

Znalec:

JHS s. r. o.
Sládkovičova 10
036 01 Martin

Zadávateľ:

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

Číslo objednávky:

Objednávka zo dňa 12.01.2023

Z N A L E C K Ý P O S U D O K

Číslo: 151/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Počet strán (z toho príloh): 131 (52)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 12.1.2023 stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Pohronský Ruskov, obec Pohronský Ruskov, okres Levice, zapísaných na LV č. 888:

Administratívna budova s.č. 1 na p.č.337/16, na obilný sklad s.č. 493 na p.č.337/1, Obilné silo s.č. 494 na p.č.337/6, Obilný sklad s.č. 495 na p.č.337/28, Obilný sklad s.č. 496 na p.č.337/29, Obilný sklad s.č. 497 na p.č.337/30, Obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č.337/32, vážnica s.č. 505 na p.č. 337/37, Skladové zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č.337/40, Obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č.337/34, Sklad chemikálií bez s.č. na p.č.337/17, Sklad hosp. potr. 1 bez s.č. na p.č.337/26, Sklad hosp. potr. 2 bez s.č. na p.č.337/27, s pozemkami KN-C parc.č. 337/2, 337/3, 337/6, 337/7, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/37, 337/38, 337/39, 337/40, 337/42, 346/3.

2. Účel znaleckého posudku: 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 posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): ku dňu obhliadky 6.2.2023 a v zmysle Znaleckého posudku č. 16/2010 zo dňa 7.6.2010 s odvolaním sa na §12, ods. 3 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách - ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: k dátumu vypracovania znaleckého posudku 10.3.2023, na základe stavebno-technického stavu uvedeného v Znaleckom posudku č. 16/2010 zo dňa 7.6.2010, s odvolaním sa na §12, ods. 3 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách - ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

5.1 Dodané zadávateľom : (o- originál, K - kópia, OK - overená kópia)

- Objednávka auctio, s.r.o. zo dňa 12.1.2023 (K)
- Znalecký posudok č. 16/2010 vypracovaný Ing. Helenou Netriovou dňa 7.6.2010 pre zriadenie záložného práva s prílohami (K):
- LV č. 888 zo dňa 12.5.2010
- LV č. 600 zo dňa 31.5.2010
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 12.5.2010
- Geometrický plán č. 52/2002 na zamerania stavieb na p.č. 337/37 a 337/38 vypracovaný Ing. Vladimírom Balúchom, úradne overený dňa 26.8.2002 pod č. 703/02
- Evidencia majetku po účtoch (HIM karta) MOMY spol. s r.o. prevádzky Poľnosklad Pohronský Ruskov
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. E-2002/00111-SP/TH pre stavbu "Váha pre váženie vozidiel" vydané OÚ v Leviciach, odborom životného prostredia dňa 18.11.2002
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. 436/2003 TH pre stavbu "Zmena administratívnej budovy prestavbou" vydané Obcou Pohronský Ruskov dňa 8.12.2003
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. 2262/1984 pre stavbu "Sklad PROMOS" vydané MNV, odborom výstavby a územného plánovania v Želiezovciach, dňa 15.2.1985
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. 281/2005-Th pre stavbu "Skladovacie zásobníky na obilie" vydané Obcou Pohronský Ruskov, dňa 15.8.2005
- Spotreba energie
- Daň z nehnuteľností

- Poistná zmluva
- Nákrezy jednotlivých stavieb pre určenie obostavaného priestoru, zastavanej plochy a výšky podlaží jednotlivých stavieb: Obilný sklad s.č. 493 na p.č.337/1, Obilné silo s.č. 494 na p.č.337/6, Administratívna budova s.č. 1 na p.č.337/16, Sklad chemikálií bez s.č. na p.č.337/17, Sklad hosp. potr. 1 bez s.č. na p.č.337/26, Sklad hosp. potr. 2 bez s.č. na p.č.337/27, Obilný sklad s.č. 495 na p.č.337/28, Obilný sklad s.č. 496 na p.č.337/29, Obilný sklad s.č. 497 na p.č.337/30, Obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č.337/32, Obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č.337/34, vrátnica s vážnica s.č. 505 na p.č. 337/37, Skladové zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č.337/40, váha na p.č. 337/38, vodomerná šachta
- čierno-biela fotodokumentácia

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 888, k.ú. Pohronský Ruskov, zo dňa 5.2.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy 2*, zo dňa 5.2.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia zo dňa 6.2.2023
- Vlastníctvo k pozemku E-KN p.č. 337/1 pod obilným skladom U s.č. 493 na p.č. 337/1
- Vlastníctvo k pozemku E-KN p.č. 337/4 pod obilným skladom U s.č. 493 na p.č. 337/1
- Ponuka realitných kancelárií na predaj pozemkov v obci Pohronský Ruskov, získaná z verejne dostupných internetových stránok
- Ponuka realitných kancelárií na predaj poľnohospodárskych objektov, získaná z verejne dostupných internetových stránok
- Ponuka realitných kancelárií na prenájom poľnohospodárskych objektov, získaná z verejne dostupných internetových stránok
- www.usi, www.upsvar

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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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.
- STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyhláška ŠÚ SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Index vývoja cien – Cenová úroveň pre metodiku USI, Ústav súdneho znalectva 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/buxus/generate_page.php?page_id=855042)
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

- Dušan Majdúch – Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010.
- 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 ovplyvnené neprimeranou pohnútkou.

