvoria hladké aj hrubé vápenné omietky. V hygienických priestoroch sú zhotovené bežné keramické obklady do výšky 1,4 m.

Dvere sú hladké plné. Okná sú kovové s jednosklom. Podlahy sú z cementového poteru, v sprchárni je bežná keramická dlažba. Elektroinštalácia je svetelná a objekt je vybavenýbleskozvodom. Vnútorný vodovod je z pozinkovaného potrubia (rozvod studenej a teplej úžitkovej vody). Hygienické zariadenia tvoria keramické umývadlo, murovaný sprchový kút a WC s hornou nádržkou. Súčasťou vyhotovenia je oceľový rebrík s výstupom na strechu.

Stavebno-technický popis zásobníka škvary

Založenie je riešené betónovými pätkami a pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém tvorí oceľobetónový skelet v kombinácii s murivom z plných pálených tehál so skladobnou hrúbkou 45 cm. Stropy sú oceľobetónové monolitické. Strecha je jednovrstvová plochá s krytinou z asfaltovaných natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (atiky, strešné žľaby a zvody) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú brizolitové a vnútorné povrchy majú hladké vápenno-cementové omietky. Do strojovne výťahu vedie oceľový rebrík. Dvere sú plné plechové a okná kovové jednoduché. Podlahy sú riešené cementovým poterom. Objekt je vybavenýbleskozvodom.

Vek stavby bol určený z predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1975. Pri obhliadke sa

nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
24,90*13,30*0,40	132,47
Vrchná stavba	
24,90*13,30*6,10	2 020,14
Prístavba	0,00
(4,70*2,00+6,20*4,00)*3,10	106,02
Zastrešenie	
24,90*13,30*(0,90+0,40)*0,50	215,26
Prístavba	0,00
(4,70*2,00+6,20*4,00)*0,20	6,84
Ostatné	
Zásobník na škváru	0,00
4,70*4,30*(0,20+11,30)+4,70*2,00*2,50	255,92
Obstavaný priestor stavby celkom	2 736,65

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,90*13,30	331,17	Repr.	6,10	6,1

Priemerná zastavaná plocha: (331,17) / 1 = 331,17 m²
Priemerná výška podlaží: (331,17 * 6,1) / (331,17) = 6,10 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 331,17) = 0,9925
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 6,1) = 0,6443

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	10,00
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	23,00
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,00

5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,00
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	2,00	1,00	2,00	2,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

$$k_{CU} = 4,057$$

$$k_M = 0,95$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 85,64 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 0,9925 * 0,6443 * 0,993 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$209,5913 €/m^3 * 2736,65 m^3$	573 578,03
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 573 578,03 €$	95 615,46

2.3.8.2 Komín na parcele číslo 3455/1

Komín je situovaný pri juhozápadnom nároží kotolne. Ide o murovaný komín s kruhovým pôdorysom a výškou 33 m, ktorý je vystužený vonkajšími kovovými obručami. Na komíne je osadený výstupný rebrík a bleskozvod. Do komína je zaústený dymový kanál.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: továrenských Samostatný komín (mimo továrenských)
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 23. Samostatný komín (mimo továrenských)
Bod: 23.1. Mur. z tvaroviek alebo tehál pálených alebo bet., omietka alebo škárovanie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1820/30,1260 = 60,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,14 \cdot (3,50 \cdot 3,50 + 1,50 \cdot 1,50) / 2 \cdot 33,00 = 751,25 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Komín na parcele číslo 3455/1	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$751,25 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 60,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	174 912,94
Technická hodnota	16,67 % z 174 912,94 €	29 157,99

2.3.8.3 Krytá skládka paliva na parcele číslo 3455/1

Krytá skládka paliva je pristavaná k západnej strane kotolne a je riešená ako otvorený kovový prístrešok. Zastrešenie tvorí trapézový pozinkovaný plech uložený na krokách. Stropná konštrukcia je zostavená z priehradových väzníkov, ktoré sú ukotvené na stĺpoch po vonkajšom obvode. Severná strana prístrešku je opláštená trapézovým pozinkovaným plechom. Soklová časť severnej strany prístrešku je tvorená oplotením, ktoré je hodnotené v ďalšej časti tohto znaleckého posudku. Podlaha je zhotovená z monolitického betónu.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $18,50 \cdot 8,90 = 164,65 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

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 [%]
Krytá skládka paliva na parcele číslo 3455/1	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$164,65 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	39 388,74
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 39\,388,74 \text{ €}$	6 566,10

2.3.8.4 Otvorená skládka paliva na parcele číslo 3455/1

Otvorená skládka paliva nadväzuje na krytú skládku odpadu a je riešená ako spevnená plocha z monolitického betónu s hrúbkou nad 150 mm. Po obvode je otvorená skládka paliva vymedzená oplatením, ktoré je posudzované v ďalšej časti tohto znaleckého posudku.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)

Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu

Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $25,0 \cdot 37,0 + 5,0 \cdot 10,0 = 975 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

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 [%]
Otvorená skládka paliva na parcele číslo 3455/1	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$975 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	53 623,75
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 53\,623,75 \text{ €}$	8 939,08

2.3.8.5 Oplotenie skládky paliva na parcele číslo 3455/1

Oplotenie skládky paliva je vedené po vonkajšom obvode vonkajších skládok paliva a je zhotovené z betónových prefabrikovaných dosiek osadených do betónových stĺpikov s priemernou výškou 1,60 m. Súčasťou oplotenia sú plotové vrátka a dvojce plotové vráta, ktoré sú vyhotovené z pletiva osadeného do oceľových rámov.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1975. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 50 rokov. Opoťrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	142,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	227,20m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $25+37+55+5+20 = 142,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $142*1,60 = 227,20 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Oplotenie skládky paliva na parcele číslo 3455/1	1975	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(142,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 227,20\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,057 * 0,95$	21 345,39
Technická hodnota	16,67 % z 21 345,39 €	3 558,28

2.3.8.6 Vyhodnotenie - Kotoľňa so súpisným číslom 2752

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Kotoľňa	573 578,03	95 615,46
2.	Komín na parcele číslo 3455/1	174 912,94	29 157,99
3.	Krytá skládka paliva na parcele číslo 3455/1	39 388,74	6 566,10
4.	Otvorená skládka paliva na parcele číslo 3455/1	53 623,75	8 939,08
5.	Oplotenie skládky paliva na parcele číslo 3455/1	21 345,39	3 558,28
	Spolu	862 848,85	143 836,91

2.3.9 Hala krmív so súpisným číslom 2754

POPIS

Hala krmív so súpisným číslom 2754, zrealizovaná na pozemku parc. č. KN 3455/7, sa nachádza v západnej časti areálu medzi obilným silom č. 3 a kotoľňou. Objekt je riešený ako jednopodlažná nepodpivničená montovaná budova halového typu. Strechy sú ploché sedlového tvaru so zaatikovými žľabmi a svetlíkmi. Stavba je osadená prevažne na úroveň terénu, pričom severovýchodná časť má úroveň podlahy približne 1,10 m nad terénom. K severnej strane objektu, pred koľajou č. 103, je pristavaná prekrytá rampa. Na východnej strane je zrealizovaná otvorená rampa, ktorá je voľne prepojená s krytou rampou.

Hlavný konštrukčný systém tvorí ocelobetónový prefabrikovaný skelet v modulovej osnove 4 × 18,00 m / 11 × 6,00 m. Z prevádzkového hľadiska sa objekt člení na tri funkčne odlišné časti: stredisko údržby s podlahou na úrovni 0,00, sklady s podlahou na úrovni 0,00 a výrobu krmív s podlahou na úrovni +1,10 m.

Stredisko údržby je umiestnené na južnej strane haly a dispozične pozostáva z chodby so sociálnym a hygienickým zázemím, stolárskej dielne, zámočnickej dielne s dvojpodlažnou vstavbou a elektrikárskej dielne s chodbou. Skladová časť dispozične zahŕňa veľkokapacitnú skladovú halu, vstavbu kancelárie, tri príručné sklady a dva príručné sklady na úrovni +1,10 m s výstupom na rampu. Výrobná krmív je situovaná v severovýchodnej časti haly a pozostáva z päťpodlažného technologického priestoru, ktorý voľne pokračuje po pozemku parc. č. KN 3455/9 k stavbe „chemické laboratóriá a šatne súp. č. 2755“. Zistený nesúlad so získanou kópiou z mapy nie je predmetom skúmania v tomto znaleckom posudku. Konštrukčný systém technologického priestoru tvorí ocelový skelet v modulovej osnove 2 × 6,00 m / 7 × 6,00 m a zastrešenie je riešené ako plochá strecha pultového tvaru. V technologickom priestore je vybudované schodisko s osobným výtahom.

Vzhľadom na zásadnú rozdielnosť technického riešenia betónovej budovy a kovovej budovy sa stavebno-technický popis a výpočet východiskovej a technickej hodnoty vykonajú samostatne.

2.3.9.1 Betónová budova na parcele číslo 3455/7

POPIS STAVBY

Stavebno-technický popis

Založenie je riešené betónovými pätkami a pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém tvorí montovaný oceľobetónový skelet s priehradovými väzníkmi, pričom obvodový plášť je z siporexových panelov a v soklovej časti z pálených tehál. Deliace priečky sú murované z penobetónových tvárnic a z pálených tehál. Stropy sú oceľobetónové panelové. Zastrešenie tvorí jednovrstvová plochá strecha s krytinou z asfaltovaných natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (atiky a parapety) sú z pozinkovaného plechu a vnútorné strešné zvody sú z liatiny. Vonkajšie povrchy sú upravené nátermi na báze umelých látok. Vnútorné zvislé povrchy tvoria dvojvrstvové vápenné omietky. V sociálno-hygienických priestoroch sú realizované bežné belninové keramické obklady.

Dvere sú plné plechové a hladké, vráta sú plné plechové. Okná sú kovové s jednosklom. Podlahy majú povrch z páleného cementového poteru; v sociálno-hygienickom zázemí údržby sú podlahy riešené PVC povlakom a drobnou keramickou dlažbou. Vykurovanie je realizované v časti priestorov údržby prostredníctvom plynových infražiaričov. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická a objekt je vybavený bleskozvodom. Vnútorný rozvod studenej a teplej úžitkovej vody je z pozinkovaného potrubia, z menšej časti z plastového potrubia. Vnútorná kanalizácia je vedená od všetkých zariadení predmetov. Vnútorný plynovod je z oceľového potrubia. Hygienické zariadenia tvoria smaltované drezové umývadlo, pisoáre a splachovacie záchody s hornou nádržkou. Súčasťou vyhotovenia je požiarny vodovod z pozinkovaného potrubia vrátane požiarnych hydrantov. Medzi doplnkové konštrukcie patria krytá a otvorená nakladacia rampa a strešné svetlíky.

Popis vstavby

Zvislé konštrukcie vstavby sú murované z pálenej tehly a stropy sú betónové. Vonkajšie aj vnútorné povrchové úpravy tvoria hladké vápenné omietky. Dvere sú hladké plné, okná drevené zdvojené. Podlahy sú riešené PVC povlakom. Schodisko je kovové bez podstupníc. Elektroinštalácia je svetelná.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1983. V čase obhliadky sa nachádzal v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 70 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 88 budovy pre skladovanie a úpravu priemyselne vyrábaných krmív
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(73,40 \times 66,80 - 12,00 \times 12,50) \times 0,25$	1 188,28
Vrchná stavba	
$(73,40 \times 66,80 - 12,00 \times 12,50) \times 6,80$	32 321,22
Zastrešenie	
$(73,40 \times 66,80 - 12,00 \times 12,50) \times (0,35 + 0,45) / 2$	1 901,25
Strešné svetlíky	0,00
$3 \times 5,50 \times 54,00 \times 2,80 \times 0,50$	1 247,40
Ostatné	
Severná rampa s markízou	0,00
$73,40 \times (4,60 + 0,50) / 2$	187,17

Východná rampa	0,00
1,0*(48,00-12,00)*1,10	39,60
Obstavaný priestor stavby celkom	36 884,92

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	2	(73,40*66,80-12,00*12,50)	4753,12	Repr. 6,80		6,8

Priemerná zastavaná plocha:

$$(4753,12) / 1 = 4753,12 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(4753,12 * 6,8) / (4753,12) = 6,80 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 4753,12) = 0,9250$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 6,8) = 0,6088$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,70	9,10	13,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,70	21,00	30,00
3	Stropy	14,00	0,70	9,80	14,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,70	4,90	7,00
5	Krytina strechy	3,00	0,70	2,10	3,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	4,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,70	1,40	2,00
11	Dvere	2,00	0,70	1,40	2,00
12	Vráta	3,00	0,70	2,10	3,00
13	Okná	3,00	0,70	2,10	3,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	3,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,70	4,20	6,00
17	Bleskozvod	1,00	0,70	0,70	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,70	3,50	5,00
	Spolu	100,00		70,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 70,00 / 100 = 0,7000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 €/m^3 * 4,057 * 0,7000 * 0,9250 * 0,6088 * 0,993 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónová budova na parcele číslo 3455/7	1983	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$102,9059 €/m^3 * 36884,92 m^3$	3 795 675,89
Technická hodnota	$30,00 \% z 3 795 675,89 €$	1 138 702,77

2.3.9.2 Kovová budova na parcele číslo 3455/7 a 3455/9**POPIS STAVBY**

Založenie je riešené betónovými pätkami a pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém tvorí ocelový skelet z valcovaných profilov; obvodový plášť je vyhotovený ako výmurovka vonkajších rámov z pálených tehál. Stropná konštrukcia je riešená ako monolitický betón v trapézovom pozinkovanom plechu uloženom na ocelových trámoch. Zastrešenie predstavuje jednovrstvová plochá strecha s krytinou z asfaltovaných natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie (atiky, žľaby a strešné zvody) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy muriva sú upravené nátermi na báze umelých látok a kovová konštrukcia má realizované náterové úpravy. Vnútorne zvislé povrchy sú upravené dvojvrstvovými vápennými omietkami.

Schodisko je vyhotovené ako celokovové bez podstupníc. Dvere a vráta sú plné plechové. Okná sú kovové s jednosklom. Podlahové povrchy sú liate. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Objekt je vybavený bežným osobným výťahom. Súčasťou vyhotovenia je vnútorný požiarly vodovod s požiarlymi hydrantmi. Medzi doplnkové konštrukcie patrí betónová rampa na severnej strane.

Vek stavby bol určený na základe nápisu na fasáde objektu a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1974. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 812 88 budovy pre skladovanie a úpravu priemyselne vyrábaných krmív**KS:** 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(42,00 * 12,50 - 6,0 * 6,30) * (0,25 + 1,10)$	657,72

Vrchná stavba	
(42,00*12,50-6,0*6,30)*4,20*6	12 277,44
Zastrešenie	
(42,00*12,50-6,0*6,30)*0,50	243,60
Ostatné	
Betónová rampa	0,00
18,00*1,10*1,10	21,78
Obstavaný priestor stavby celkom	13 200,54

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,032 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(42,00*12,50-6,0*6,30)	487,2	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	2	(42,00*12,50-6,0*6,30)	487,2	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	3	(42,00*12,50-6,0*6,30)	487,2	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	4	(42,00*12,50-6,0*6,30)	487,2	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	5	(42,00*12,50-6,0*6,30)	487,2	Repr. 4,20		4,2
Nadzemné	6	(42,00*12,50-6,0*6,30)	487,2	Repr. 4,20		4,2

Priemerná zastavaná plocha:

$$(487,2 + 487,2 + 487,2 + 487,2 + 487,2 + 487,2) / 6 =$$

$$487,20 \text{ m}^2$$

$$487,2 * 4,2 + 487,2 * 4,2) / (487,2 + 487,2 + 487,2 + 487,2 + 487,2 + 487,2) = 4,20 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 487,2) = 0,9693$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,2) = 0,8000$$

Výpočet a určenie 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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,00
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00

17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorňý vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorňá kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorňý plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 0,9693 * 0,8000 * 1,032 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kovová budova na parcele číslo 3455/7 a 3455/9	1974	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$210,3801 €/m^3 * 13200,54 m^3$	2 777 130,93
Technická hodnota	$15,00 \% z 2 777 130,93 €$	416 569,64

2.3.9.3 Vyhodnotenie - Hala krmív so súpisným číslom 2754

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Betónová budova na parcele číslo 3455/7	3 795 675,89	1 138 702,77
2.	Kovová budova na parcele číslo 3455/7 a 3455/9	2 777 130,93	416 569,64
	Spolu	6 572 806,82	1 555 272,41

2.3.10 Čerpacia pumpa so súpisným číslom 2758, na parcele číslo 3455/17

POPIS

Čerpacia pumpa so súpisným číslom 2758, zrealizovaná na pozemku parc. č. KN 3455/17, je situovaná v severovýchodnej časti areálu pri garáži lokotraktora. Stavba sa skladá zo stáčacieho a výdajného objektu postaveného na pozemku parc. č. KN 3455/17 a z plochy státia so zastrešením státia na pozemku parc. č. KN 3455/1. Vzhľadom na rozdielne technické riešenie sa výpočet východiskovej a technickej hodnoty jednotlivých častí stavby vykoná samostatne.

2.3.10.1 Stáčací a výdajný objekt

POPIS STAVBY

Stáčací a výdajný objekt je riešený ako jednopodlažná nepodpivničená budova s plochou strechou pultového tvaru, osadená na úroveň terénu. Nosný konštrukčný systém tvorí murovaný jednotrakt. Dispozične objekt pozostáva z jedného priestoru.

Stavebno-technický popis

Založenie je riešené betónovými pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové murivo je z plnej pálenej tehly so skladobnou hrúbkou 30 cm. Strop je oceľobetónový monolitický. Strešnú krytinu tvorí hladký pozinkovaný plech. Vonkajšie povrchy sú upravené brizolitom a vnútorné povrchy sú riešené vápenno-cementovými omietkami. Dvere sú plné plechové dvojkrídlové. Podlaha má povrch z cementového poteru. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1950. V čase obhliadky bola v priemernom technickom stave a nebola využívaná. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 70 rokov. Opatrenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1950	2,10*3,60	7,56	18/7,56=2,381

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 a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185

12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4060

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4060 + 0 * 2,381)/30,1260$	134,77

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1950	75	5	80	93,75	6,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$134,77 \text{ €/m}^2 * 7,56 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	3 926,84
Technická hodnota	$6,25\% \text{ z } 3\,926,84$	245,43

2.3.10.2 Plocha státie (na parcele číslo 3455/1)

Plocha státia určená pre tankujúce automobily je zrealizovaná na východnej strane stáčacieho a výdajného objektu. Plocha je vyhotovená z monolitického betónu, uloženého na izolácii proti prieniku ropných látok do podzemia.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 2006. V čase obhliadky sa nachádzala vo veľmi dobrom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 40 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $14,00 \cdot 2,50 = 35 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Plocha státie (na parcele číslo 3455/1)	2006	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	1 477,10
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 1\,477,10 \text{ €}$	915,80

2.3.10.3 Zastrešenie státia

Zastrešenie státia je situované nad havarijnou nádržou a nad státím pre tankujúce automobily. Ide o celokovové zastrešenie, ktoré je tvorené šiestimi stĺpmi ukotvenými do stien nádrže. Strecha je riešená ako vyložená šikmá pultová konštrukcia s krytinou z trapézového pozinkovaného plechu.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 2006. V čase obhliadky sa nachádzala vo veľmi dobrom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 40 rokov. Opotrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $8,50 \cdot 7,70 = 65,45 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Zastrešenie státi	2006	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$65,45 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	15 657,41
Technická hodnota	$36,67 \% \text{ z } 15 657,41 \text{ €}$	5 741,57

2.3.10.4 Vyhodnotenie - Čerpacia pumpa so súpisným číslom 2758, na parcele číslo 3455/17

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Stáčací a výdajný objekt	3 926,84	245,43
2.	Plocha státi (na parcele číslo 3455/1)	1 477,10	915,80
3.	Zastrešenie státi	15 657,41	5 741,57
	Spolu	21 061,35	6 902,80

2.3.11 Mostová váha so súpisným číslom 1887

POPIS

Mostová váha súp. č. 1887, zrealizovaná na pozemku parcela číslo KN 3455/26, je situovaná za nákladným vstupom do areálu z Továrenskej ulice. Stavba sa skladá z vážnice mostovej váhy na pozemku parcela číslo KN 3455/26 a z vlastnej mostovej váhy umiestnenej na pozemku parcela číslo KN 3455/25 (na východnej strane vážnice). Vzhľadom na rozdielne technické riešenie sa výpočet východiskovej a technickej hodnoty jednotlivých častí stavby vykoná samostatne.

2.3.11.1 Mostová váha na parcele číslo 3455/25

Ide o mostovú váhu s nosnosťou 60 t, ktorá je osadená v monolitckej betónovej šachte s izoláciou. Rozmery šachty sú 3,60 m / 2,50 m / 18,50 m.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1984. V čase obhliadky sa nachádzala v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opotrebenie bolo vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mostové a cestné váhy
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 32. Mostové a cestné váhy
Bod: 32.1. Mostové a cestné váhy (JKSO 814 37) - bez technológie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2580/30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,60 \cdot 2,50 \cdot 18,50 = 166,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Mostová váha na parcele číslo 3455/25	1984	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$166,5 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	54 956,56
Technická hodnota	$31,67 \% \text{ z } 54\,956,56 \text{ €}$	17 404,74

2.3.11.2 Vážnica mostovej váhy

POPIS STAVBY

Vážnica je riešená ako jednopodlažná nepodpivničená budova, osadená medzi dvoma mostovými váhami. Pôdorysne má tvar písmena „L“ a je prekrytá plochou strechou pultového tvaru. Objekt je osadený na úroveň terénu. Nosný konštrukčný systém predstavuje zmiešaný murovaný jednotrakt. Dispozične vážnica pozostáva z dvoch laboratórií a miestnosti vlastnej vážnice, pričom každá z miestností má samostatný vstup z nádvorja areálu.

Stavebno-technický popis

Založenie tvorí betónový pás s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém je z muriva z pálených tehál so skladobnou hrúbkou 30 cm; deliace priečky sú murované z pálených tehál. Stropy sú ocelobetónové monolitické. Zastrešenie je riešené ako jednovrstvová plochá strecha s krytinou z asfaltovaných natavovacích pásov. Klampiarske prvky (atiky, žľaby, zvody a parapety) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchové úpravy sú brizolitové.

V interiéri sú zhotovené dvojvrstvé vápenné omietky, pričom v laboratórnej časti sú realizované olejové nátery soklov. Vstupné dvere sú drevené latkové; vnútorné dvere sú hladké plné v kovových zárubniach. Okná sú drevené zdvojené. Podlahy majú povrch z PVC. Vykurovanie je riešené lokálne gamatmi. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická a objekt je vybavený bleskozvodom. Vnútorný vodovod je z pozinkovaného potrubia s rozvodom studenej a teplej úžitkovej vody; vnútorná kanalizácia je vedená zo všetkých zariadení predmetov. Ohrev teplej úžitkovej vody je zabezpečený malým prietokovým ohrievačom. V laboratórnej časti sú osadené nerezové drezové umývadlá. Súčasťou vážnice sú dva kanály smerujúce do šacht mostových váh.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Pôvodná stavba bola daná do užívania v roku 1984. V čase obhliadky sa objekt nachádzal v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 70 rokov. Opotrebenie bolo vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$((7,60 \cdot 4,70 - 1,70 \cdot 2,30 \cdot 0,50) + 6,10 \cdot 7,80) \cdot 0,25$	20,34
Vrchná stavba	
$((7,60 \cdot 4,70 - 1,70 \cdot 2,30 \cdot 0,50) + 6,10 \cdot 7,80) \cdot 3,50$	284,71
Zastrešenie	
$((7,60 \cdot 4,70 - 1,70 \cdot 2,30 \cdot 0,50) + 6,10 \cdot 7,80) \cdot 0,25$	20,34
Obstavaný priestor stavby celkom	325,39

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$
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 [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$((7,60 \cdot 4,70 - 1,70 \cdot 2,30 \cdot 0,50) + 6,10 \cdot 7,80)$	81,35	Repr. 3,50		3,5

Priemerná zastavaná plocha: $(81,35) / 1 = 81,35 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(81,35 \cdot 3,5) / (81,35) = 3,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 81,35) = 1,2150$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,00
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,00

20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,00
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,057$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,01 €/m^3 * 4,057 * 1,0000 * 1,2150 * 0,9000 * 0,939 *$$

0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vážnica mostovej váhy	1984	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$368,0804 €/m^3 * 325,39 m^3$	119 769,68
Technická hodnota	$31,67 \% \text{ z } 119 769,68 €$	37 931,06

2.3.11.3 Vyhodnotenie - Mostová váha so súpisným číslom 1887

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Mostová váha na parcele číslo 3455/25	54 956,56	17 404,74
2.	Vážnica mostovej váhy	119 769,68	37 931,06
	Spolu	174 726,24	55 335,80

2.3.12 Kol'ajová váha so súpisným číslom 2751

POPIS

Kol'ajová váha so súpisným číslom 2751, zrealizovaná na pozemku parc. č. KN 3455/2, je situovaná na západnom okraji areálu. Stavba sa skladá z vážnice kol'ajovej váhy na pozemku parc. č. KN 3455/2 a z vlastnej kol'ajovej váhy umiestnenej na pozemku parc. č. KN 3455/1. Vzhľadom na rozdielne technické riešenie sa výpočet východiskovej a technickej hodnoty jednotlivých častí stavby vykoná samostatne.

2.3.12.1 Vážnica kol'ajovej váhy

POPIS STAVBY

Vážnica je riešená ako jednopodlažná nepodpivničená stavba s plochou strechou pultového tvaru, osadená na úroveň terénu. Nosný konštrukčný systém tvorí zmiešaný murovaný jednotrakt. Dispozične objekt pozostáva z miestnosti vlastnej vážnice.

Stavebno-technický popis

Založenie je tvorené betónovými pásmi s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém je z muriva z pálených tehál so skladobnou hrúbkou 30 cm. Stropná konštrukcia je oceľobetónová. Zastrešenie je riešené ako jednovrstvová plochá strecha, krytá asfaltovanými natavovacími pásmi. Klampiarske konštrukcie (atiky, strešný žľab a zvod) sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú upravené brizolitom, vnútorné povrchy tvoria dvojvrstvové vápenné omietky.

Vstupné dvere sú plné plechové. Okná sú kovové s jednosklom. Podlaha je riešená ako cementový poter. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Súčasťou vážneho domčeka je kanál smerujúci do šachty mostovej váhy.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Objekt bol daný do užívania v roku 1978. V čase obhliadky sa nachádzal v priemernom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opatrenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1978	4,30*3,20	13,76	18/13,76=1,308

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 a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	

	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4295

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

26	Montážna jama	
	26.1 do 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	435
	Spolu	435

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4295 + 435 * 1,308)/30,1260$	161,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1978	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$161,45 \text{ €/m}^2 * 13,76 \text{ m}^2 * 4,057 * 0,95$	8 562,19
Technická hodnota	21,67% z 8 562,19	1 855,43

2.3.12.2 Kol'ajová váha

Ide o kol'ajovú váhu s nosnosťou 73 t, ktorá je osadená v monolitckej betónovej šachte s izoláciou. Rozmery šachty sú 3,60 m / 2,60 m / 18,50 m.

Vek stavby bol určený na základe predloženého potvrdenia vlastníka a odborného posúdenia s prihliadnutím na použitý materiál, technické a dispozičné riešenie. Stavba bola daná do užívania v roku 1978. V čase obhliadky sa nachádzala v dobrom technickom stave. So zreteľom na technické riešenie, materiál zvislých nosných konštrukcií, ich technický stav a údržbu sa základná životnosť stavby stanovuje na 60 rokov. Opootrebenie bude vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mostové a cestné váhy
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 32. Mostové a cestné váhy
Bod: 32.1. Mostové a cestné váhy (JKSO 814 37) - bez technológie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2580/30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,60 \cdot 2,60 \cdot 18,50 = 173,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Koľajová váha	1978	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$173,16 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,057 \cdot 0,95$	57 154,82
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 57 154,82 \text{ €}$	12 385,45

2.3.12.3 Vyhodnotenie - Koľajová váha so súpisným číslom 2751

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Vážnica koľajovej váhy	8 562,19	1 855,43
2.	Koľajová váha	57 154,82	12 385,45
	Spolu	65 717,01	14 240,88

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Obilné silo č. 2 so súpisným číslom 1889	5 701 751,86	950 482,04
Obilné silo č. 3 so súpisným číslom 1890	5 665 164,67	1 038 424,68
Mlyn so súpisným číslom 1893	4 223 704,55	844 740,91
Sklad MTZ so súpisným číslom 1892	488 616,31	211 717,45
Administratívna budova so súpisným číslom 1384	977 980,17	440 091,08
Garáž so súpisným číslom 2757	228 031,71	53 199,80
Garáže a dielňa so súpisným číslom 1894	1 444 300,96	457 410,11
Olejové hospodárstvo a LSO so súpisným číslom 1897	181 249,71	61 624,90
Halový sklad č.1,2 so súpisným číslom 1895	2 722 395,67	907 374,48
Prefabrikovaný plot	333 550,57	72 280,41
Vnútroareálová kanalizácia	299 397,39	112 274,02
Areálový rozvod plynu	20 598,50	14 676,43
Cesty a spevnené plochy	650 359,87	140 932,98
Asfaltové ihrisko	26 429,68	8 986,09
Mostová váha so súpisným číslom 1887	54 956,56	9 892,18
Vodáreň so súpisným číslom 2753	32 055,11	11 890,34
Halový sklad so súpisným číslom 1896	1 745 751,32	753 421,55
Chemické laboratória a šatne so súpisným číslom 2755	10 574 752,75	1 656 719,78
Areálové osvetlenie	62 340,79	5 666,77
Rozvod pitnej vody	93 614,83	56 168,89
Železničná vlečka	3 304 669,09	543 157,00
Obilné silo č. 1 súp.č. 1888	5 920 407,72	986 931,97
Kotolňa so súpisným číslom 2752	862 848,85	143 836,91
Hala krmív so súpisným číslom 2754	6 572 806,82	1 555 272,41
Čerpacia pumpa so súpisným číslom 2758, na parcele číslo 3455/17	21 061,35	6 902,80
Mostová váha so súpisným číslom 1887	174 726,24	55 335,80
Koľajová váha so súpisným číslom 2751	65 717,01	14 240,88
Celkom:	52 449 240,06	11 113 652,66

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Ohodnocované nehnuteľnosti sú situované v obci Šurany, v zastavanom území obce, pričom sa nachádzajú v jej okrajovej časti. Z hľadiska prístupu sú nehnuteľnosti dobre dostupné z verejnej komunikácie, ležia na rovinnom teréne a je tu možnosť napojenia na verejné inžinierske siete. Do centra obce je možné dostať sa osobným automobilom približne do 5 minút; vzdialenosť od okresného mesta Nové Zámky predstavuje približne do 20 minút jazdy osobným automobilom. V bezprostrednom okolí stavby sa nenachádza iná zástavba.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V dobe obhliadky boli nehnuteľnosti využívané v súlade určeným účelom využitia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Okrem tiarch evidovaných na príslušnom liste vlastníctva nie sú známe žiadne.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,150 + 0,300)	0,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,083
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,150 - 0,135)	0,015

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,083	13	1,08
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,083	30	2,49
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,150	8	1,20
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,150	7	1,05
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,300	6	1,80
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				

6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,450	10	4,50
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,450	9	4,05
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,450	6	2,70
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,150	5	0,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,450	6	2,70
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,150	7	1,05
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,150	10	1,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,015	8	0,12
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,150	9	1,35
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,150	8	1,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,083	7	0,58
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,150	4	0,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	0,300	20	6,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	36,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 36,82 / 180$	0,205
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 11\,113\,652,66 \text{ €} * 0,205$	2 278 298,80 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3455/1	zastavaná plocha a nádvorie	48596,00	1/1	48596,00
3455/2	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
3455/3	zastavaná plocha a nádvorie	378,00	1/1	378,00
3455/4	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
3455/5	zastavaná plocha a nádvorie	446,00	1/1	446,00
3455/6	zastavaná plocha a nádvorie	1023,00	1/1	1023,00
3455/7	zastavaná plocha a nádvorie	5102,00	1/1	5102,00
3455/8	zastavaná plocha a nádvorie	3795,00	1/1	3795,00
3455/9	zastavaná plocha a nádvorie	1578,00	1/1	1578,00
3455/10	zastavaná plocha a nádvorie	152,00	1/1	152,00
3455/11	zastavaná plocha a nádvorie	703,00	1/1	703,00
3455/12	zastavaná plocha a nádvorie	708,00	1/1	708,00
3455/13	zastavaná plocha a nádvorie	718,00	1/1	718,00
3455/14	zastavaná plocha a nádvorie	127,00	1/1	127,00
3455/15	zastavaná plocha a nádvorie	500,00	1/1	500,00
3455/16	zastavaná plocha a nádvorie	146,00	1/1	146,00
3455/17	zastavaná plocha a nádvorie	8,00	1/1	8,00
3455/20	zastavaná plocha a nádvorie	1435,00	1/1	1435,00
3455/21	zastavaná plocha a nádvorie	264,00	1/1	264,00
3455/22	ostatná plocha	454,00	1/1	454,00
3455/23	zastavaná plocha a nádvorie	175,00	1/1	175,00
3455/24	zastavaná plocha a nádvorie	438,00	1/1	438,00
3455/25	zastavaná plocha a nádvorie	64,00	1/1	64,00
3455/26	zastavaná plocha a nádvorie	82,00	1/1	82,00
3455/27	zastavaná plocha a nádvorie	64,00	1/1	64,00
3457/1	zastavaná plocha a nádvorie	2146,00	1/1	2146,00
3462/2	orná pôda	1422,00	1/1	1422,00
Spolu výmera				70 557,00

Obec:

Šurany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov</i>	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením</i>	
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 <i>mesto Šurany má MHD avšak najbližšia zastávka MHD od hodnotených pozemkov nie je v prijateľnej vzdialenosti</i>	0,90
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 <i>priemyselná poloha</i>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na všetky druhy verejných sietí</i>	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zohľadnenie trhu s nehnuteľnosťami</i>	2,10
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 2,10 * 1,00$	2,4324
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,4324$	12,11 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3455/1	$48\,596,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	588 497,56
parcelsa č. 3455/2	$15,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	181,65
parcelsa č. 3455/3	$378,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 577,58
parcelsa č. 3455/4	$18,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	217,98
parcelsa č. 3455/5	$446,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 401,06
parcelsa č. 3455/6	$1\,023,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 388,53
parcelsa č. 3455/7	$5\,102,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	61 785,22
parcelsa č. 3455/8	$3\,795,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	45 957,45
parcelsa č. 3455/9	$1\,578,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 109,58
parcelsa č. 3455/10	$152,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 840,72
parcelsa č. 3455/11	$703,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 513,33
parcelsa č. 3455/12	$708,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 573,88
parcelsa č. 3455/13	$718,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 694,98
parcelsa č. 3455/14	$127,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 537,97
parcelsa č. 3455/15	$500,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 055,00
parcelsa č. 3455/16	$146,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 768,06
parcelsa č. 3455/17	$8,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	96,88
parcelsa č. 3455/20	$1\,435,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 377,85
parcelsa č. 3455/21	$264,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 197,04
parcelsa č. 3455/22	$454,00 \text{ m}^2 * 12,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 497,94

parcels č. 3455/23	175,00 m ² * 12,11 €/m ² * 1/1	2 119,25
parcels č. 3455/24	438,00 m ² * 12,11 €/m ² * 1/1	5 304,18
parcels č. 3455/25	64,00 m ² * 12,11 €/m ² * 1/1	775,04
parcels č. 3455/26	82,00 m ² * 12,11 €/m ² * 1/1	993,02
parcels č. 3455/27	64,00 m ² * 12,11 €/m ² * 1/1	775,04
parcels č. 3457/1	2 146,00 m ² * 12,11 €/m ² * 1/1	25 988,06
parcels č. 3462/2	1 422,00 m ² * 12,11 €/m ² * 1/1	17 220,42
Spolu		854 445,27

3.2.1.2 podľa listu vlastníctva č, 3417, k.ú. Šurany - parcela 3415/3

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3415/3	orná pôda	6670,00	1/1	6670,00

Obec:

Šurany

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov</i>	0,90
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 <i>nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením</i>	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 <i>mesto Šurany má MHD avšak najbližšia zastávka MHD od hodnotených pozemkov nie je v prijateľnej vzdialenosti</i>	0,90
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 <i>priemyselná poloha</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na všetky druhy verejných sietí</i>	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zohľadnenie trhu s nehnuteľnosťami</i>	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,80 * 1,00	1,9902

Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 1,9902$	9,91 €/m²
--------------------------------------	---	-----------------------------

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3415/3	$6\,670,00 \text{ m}^2 * 9,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	66 099,70
Spolu		66 099,70

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vrátane príslušenstva zapísaných na liste vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany, obec Šurany, okres Nové Zámky.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb 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 15.12.2025 ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Obilné silo č. 2 so súpisným číslom 1889	194 848,82
Obilné silo č. 3 so súpisným číslom 1890	212 877,06
Mlyn so súpisným číslom 1893	173 171,89
Sklad MTZ so súpisným číslom 1892	43 402,08
Administratívna budova so súpisným číslom 1384	90 218,67
Garáž so súpisným číslom 2757	10 905,96
Garáže a dielňa so súpisným číslom 1894	93 769,07
Olejové hospodárstvo a LSO so súpisným číslom 1897	12 633,10
Halový sklad č.1,2 so súpisným číslom 1895	186 011,77
Prefabrikovaný plot	14 817,48
Vnútroareálová kanalizácia	23 016,17
Areálový rozvod plynu	3 008,67
Cesty a spevnené plochy	28 891,26
Asfaltové ihrisko	1 842,15
Mostová váha so súpisným číslom 1887	2 027,90
Vodáreň so súpisným číslom 2753	2 437,52
Halový sklad so súpisným číslom 1896	154 451,42
Chemické laboratória a šatne so súpisným číslom 2755	339 627,56
Areálové osvetlenie	1 161,69
Rozvod pitnej vody	11 514,62
Železničná vlečka	111 347,19
Obilné silo č. 1 súp.č. 1888	202 321,05
Kotolňa so súpisným číslom 2752	29 486,57
Hala krmív so súpisným číslom 2754	318 830,84
Čerpacia pumpa so súpisným číslom 2758, na parcele číslo 3455/17	1 415,07
Mostová váha so súpisným číslom 1887	11 343,84
Koľajová váha so súpisným číslom 2751	2 919,38
Pozemky	
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/1 (48 596 m ²)	588 497,56

podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/2 (15 m ²)	181,65
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/3 (378 m ²)	4 577,58
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/4 (18 m ²)	217,98
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/5 (446 m ²)	5 401,06
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/6 (1 023 m ²)	12 388,53
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/7 (5 102 m ²)	61 785,22
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/8 (3 795 m ²)	45 957,45
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/9 (1 578 m ²)	19 109,58
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/10 (152 m ²)	1 840,72
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/11 (703 m ²)	8 513,33
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/12 (708 m ²)	8 573,88
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/13 (718 m ²)	8 694,98
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/14 (127 m ²)	1 537,97
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/15 (500 m ²)	6 055,00
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/16 (146 m ²)	1 768,06
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/17 (8 m ²)	96,88
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/20 (1 435 m ²)	17 377,85
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/21 (264 m ²)	3 197,04
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/22 (454 m ²)	5 497,94
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/23 (175 m ²)	2 119,25
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/24 (438 m ²)	5 304,18
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/25 (64 m ²)	775,04
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/26 (82 m ²)	993,02
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3455/27 (64 m ²)	775,04
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3457/1 (2 146 m ²)	25 988,06
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parc. č. 3462/2 (1 422 m ²)	17 220,42
podľa listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany - parcela 3415/3 - parc. č. 3415/3 (6 670 m ²)	66 099,70
Všeobecná hodnota celkom	3 198 843,77

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Všeobecná hodnota celkom	3 198 843,77
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 200 000,00

slovom: Trimiliónydvestotisíc Eur s DPH.

Znalecký úkon vypracoval: kolektív interných a externých spolupracovníkov znaleckej organizácie pod vedením štatutárneho orgánu Ing. Tomáša Dubovca.

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť správnosť a podať žiadané vysvetlenia: Ing. Lucia Masárová

V Bratislave, dňa 18.02.2026

Ing. Miroslav Vallo

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová

Podpis zodpovednej osoby

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3417, k.ú. Šurany vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Šurany vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavieb
- Povoľenie na prevádzkovanie dráhy ev. č. 0976/2001/P
- Situačné nákresy
- Pôdorys a rez stavbami

- Fotodokumentácia



Kmetikova 30 IČO: 36765121
 949 01 Nitra mail: auctio@auctio.sk DIČ: 2022362452
 Slovenská republika web: www.auctio.sk IČ DPH: SK 2022362452
 Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

ÚEOS – Komerčia, a.s.
 Kocelova 9
 821 08 Bratislava

V Nitre, dňa 25.11.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Touto cestou si u Váš spoločnosť auctio, s.r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) na **stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností** nachádzajúcej sa v:

- Okres: Nové Zámky,
- Obec: Šurany,
- Katastrálne územie: Šurany,
- List vlastníctva číslo 3417:
- Administratívna budova (popis stavby: ADMIN.BUDOVA) so súpisným číslom 1384, na parcele registra „C“ číslo 3455/24,
- Priemyselná budova (popis stavby: MOSTOVÁ VÁHA) so súpisným číslom 1887, na parcele registra „C“ číslo 3455/26,
- Priemyselná budova (popis stavby: MOSTOVÁ VÁHA) so súpisným číslom 1887, na parcele registra „C“ číslo 3455/27,
- Priemyselná budova (popis stavby: OBILNÉ SILO Č. 1) so súpisným číslom 1888, na parcele registra „C“ číslo 3455/13,
- Priemyselná budova (popis stavby: OBILNÉ SILO Č. 2) so súpisným číslom 1889, na parcele registra „C“ číslo 3455/12,
- Priemyselná budova (popis stavby: OBILNÉ SILO Č. 3) so súpisným číslom 1890, na parcele registra „C“ číslo 3455/11,
- Priemyselná budova (popis stavby: SKLAD MTZ) so súpisným číslom 1892, na parcele registra „C“ číslo 3455/5,
- Priemyselná budova (popis stavby: MLYN) so súpisným číslom 1893, na parcele registra „C“ číslo 3455/15,
- Priemyselná budova (popis stavby: GARÁŽE A DIELŇA) so súpisným číslom 1894, na parcele registra „C“ číslo 3455/6,
- Priemyselná budova (popis stavby: HALOVÝ SKLAD C.1.2.) so súpisným číslom 1895, na parcele registra „C“ číslo 3455/8,
- Priemyselná budova (popis stavby: HALOVÝ SKLAD) so súpisným číslom 1896, na parcele registra „C“ číslo 3455/20,
- Priemyselná budova (popis stavby: OLEJOVÉ HOSP.A LSO) so súpisným číslom 1897, na parcele registra „C“ číslo 3455/23,
- Priemyselná budova (popis stavby: KOŤAJOVÁ VÁHA) so súpisným číslom 2751, na parcele registra „C“ číslo 3455/2,
- Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpadia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné) (popis stavby: Kotolňa) so súpisným číslom 2752, na parcele registra „C“ číslo 3455/3,
- Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpadia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné) (popis stavby: Vodáreň) so súpisným číslom 2753, na parcele registra „C“ číslo 3455/4,
- Priemyselná budova (popis stavby: HALA KRMÍV) so súpisným číslom 2754, na parcele registra „C“ číslo 3455/7,
- Priemyselná budova (popis stavby: CHEM.LABOR.A ŠATNE) so súpisným číslom 2755, na parcele registra „C“ číslo 3455/9,
- Samostatne stojaca garáž (popis stavby: GARÁŽ) so súpisným číslom 2757, na parcele registra „C“ číslo 3455/16,
- Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpadia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné) (popis stavby: ČERPACIA PUMPA) so súpisným číslom 2758, na parcele registra „C“ číslo 3455/17,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3415/3, druh pozemku: Orná pôda, výmera 6670 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 48596 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/2, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 15 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/3, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 378 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 18 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/5, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 446 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/6, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1023 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/7, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 5102 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/8, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 3795 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/9, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1578 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/10, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 152 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/11, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 703 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/12, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 708 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/13, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 718 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/14, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 127 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/15, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 500 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/16, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 146 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/17, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 8 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/20, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 1435 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/21, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 264 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/22, druh pozemku: Ostatná plocha, výmera 454 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/23, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 175 m²,



Kmeťkova 30 IČO: 36765121
 949 01 Nitra mail: auctio@auctio.sk DIČ: 2022362452
 Slovenská republika web: www.auctio.sk IČ DPH: SK 2022362452
 Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

- parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/24, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 438 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/25, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 64 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/26, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 82 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 3455/27, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 64 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 3457/1, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 2146 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 3462/2, druh pozemku: Orná pôda, výmera 1422 m²,
- v podiele 1/1 k celku vo vlastníctve: **MLYN ŠURANY, s.r.o.**, Klincová 37/B, 821 08 Bratislava, IČO: 34 139 079 (ďalej spoločne len ako „Nehnuteľnosť“ alebo „Predmet dražby“ v príslušnom gramatickom tvare).

a to na základe vykonanej obhliadky predmetu dražby zo dňa 29.05.2025.

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• **Zadávateľ:**

auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.: 19773/N;

• **Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:**

Ohodnotenie Predmetu dražby na účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare).

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závady (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viazujúcich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Dodanie znaleckého posudku:**

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať **najneskôr 16.01.2026.**

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 4 vyhotoveniach (zaslať na adresu auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra),
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ vyúčtovanie znalečného.

S úctou



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 404	Nové Zámky	Dátum vyhotovenia	: 12.2.2026
Obec	: 503592	Šurany	Čas vyhotovenia	: 14:00:37
Katastrálne územie	: 861898	Šurany	Údaje platné k	: 11.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3417

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 28

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3415/3	6670	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/1	48596	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/2	15	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/3	378	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/4	18	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/5	446	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/6	1023	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/7	5102	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/8	3795	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/9	1578	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/10	152	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/11	703	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

3455/12	708	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/13	718	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/14	127	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/15	500	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/16	146	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/17	8	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/20	1435	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/21	264	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/22	454	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/23	175	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/24	438	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/25	64	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/26	82	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3455/27	64	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3457/1	2146	Zastavaná plocha a nádvorie	20		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
3462/2	1422	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
 18 Pozemok, na ktorom je dvor
 20 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - železničná, lanová a iná dráha a jej súčasti
 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
 30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 19

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1384	3455/24	15	ADMIN.BUDOVA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1887	3455/26	1	MOSTOVÁ VÁHA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1887	3455/27	1	MOSTOVÁ VÁHA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1888	3455/13	1	OBILNÉ SILO Č.1		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1889	3455/12	1	OBILNÉ SILO Č.2		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1890	3455/11	1	OBILNÉ SILO Č.3		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1892	3455/5	1	SKLAD MTZ		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1893	3455/15	1	MLYN		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1894	3455/6	1	GARÁŽE A DIELŇA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1895	3455/8	1	HALOVÝ SKLAD C.1.2.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1896	3455/20	1	HALOVÝ SKLAD		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1897	3455/23	1	OLEJOVÉ HOSP.A LSO		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2751	3455/2	1	KOLAJOVÁ VÁHA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2752	3455/3	18	Kotolňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2753	3455/4	18	Vodáreň		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2754	3455/7	1	HALA KRMÍV		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2755	3455/9	1	CHEM.LABOR.A ŠATNE		1

Iné údaje: Bez zápisu					
2757	3455/16	7	GARÁŽ		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2758	3455/17	18	ČERPACIA PUMPA		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 1 Priemyselná budova
- 7 Samostatne stojaca garáž
- 15 Administratívna budova
- 18 Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mlyn Šurany, s.r.o., Továrenská 1, Šurany, PSČ 942 01, SR, IČO: 34139079	1/1
Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA ZO DŇA 22.1.2001, V 240/01 ŽIADOSŤ O ZÁPIS ZMENY NÁZVU ZO DŇA 11.5.2001 - Z 2079/01 Z 199/2003 ZO DŇA 24.1.2003 - ŽIADOSŤ O ZMENU V KN. Dohoda zo dňa 23.10.2003 o zmene poradia záložných práv - Z 917/2004. Návrh na výmaz záložného práva zriadeného podľa V 2648/02, 4513/02, 4657/04 na stavbu súp. č. 1889 a na stavbu súp. č. 1888 - Z 1300/2006. Výmaz stavby súpisné číslo 1891 na parc.č. 3455/10 - Z 1385/2006. Návrh na výmaz záložného práva zriadeného podľa V 2648/02, V 4513/02, V 4657/04 na stavbu súp. č. 2755 chem. laboratórium, na stavbu súp. č. 1384 admin. budova, na stavbu súp. č. 1887 mostová váha na parc.č. 3455/26 a na parc.č. 3455/27 - Z 1386/2006. Návrh na výmaz záložného práva zriadeného podľa V 2648/02, 4513/02, 4657/04 na pozemok parc.č. 3455/1 - Z 1464/2006. Mesto Šurany, č.j. OPČ/150/2006-Rozhodnutie o zrušení súp. čísla - Z 2339/2006. Návrh na výmaz časti záložného práva zriadeného podľa V 2648/02, V 4513/02, V 4657/04, V 3591/08, V 3533/09 na stavbu sušičky súp. č. 2756 postavenú na parcele č. 3455/14 - Z 3828/2009. Výmaz stavby na pozemku parcela CKN č. 3455/14, 3455/21 - Oznámenie o zrušení súpisného čísla OPČ/87/2020-479/2020 zo dňa 15. 1. 2020 - Z-555/2020 - č. zmeny 246/2020.		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Návrh na zápis začatia súdneho konania 5C/339/2015, podaný na Okresný súd Nové Zámky dňa 21. 5. 2015, o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti a mandátnej zmluvy zo dňa 14. 8. 2014, ktorej vklad bol povolený pod číslom V 4726/2014 na nehnuteľnosti: 3415/3, 3455/1, 3455/2, 3455/3, 3455/4, 3455/5, 3455/6, 3455/7, 3455/8, 3455/9, 3455/10, 3455/11, 3455/12, 3455/13, 3455/14, 3455/15, 3455/16, 3455/17, 3455/20, 3455/21, 3455/22, 3455/23, 3455/24, 3455/25, 3455/26, 3455/27, 3457/1, 3462/2, stavba s.č. 1890 na parc.č. 3455/11, s.č. 1892 na parc.č. 3455/5, s.č. 1893 na parc.č. 3455/15, s.č. 1894 na parc.č. 3455/6, s.č. 1895 na parc.č. 3455/8, s.č. 1896 na parc.č. 3455/20, s.č. 1897 na parc.č. 3455/23, s.č. 2751 na parc.č. 3455/2, s.č. 2752 na parc.č. 3455/3, s.č. 2753 na parc.č. 3455/4, s.č. 2754 na parc.č. 3455/7, s.č. 2757 na parc.č. 3455/16, s.č. 2758 na parc.č. 3455/17, s.č. 1384 na parc. č. 3455/24, s.č. 1887 na parc. č. 3455/26, s.č. 1887 na parc. č. 3455/27, s.č. 1888 na parc. č. 3455/13, s.č. 1889 na parc. č. 3455/12, s.č. 2755 na parc. č. 3455/9 - P 614/2015, č. zmeny 849/2015.		-

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, Česká republika, IČO: 45244782 vydává Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (č. V-4726/2014) formou dobrovoľnej dražby zo dňa 16.4.2025, na pozemky reg. C-KN parc.č. 3415/3, 3455/1, 3455/2, 3455/3, 3455/4, 3455/5, 3455/6, 3455/7, 3455/8, 3455/9, 3455/10, 3455/11, 3455/12, 3455/13, 3455/14, 3455/15, 3455/16, 3455/17, 3455/20, 3455/21, 3455/22, 3455/23, 3455/24, 3455/25, 3455/26, 3455/27, 3457/1, 3462/2, na stavbu so súp.č. 1384 na parc.č. 3455/24, na stavbu so súp.č. 1887 na parc.č. 3455/26, na stavbu so súp.č. 1887 na parc.č. 3455/27, na stavbu so súp.č. 1888 na parc.č. 3455/13, na stavbu so súp.č. 1889 na parc.č. 3455/12, na stavbu so súp.č. 1890 na parc.č. 3455/11, na stavbu so súp.č. 1892 na parc.č. 3455/5, na stavbu so súp.č. 1893 na parc.č. 3455/15, na stavbu so súp.č. 1894 na parc.č. 3455/6, na stavbu so súp.č. 1895 na parc.č. 3455/8, na stavbu so súp.č. 1896 na parc.č. 3455/20, na stavbu so súp.č. 1897 na parc.č. 3455/23, na stavbu so súp.č. 2751 na parc.č. 3455/2, na stavbu so súp.č. 2752 na parc.č. 3455/3, na stavbu so súp.č. 2753 na parc.č. 3455/4, na stavbu so súp.č. 2754 na parc.č. 3455/7, na stavbu so súp.č. 2755 na parc.č. 3455/9, na stavbu so súp.č. 2757 na parc.č. 3455/16 a na stavbu so súp.č. 2758 na parc.č. 3455/17 v podiele 1/1, P-253/2025 - č. zmeny 451/2025	-
--	---

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

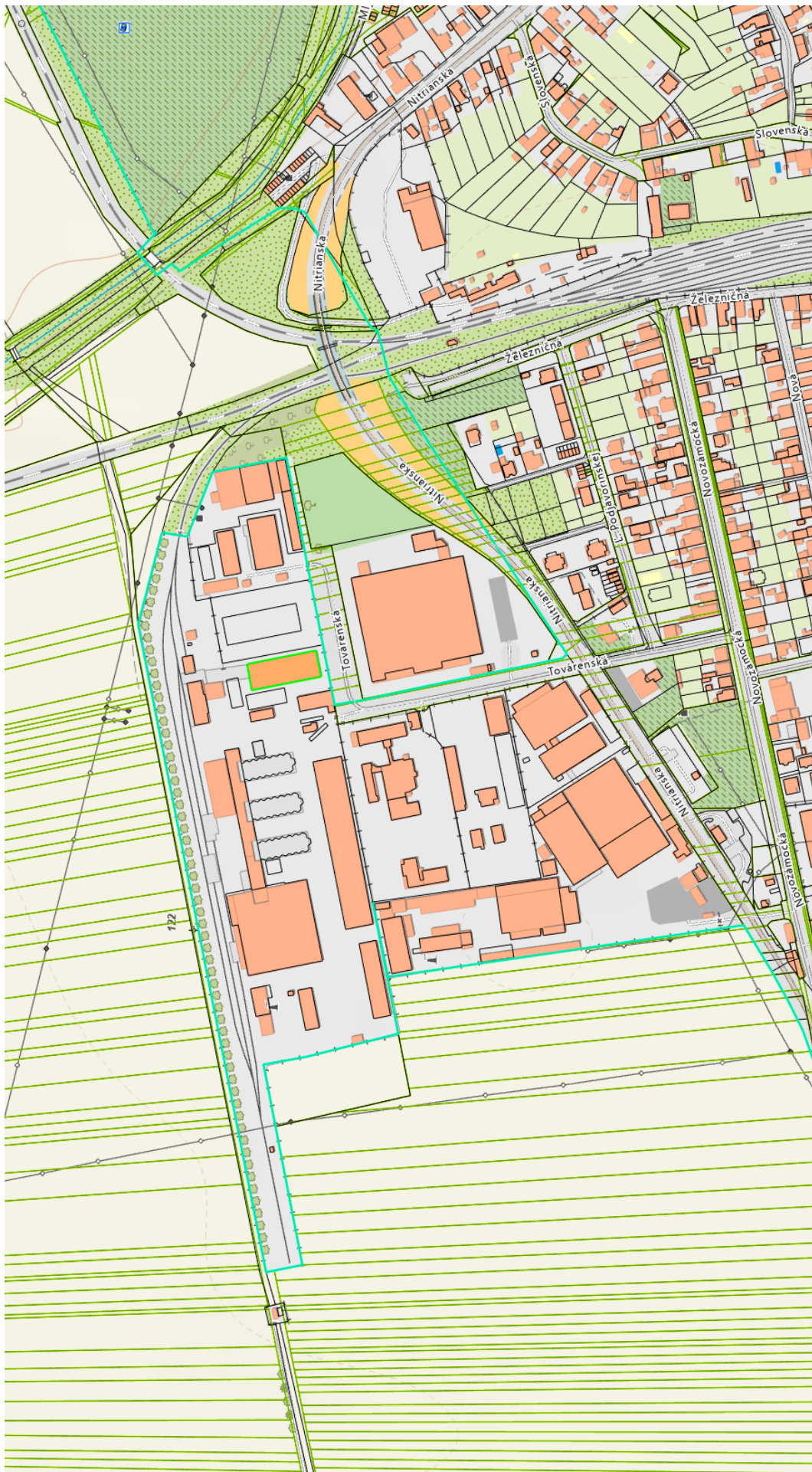
Iné údaje - nepriradené

Z-3511/2025

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	ŤARCHA č. 8 Zriadenie záložného práva v prospech: Česká spořitelna, a.s., Praha, IČO: 45244782 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluvy zo dňa 14. 8. 2014 na zriaďuje záložné právo na tieto nehnuteľnosti: pozemok parc.č. 3415/3, 3455/1, 3455/2, 3455/3, 3455/4, 3455/5, 3455/6, 3455/7, 3455/8, 3455/9, 3455/10, 3455/11, 3455/12, 3455/13, 3455/14, 3455/15, 3455/16, 3455/17, 3455/20, 3455/21, 3455/22, 3455/23, 3455/24, 3455/25, 3455/26, 3455/27, 3457/1, 3462/2, stavba s.č. 1890 na parc.č. 3455/11, s.č. 1892 na parc.č. 3455/5, s.č. 1893 na parc.č. 3455/15, s.č. 1894 na parc.č. 3455/6, s.č. 1895 na parc.č. 3455/8, s.č. 1896 na parc.č. 3455/20, s.č. 1897 na parc.č. 3455/23, s.č. 2751 na parc.č. 3455/2, s.č. 2752 na parc.č. 3455/3, s.č. 2753 na parc.č. 3455/4, s.č. 2754 na parc.č. 3455/7, s.č. 2757 na parc.č. 3455/16, s.č. 2758 na parc.č. 3455/17, s.č. 1384 na parc. č. 3455/24, s.č. 1887 na parc. č. 3455/26, s.č. 1887 na parc. č. 3455/27, s.č. 1888 na parc. č. 3455/13, s.č. 1889 na parc. č. 3455/12, s.č. 2755 na parc. č. 3455/9 - V 4726/2014, č. zmeny 1300/14

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony





Mlyn Šurany, s. r. o., Košútska 967, 925 21 Sládkovičovo

Prevádzka: Továrenská 1, 942 01 Šurany

Registrácia: OR Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 16681/T

KONTECH, s. r. o.

SNP 37

914 51 Trenčianske Teplice

Sládkovičovo, 06.03.2012 /117

Vec

Potvrdenie veku stavieb a príslušenstva

Na základe nám známych údajov potvrdzujeme pre účely ohodnotenia rok začiatku užívania nasledujúcich stavieb a príslušenstva, ktoré sú vo vlastníctve Mlyn Šurany, s. r. o. a ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Šurany:

Názov stavby	Súpisné číslo	Parcela	Rok začiatku užívania
Administratívna budova	1384	3455/24	1981
Mostová váha	1887	3455/26	1984
Mostová váha	1887	3455/27	1984
Obilné silo č.1	1888	3455/13	1975
Obilné silo č.2	1889	3455/12	1975
Obilné silo č.3	1890	3455/11	1976
Sklad MTZ	1892	3455/5	1991
Mlyn	1893	3455/15	1953
Garáže a dielňa	1894	3455/6	1984
Halový sklad č.1.2.	1895	3455/8	1985
Halový sklad	1896	3455/20	1986
- prístrešok sklad - mlyn		3445/1	2004
Olejové hospodárstvo a LSO	1897	3455/23	1992
Kofajová váha	2751	3455/2	1978
Kotolňa	2752	3455/2	1975
- plynofikácia kotolne			1992
Vodáreň	2753	3455/4	1979
Hala krmív	2754	3455/7	1983
Chemické laboratórium a šatne	2755	3455/9	1976
- prístrešok násypného koša		3455/1	1976
Sušička LS050	2756	3455/14	1975
Garáž	2757	3455/16	1979
Čerpacia pumpa	2758	3455/17	1950
- plocha státia		3455/1	2006
- zastrešenie státia		3455/1	2006
Sklad náhradných dielov	2761	3455/21	zbúraný

IČO: 34 139 079

IČ DPH: SK2020400767

TATRA BANKA a. s.

č. ú.: 2624545964/1100

Tel.: 031/ 7881 301, fax: 031/ 7881 302

Tel.: 035/ 69 135 19, Fax: 035/69 135 07

e-mail: mlynsurany@mlynsurany.sk



Mlyn Šurany, s. r. o., Košútska 967, 925 21 Sládkovičovo

Prevádzka: Továrenská 1, 942 01 Šurany

Registrácia: OR Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 16681/T

Názov stavby	Súpisné číslo	Parcela	Rok začiatku užívania
Plot prefabrikovaný			1978
Vŕtaná studňa			1979
Rozvod pitnej vody			2005
Rozvod požiarnej vody			1979
Vnútroareálová kanalizácia			1975
Rozvod plynu			2002
Rozvod NN			1975
Vonkajšie osvetlenie			1975
Cesty a spevnené plochy			1978
Asfaltové ihrisko			1992
Umývací rampa			1984
Železničná vlečka			1975
- prístrešok násypného koša			1976
- prístrešok násypného koša			1976

S pozdravom

Mlyn Šurany, s. r. o.
 Košútska 967, 925 21 Sládkovičovo
 IČO: 34 139 079 ①
 IČ DPH: SK2020400767
 JUDr. Jana Zemanová
 konateľ spoločnosti

IČO: 34 139 079
 IČ DPH: SK2020400767

TATRA BANKA a. s.
 č. ú.: 2624545964/1100

Tel.: 031/ 7881 301, fax: 031/ 7881 302
 Tel.: 035/ 69 135 19, Fax: 035/69 135 07
 e-mail: mlynsurany@mlynsurany.sk

Š T Á T N Ý D R Á H O V Ý Ú R A D

K l e m e n s o v a 8 , 8 1 2 1 2 B r a t i s l a v a

Č . j . 4 6 3 5 / 2 0 0 1 - Š D Ů - Š O D / K s

Ev . č . 0 9 7 6 / 2 0 0 1 / P

POVOLENIE

na prevádzkovanie dráhy

vydané na základe § 36 zákona č. 164/1996 Z.z. Národnej rady SR o dráhach
a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský
zákon) v znení neskorších predpisov

R o z h o d n u t i e

Štátny dráhový úrad ako príslušný dráhový správny úrad v zmysle § 63 zákona č. 164/1996
Z.z. o dráhach a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon)
v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o dráhach), vydáva podľa § 36 odst. 1 zákona o dráhach

p o v o l e n i e
na prevádzkovanie dráhy

na železničnej dráhe - vlečke, právnickej osobe - prevádzkovateľovi dráhy s obchodným
menom "Mlyn Šurany, s.r.o.", právnu formou spoločnosť s ručením obmedzeným, so
sídлом Gábora Bethlena 61, 960 78 Nové Zámky, IČO 34 139 079.

Členovia štatutárneho orgánu prevádzkovateľa dráhy:

- Oľga Tóthová, r.č. 625509 6738, Modranská 333 101, Vinosady,

Osoba odborne spôsobilá v zmysle § 35 ods. 2 písm.c. zákona o dráhach je Oľga Tóthová.

Vlastníkom vlečky Mlyn Šurany, s.r.o. je Mlyn Šurany, s.r.o., so sídlom Gábora Bethlena 61, 960 78 Nové Zámky, IČO 34 139 079.

Popis vlečky Mlyn Šurany, s.r.o., prevádzkovateľa dráhy Mlyn Šurany, s.r.o. :

- vlečka je zaústená do celoštátnej dráhy v železničnej stanici Šurany, odbočuje z koľaje č.8. výhybkou č. 11a/b v km 8,626 ⁵⁰⁰ ŽSR a je ukončená zarážadlom koľaje č.101 v km 1,151 ⁸⁸⁰ a koľaje č.105 v km 0,122 ⁵⁰⁰
- celková stavebná dĺžka koľají 2,180 ⁸⁴⁰ km
- rozchod na vlečke 1435 mm
- min. polomer oblúka na vlečke R = 160 m
- max. sklon vlečky 2,6 ‰
- max. nápravový tlak 20 t
- zabezpečovacie zariadenie - 2ks hradlový záver, 1ks križovatková výhybka s elektromotorickými prestavníkmi, 3ks svetelné zriaďovacie návěstidla do 3 svetiel, 1ks výkoľajka s kontrolnou značkou
- vlečka je elektrifikovaná na časti vlečkovej koľaje č.101 (koľaj č.8b značenia ŽSR) od výhybky č.11a/b v km 8,626 ⁵⁰⁰ ŽSR = km 0,000 ⁵⁰⁰ po km 0,518 ⁵⁰⁰ koľaje č.101 (koľaj č.8b značenia ŽSR)
- úrovňové križovanie s verejnými komunikáciami sa nenachádza

Časový rozsah prevádzkovania vlečky je nepretržitý, 24 hodín denne.

Prevádzkovanie vlečky podľa tohto povolenia bude začaté dňom nadobudnutia právoplatnosti povolenia.

Povolenie sa vydáva na dobu neurčitú.

Podmienky, za ktorých môže prevádzkovateľ dráhy prevádzkovať dráhu:

- Prevádzkovateľ dráhy vydá ku dňu začatia prevádzkovania vlečky vnútorné predpisy, ktorými sa zabezpečuje a obsluhuje dráha a organizuje doprava na dráhe, o odbornej, zdravotnej, zmyslovej a psychologickéj spôsobilosti zamestnancov zaisťujúcich prevádzkovanie vlečky a organizovanie dráhovej dopravy a zaistí ich dodržiavanie.
- Na vlečke môže byť prevádzkovaná len dráhová doprava a rozsah služieb súvisiacich s neverejnou prepravou vecí.
- Prevádzkovateľ dráhy neumožní na vlečke prevádzku dráhovej dopravy osobám bez platnej licencie v zmysle zákona o dráhach.
- Prevádzkovateľ dráhy vyrozumie písomne Štátny dráhový úrad o každej udalosti vyžadujúcej splnenie oznamovacej povinnosti podľa § 48 ods. 2 zákona o dráhach a to do 3 dní od oznámenia orgánom činným v trestnom konaní.

5. Pri prevádzkovaní dráhy sa musia dodržiavať ustanovenia zákona o dráhach a príslušné vyhlášky vydané na jeho vykonanie.

Odôvodnenie:

Žiadateľ - právnická osoba - Mlyn Šurany, s.r.o., so sídlom Gábora Bethlena 61, 960 78 Nové Zámky, IČO 34 139 079, požiadal Štátny dráhový úrad o vydanie rozhodnutia na prevádzkovanie predmetnej dráhy písomným podaním zo dňa 15.10.2001. Žiadosť bola doložená všetkými náležitosťami v zmysle § 35 zákona o dráhach. Pretože Štátny dráhový úrad v priebehu konania nenašiel dôvody brániace vydaniu povolenia na prevádzkovanie dráhy rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohoto rozhodnutia.

Poučenie o odvolaní:

Protí tomuto rozhodnutiu sa možno v zmysle § 53 a § 54 ods.1 a 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní odvolať do 15 dní od jeho doručenia, na Štátny dráhový úrad, Klemensova 8, 812 12 Bratislava I.

Správny poplatok vo výške 15 000,- Sk v zmysle zákona NR SR č.232/1999 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, položka č.89 písma: bol uhradený prevodom na účet Štátneho dráhového úradu 6015-50424-012-0720, variabilný symbol 4635/2001. Výpis Národná banka Slovenska, pobočka Bratislava-01, por.č. 154.

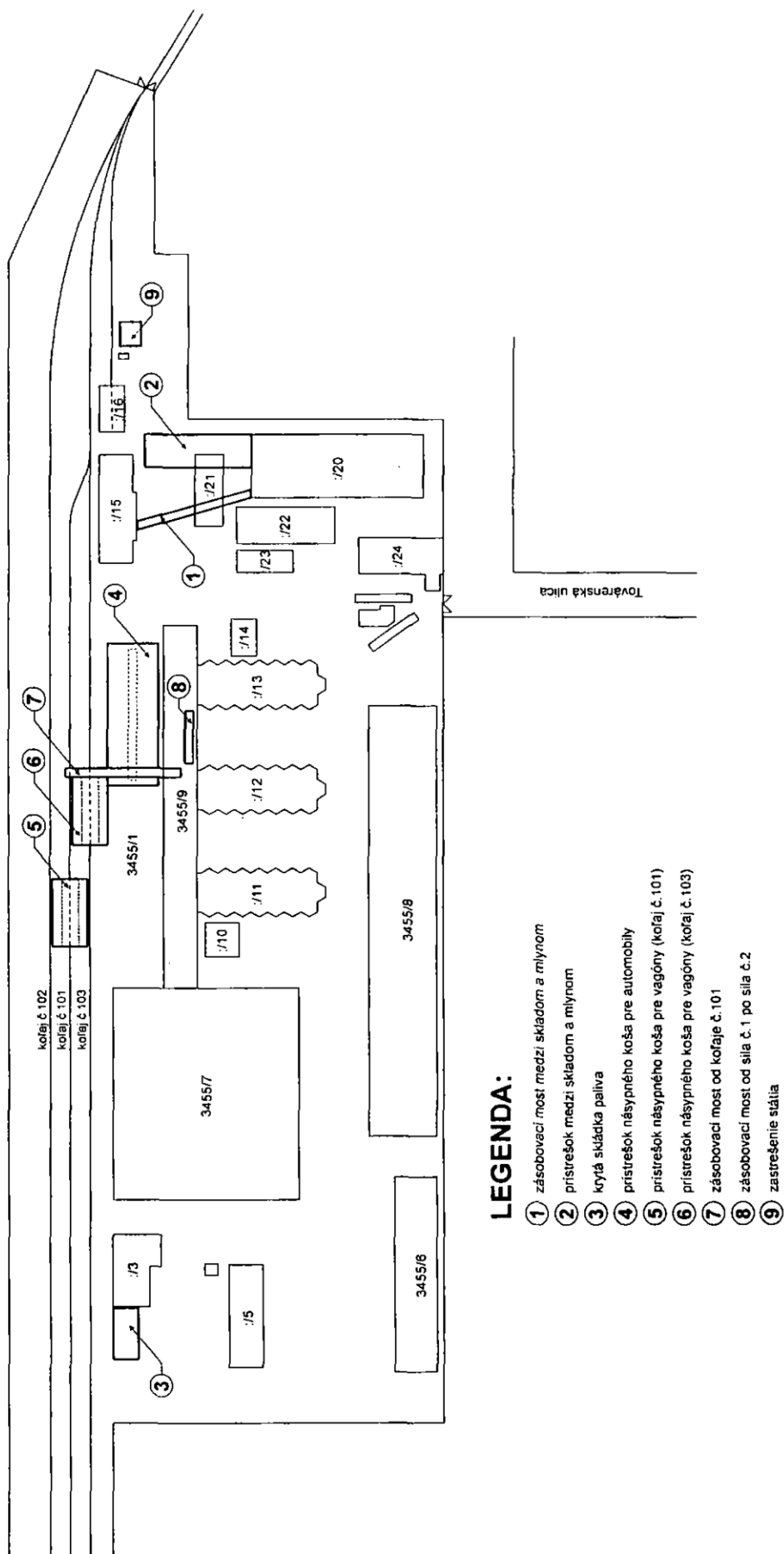
V Bratislave dňa 15. februára 2002

Ing. Peter Vrátny
riaditeľ

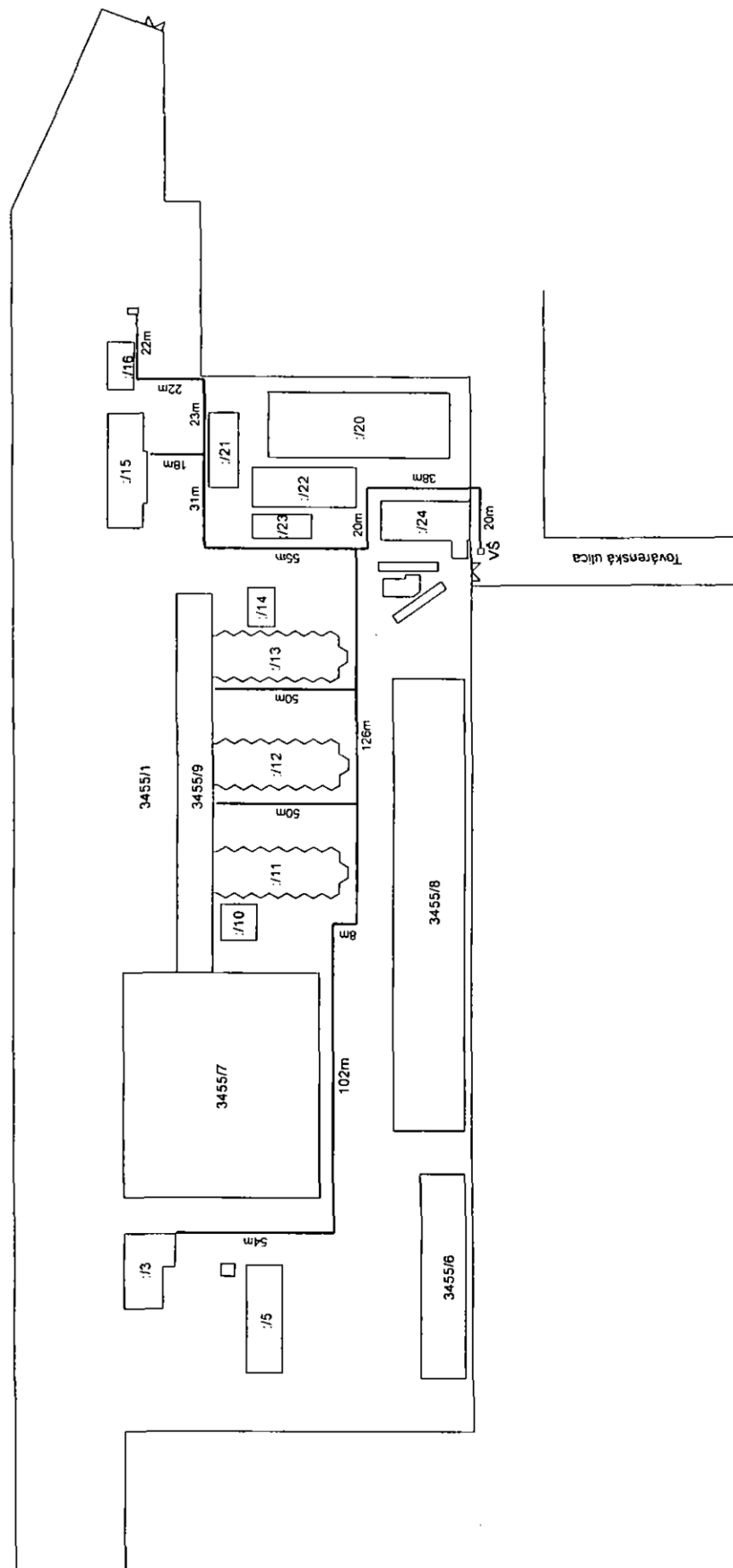
Účastníci konania:

- Mlyn Šurany, s.r.o., Gábora Bethlena 61, 960 78 Nové Zámky;
- ŽSR, Divízia nákladnej prepravy, Železničná 1, 001 80 Bratislava

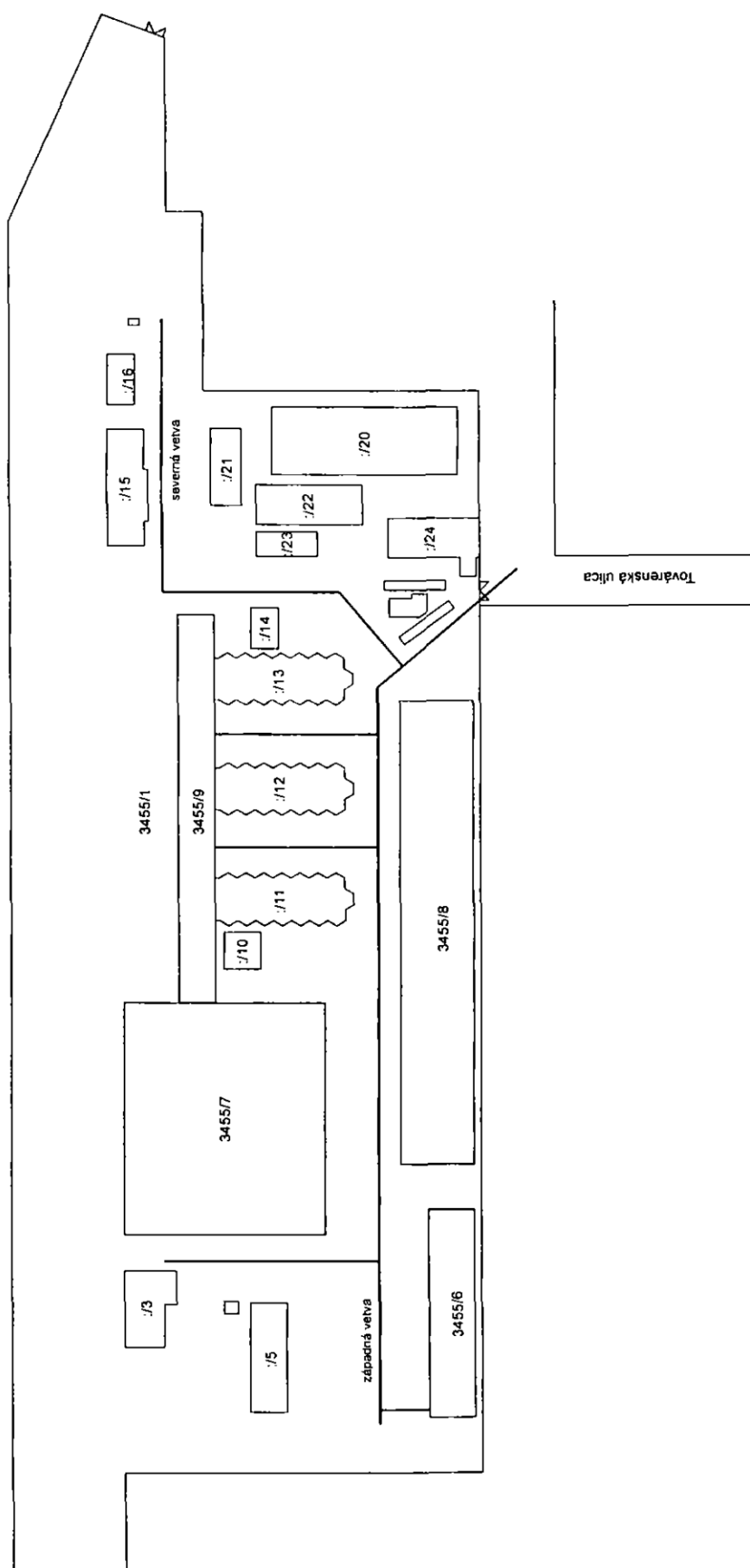
Kovové prístrešky + zásobovacie mosty



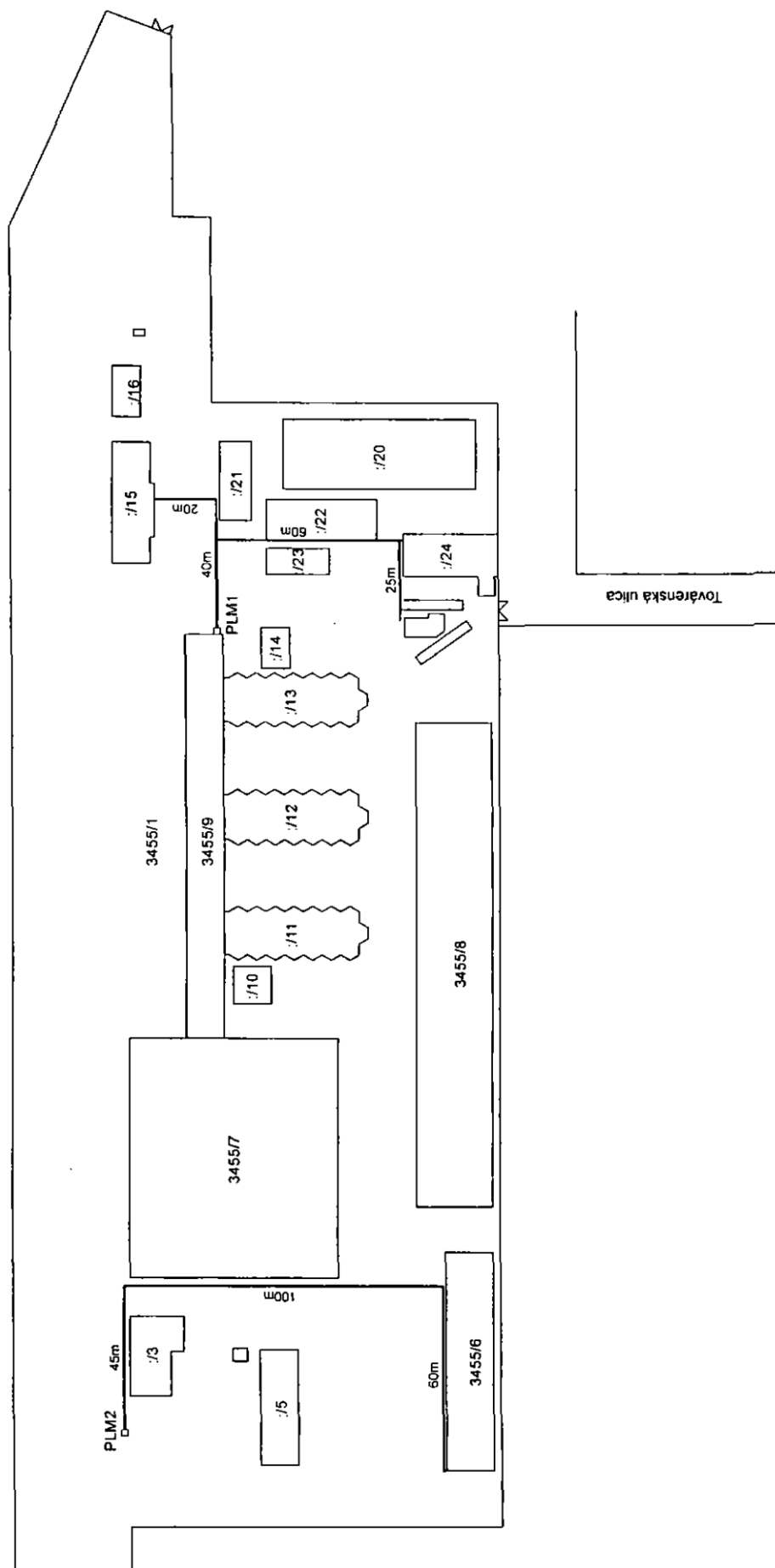
Rozvod pitnej vody



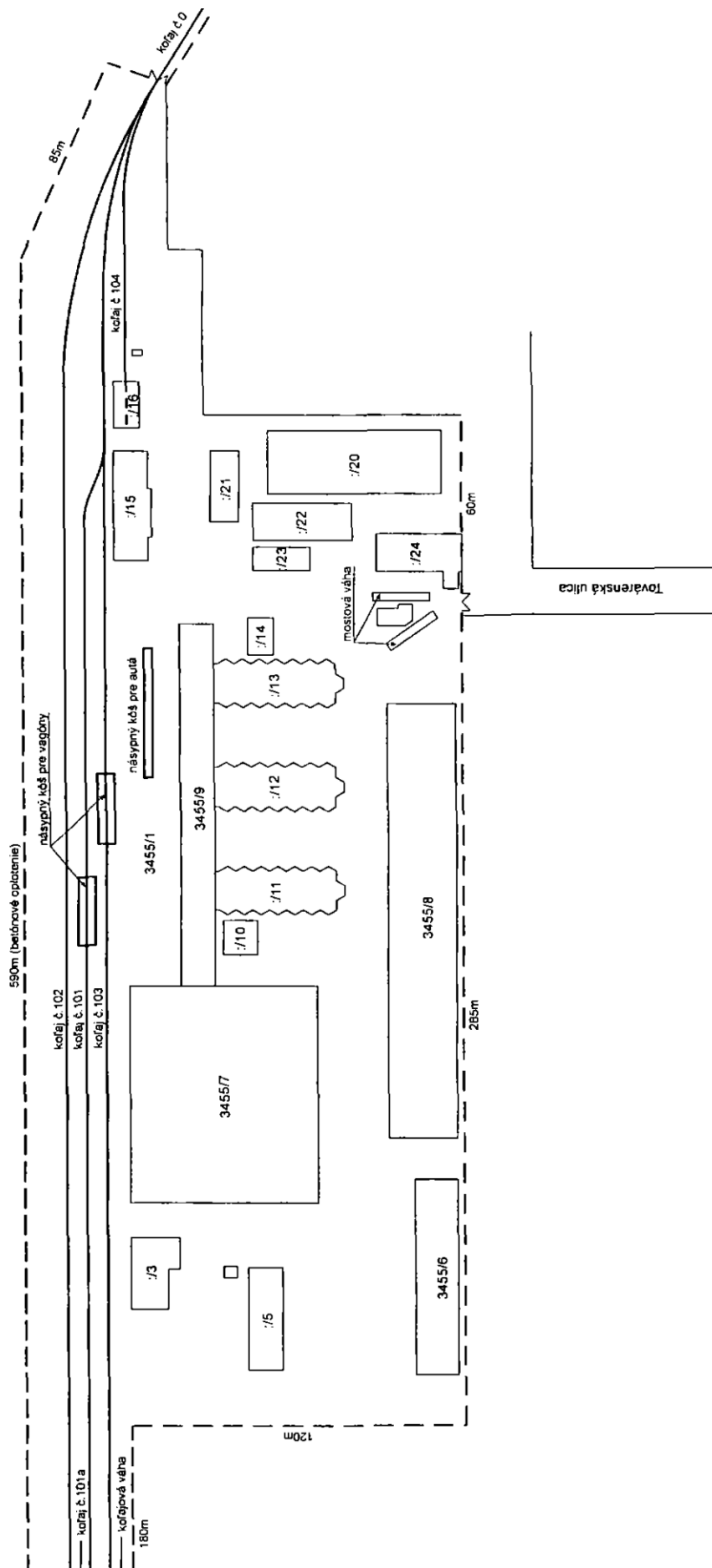
Vnútroareálová kanalizácia



Areálový rozvod plynu

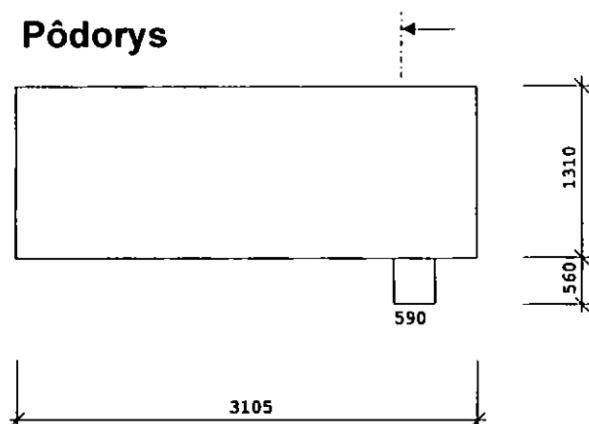


Železničná vlečka + oplotenie

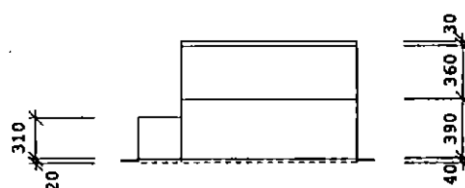


Admin.budova súp.č.1384
 Kat. územie: Šurany
 Parc.č. KN 3455/24
 Obec: Šurany
 Kótované v cm

Pôdorys

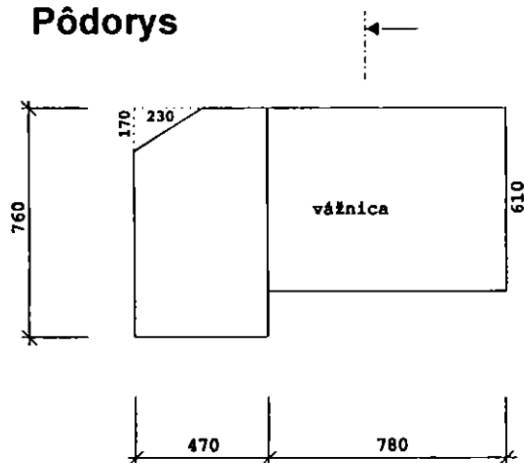


Rez

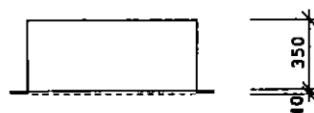


Mostová váha súp.č.1887
 Kat. územie: Šurany
 Parc.č. KN 3455/26
 Obec: Šurany
 Kótované v cm

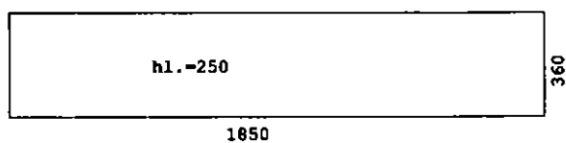
Pôdorys



Rez



Mostová váha par.č.3455/25
 Mostová váha par.č.3455/27

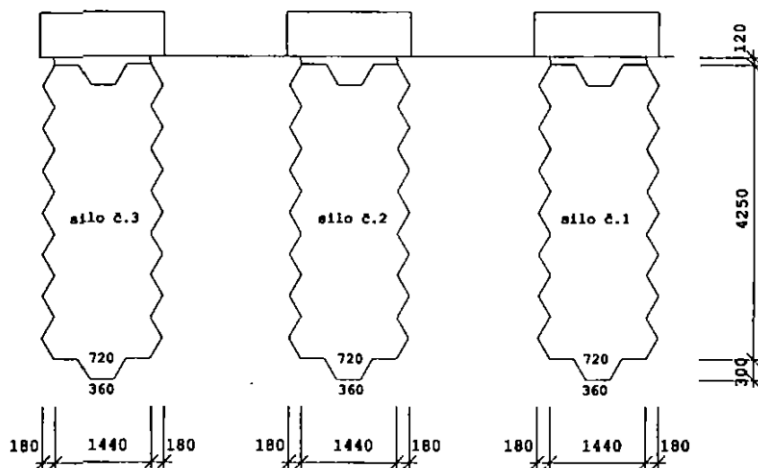


Obilné silo č.3 súp.č.1890
Kat. územie: Šurany
Parc.č. KN 3455/11
Obec: Šurany
Kótované v cm

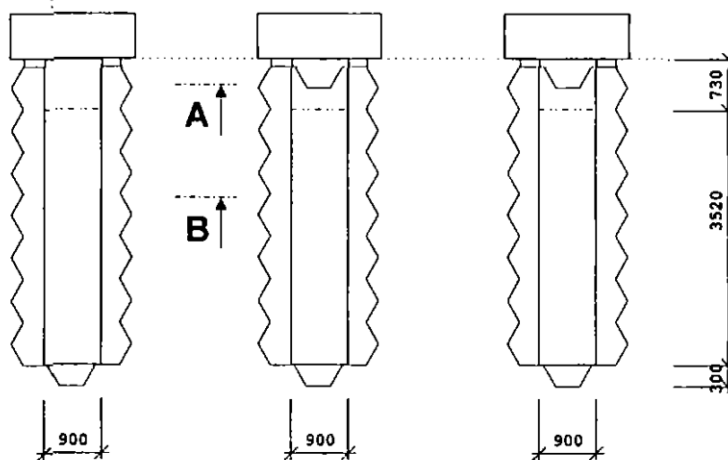
Obilné silo č.2 súp.č.1889
Kat. územie: Šurany
Parc.č. KN 3455/12
Obec: Šurany
Kótované v cm

Obilné silo č.1 súp.č.1888
Kat. územie: Šurany
Parc.č. KN 3455/13
Obec: Šurany
Kótované v cm

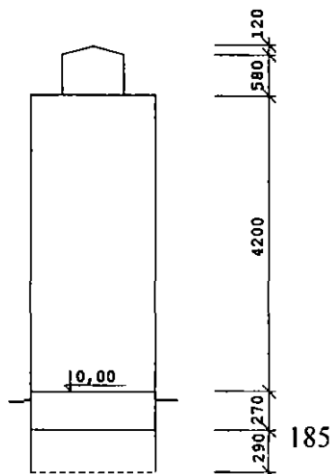
Pôdorys



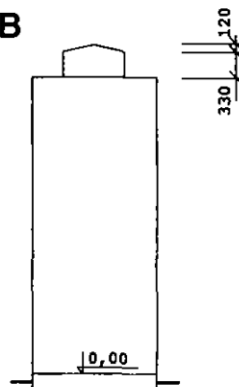
Pôdorys - nadstavba sila



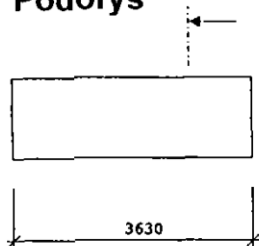
Rez A - A



Rez B - B



Pôdorys

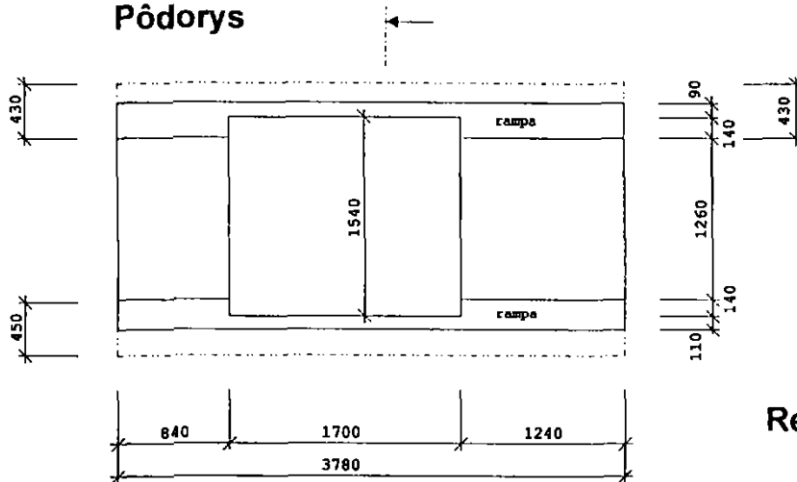


Rez



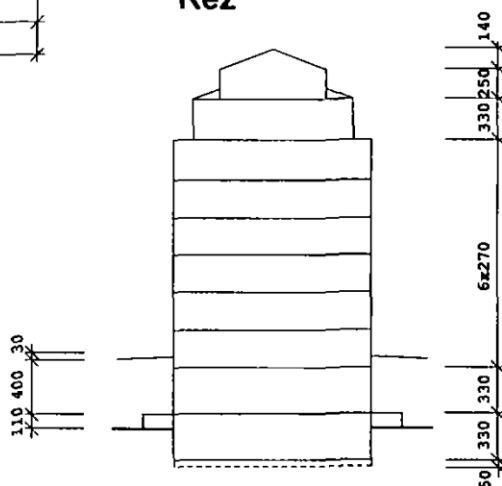
Sklad MTZ súp.č.1892
 Kat. územie: Šurany
 Parc.č. KN 3455/5
 Obec: Šurany
 Kótované v cm

Pôdorys

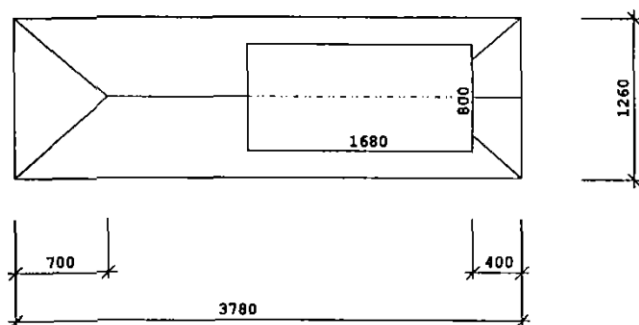


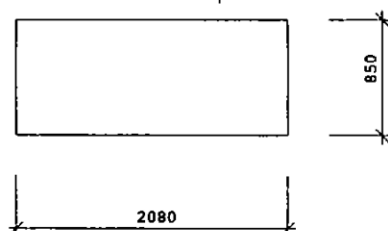
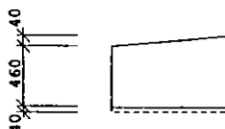
Mlyn súp.č.1893
 Kat. územie: Šurany
 Parc.č. KN 3455/15
 Obec: Šurany
 Kótované v cm

Rez

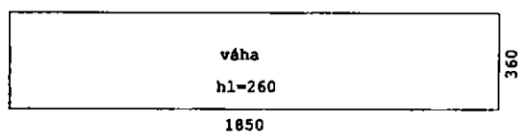


Pôdorys nadstavby

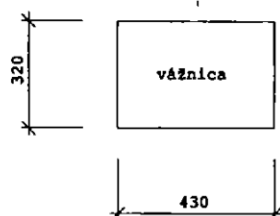
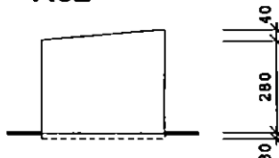
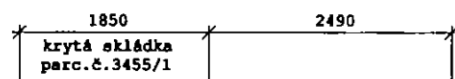


Pôdorys**Rez**

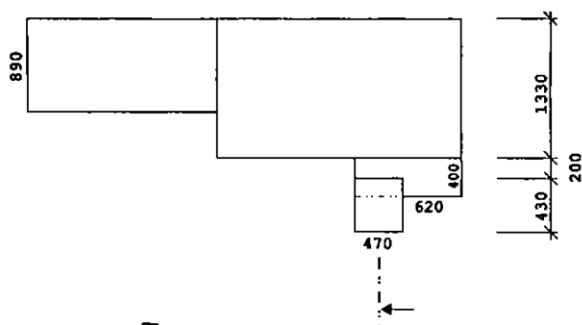
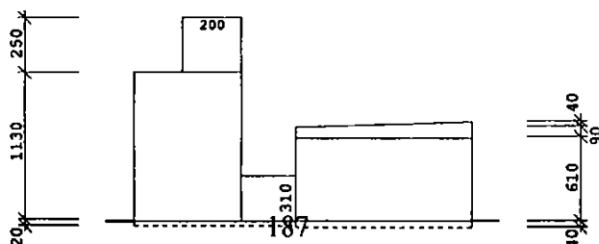
Olejové hosp. a LSO súp.č.1897
 Kat. územie: Šurany
 Parc.č. KN 3455/23
 Obec: Šurany
 Kótované v cm

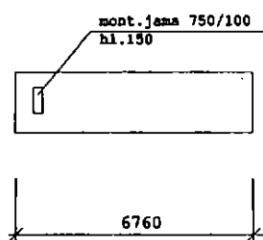
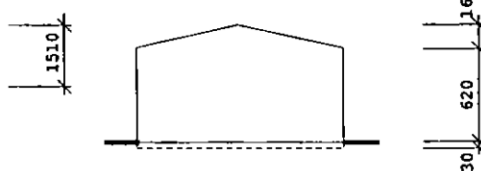


Koľajová váha súp.č.2751
 Kat. územie: Šurany
 Parc.č. KN 3455/2
 Obec: Šurany
 Kótované v cm

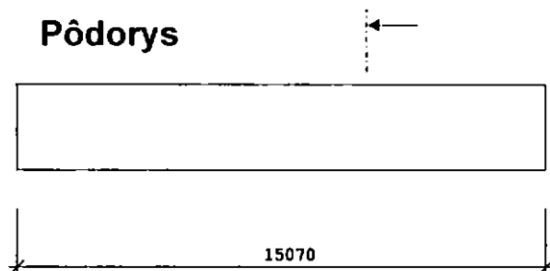
Pôdorys**Rez****Pôdorys**

Kotolňa súp.č.2752
 Kat. územie: Šurany
 Parc.č. KN 3455/3
 Obec: Šurany
 Kótované v cm

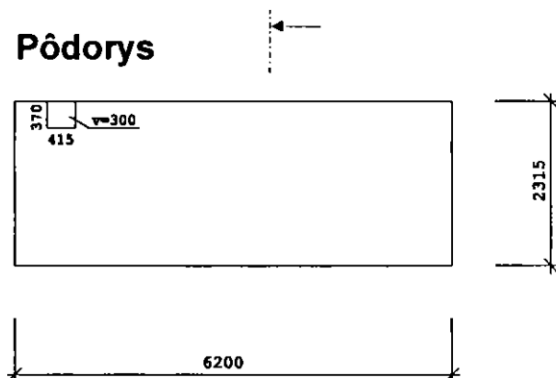
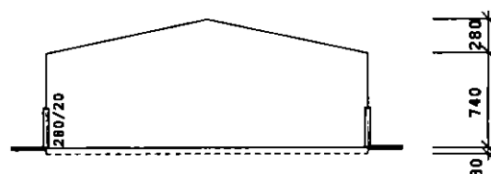
**Rez**

Pôdorys**Rez**

Garáže a dielňa súp.č.1894
Kat. územie: Šurany
Parc.č. KN 3455/6
Obec: Šurany
Kótované v cm

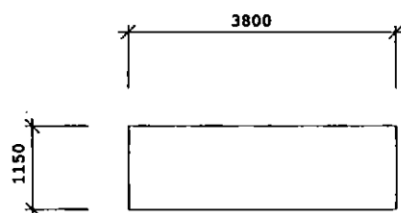
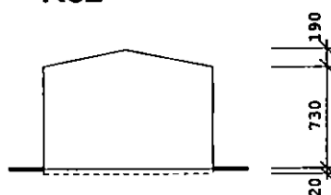
Pôdorys**Rez**

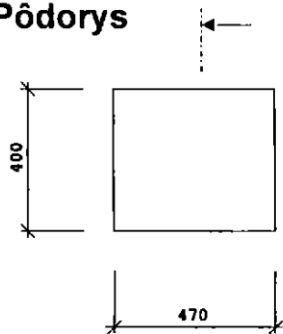
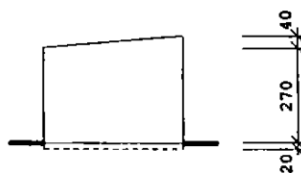
Halový sklad č.1.2. súp.č.1895
Kat. územie: Šurany
Parc.č. KN 3455/8
Obec: Šurany
Kótované v cm

Pôdorys**Rez**

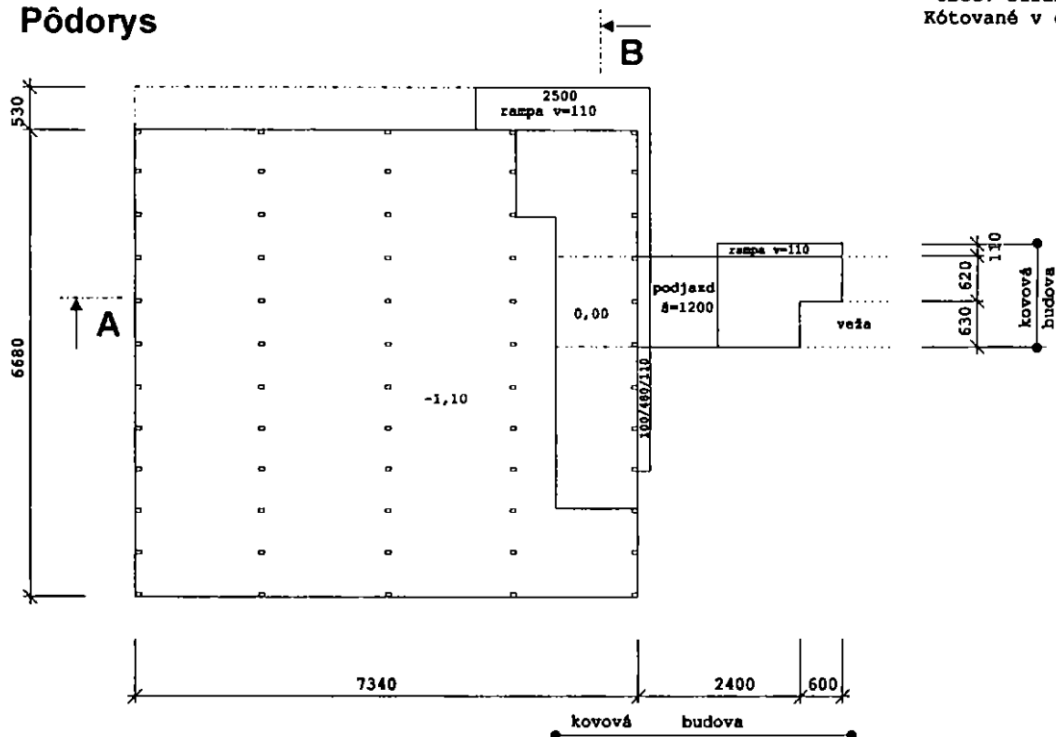
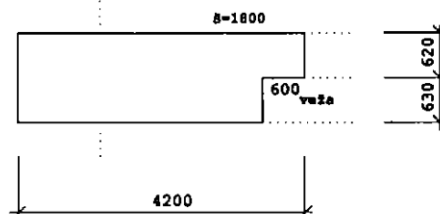
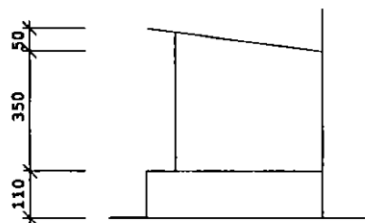
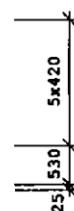
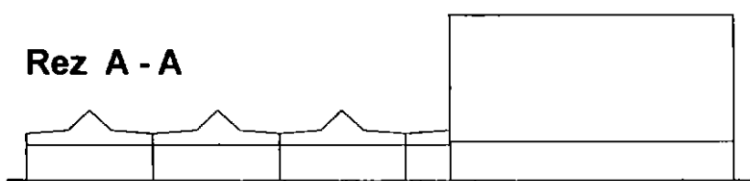
Halový sklad súp.č.1896
Kat. územie: Šurany
Parc.č. KN 3455/20
Obec: Šurany
Kótované v cm

Prístrešok na par.č.3455/1 pri sklade múky

Pôdorys**Rez**

Pôdorys**Rez**

Vodáreň súp.č.2753
 Kat. územie: Šurany
 Parc.č. KN 3455/4
 Obec: Šurany
 Kótované v cm

Pôdorys**Pôdorys 2.- 5.N.P.****Rez B - B****Rez A - A**

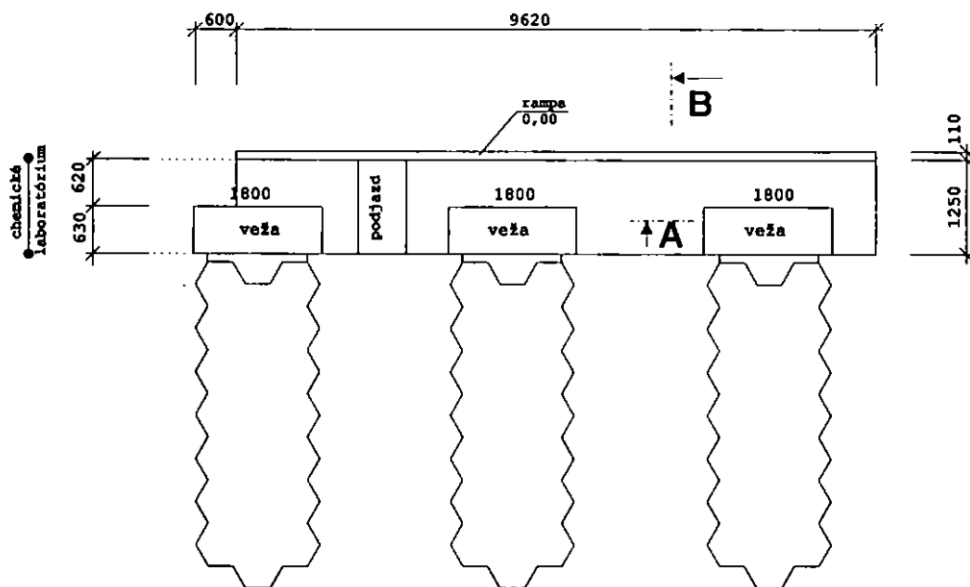
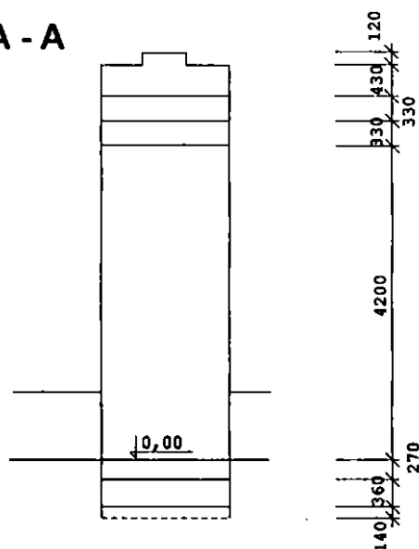
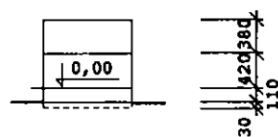
Chem.labor. a šatne súp.č.2755

Kat. územie: Šurany

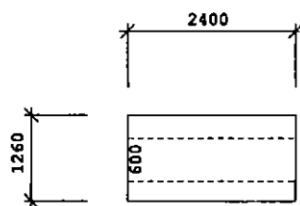
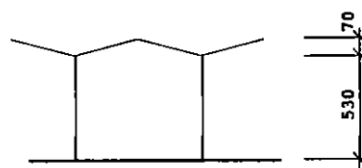
Parc.č. KN 3455/9

Obec: Šurany

Kótované v cm

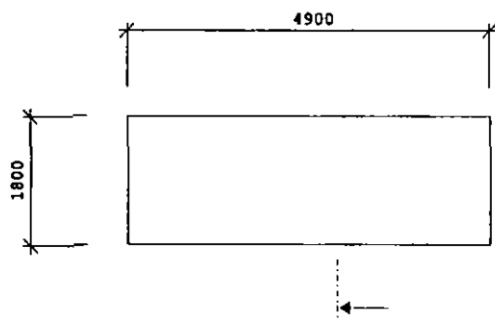
Pôdorys 1.N.P.**Rez A - A****Rez B - B**

Prístrešok násypného koša koľaj č.101, 103 na par.č.3455/1

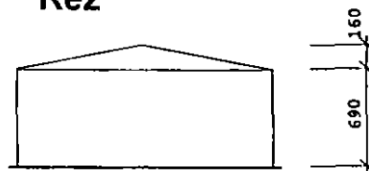
Pôdorys**Rez**

Prístrešok násypného koša pre automobily na par.č.3455/1

Pôdorys

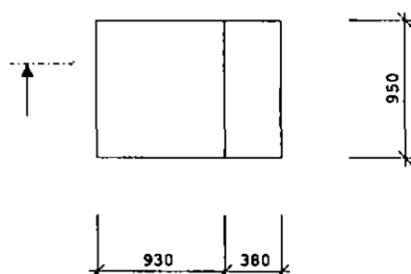


Rez

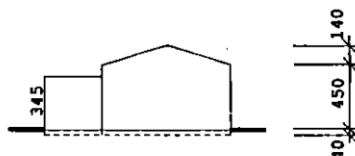


Sušička súp.č.2756
Kat. územie: Šurany
Parc.č. KN 3455/14
Obec: Šurany
Kótované v cm

Pôdorys

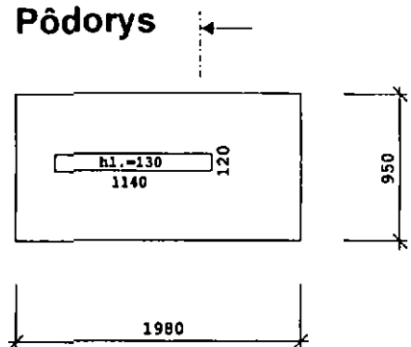


Rez

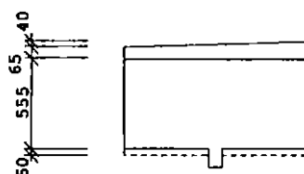


Garáž súp.č.2757
Kat. územie: Šurany
Parc.č. KN 3455/16
Obec: Šurany
Kótované v cm

Pôdorys

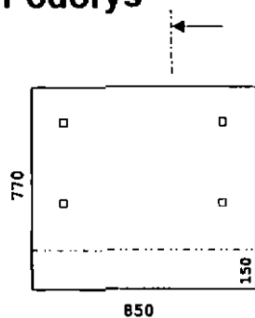


Rez

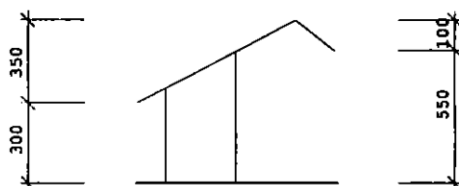


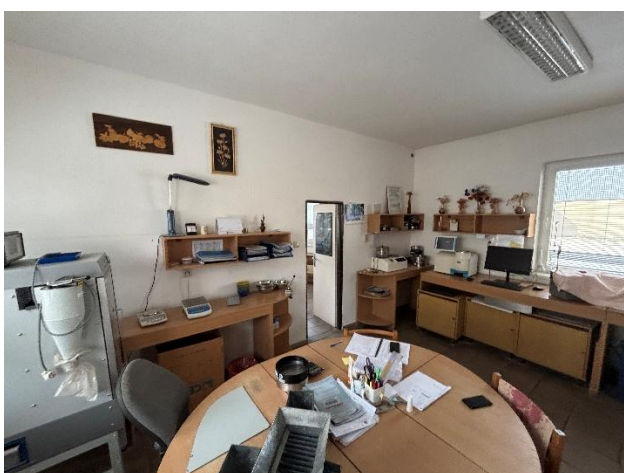
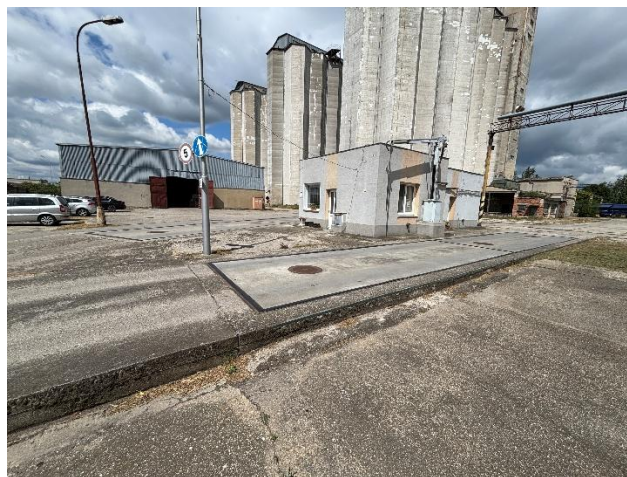
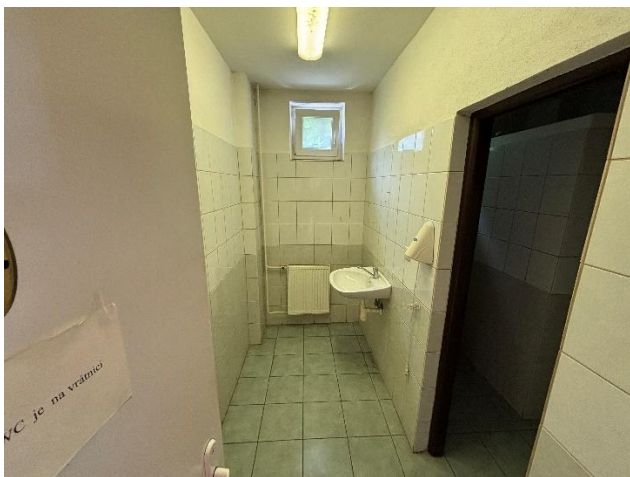
Čerpacia pumpa súp.č.2758
Kat. územie: Šurany
Parc.č. KN 3455/17
Obec: Šurany
Kótované v cm

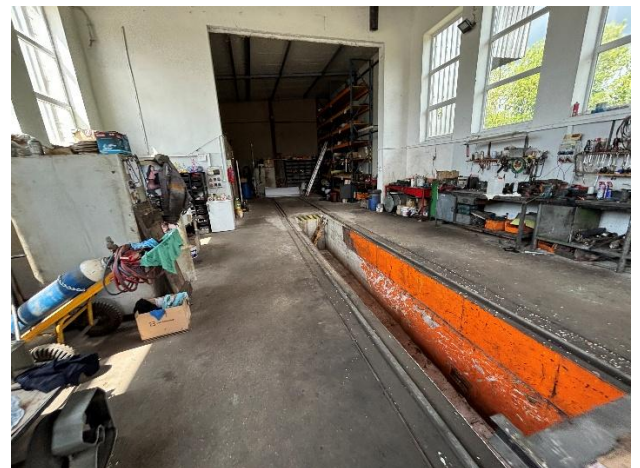
Pôdorys

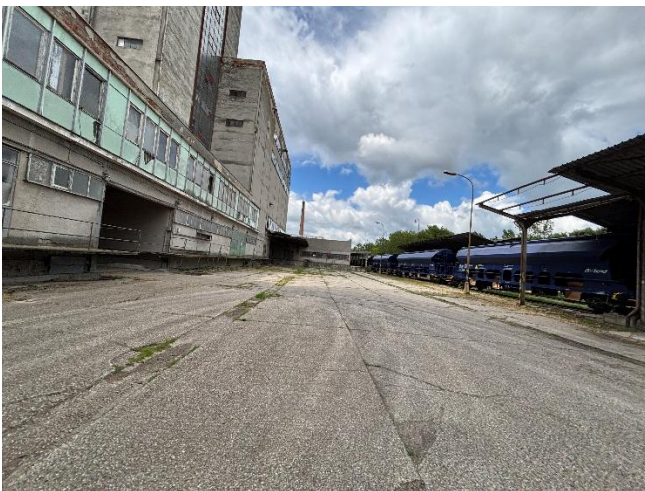


Rez



FOTODKUMNETÁCIA:







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie Oceňovanie a hodnotenie podnikov, pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti a Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900197.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 13/2026.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Miroslav Vallo

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucía Masárová

Podpis zodpovednej osoby