BUDOVY a STAVBY

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 diferenciacie, 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 - udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy; najčastejšie m³ obstaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb, rodinné domy, samostatne stojacie garáže), 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 alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), c.ú. 4.Q 1996.

- 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 štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia je použitý posledne známy index 4/2022 = 3,412.
- 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. Podľa skutočného stavu nehnuteľnosti môže byť pri ohodnotení zohľadnené poškodenie alebo nedokončenosť jednotlivých konštrukcií a vybavenia objektu.
- 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 od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Východisková hodnota budov

Výpočet východiskovej hodnoty pre hodnotenú nehnuteľnosť 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 obstavaného priestoru stavby v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, koeficient vybavenia, podlahovej plochy a výšky podlaží. Následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 20.50.000 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

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

kde:

TH - technická hodnota stavby (EUR)

TS - technický stav stavby (%)

VH - východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou, v prípade potreby analytickou metódou (budova po rekonštrukcii, modernizácii, stavebných úpravách). Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavu a pod.

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 na je konštrukčno - materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb uvedené v odbornej literatúre. Pri starších budovách sa stanoví životnosť kubickou metódou.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH

Pre výpočet VŠH je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová hodnota a porovnávacia 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 diferenciacie pre stavby

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

$$\mathbf{V\check{S}Hs = TH * k_{PD} \quad (EUR)}$$

kde:

TH - technická hodnota stavieb

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

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

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie, ktorý vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na VŠH v mieste a čase.

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 (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode

nehnutelnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností (príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $V\check{S}H_{POZ} = OZ/k$, kde OZ je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnutelný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a k je úroková miera. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- metódou polohovej diferenciacie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu $V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ}$.

Pozemky metódou polohovej diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie 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:

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

kde:

M - výmera pozemku v m^2 ,

$V\check{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m^2 .

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde:

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

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		$V_{H_{MJ}}$ Eur/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 diferenciacie, 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 povyšujúcich 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.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Znalecký posudok vypracovať na základe zistení pri miestnom šetrení dňa 6.2.2023 (len vonkajšej obhliadky z dôvodu zneprístupnenia objektu) a Znaleckého posudku č. 16/2010 vypracovaného Ing. Helenou Netriovou dňa 7.6.2010, s odvolaním sa na §12, ods. 3 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách - ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie

ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Predmetom znaleckého posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. 888 s príslušenstvom uvedeným v ZP č. 16/2010, so stavebno-technickým stavom k dátumu vypracovania Znaleckého posudku č. 16/2010, k dátumu 20.5.2010.

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 :

- podľa Výpisu z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 888, k.ú. Pohronský Ruskov, zo dňa 5.2.2023:

k.ú. Pohronský Ruskov, obec Pohronský Ruskov, okres Levice

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

337/1	orná pôda	313 m ²
337/3	zastavaná plocha a nádvorie	14276 m ²
337/6	zastavaná plocha a nádvorie	1169 m ²
337/7	orná pôda	187 m ²
337/11	ostatná plocha	164 m ²
337/14	zastavaná plocha a nádvorie	2988 m ²
337/15	zastavaná plocha a nádvorie	2329 m ²
337/16	zastavaná plocha a nádvorie	220 m ²
337/17	zastavaná plocha a nádvorie	451 m ²
337/26	zastavaná plocha a nádvorie	451 m ²
337/27	zastavaná plocha a nádvorie	309 m ²
337/28	zastavaná plocha a nádvorie	1356 m ²
337/29	zastavaná plocha a nádvorie	711 m ²
337/30	zastavaná plocha a nádvorie	611 m ²
337/31	ostatná plocha	24 m ²
337/32	zastavaná plocha a nádvorie	1860 m ²
337/33	zastavaná plocha a nádvorie	100 m ²
337/34	zastavaná plocha a nádvorie	863 m ²
337/35	ostatná plocha	24 m ²
337/37	zastavaná plocha a nádvorie	32 m ²
337/38	zastavaná plocha a nádvorie	65 m ²
337/39	orná pôda	20 m ²
337/40	zastavaná plocha a nádvorie	1767 m ²

337/42 zastavaná plocha a nádvorie 12744 m²
346/3 ostatná plocha 4319 m²

Stavby

Administratívna budova s.č. 1 na p.č.337/16
na obilný sklad s.č. 493 na p.č.337/1
Obilné silo s.č. 494 na p.č.337/6
Obilný sklad s.č. 495 na p.č.337/28
Obilný sklad s.č. 496 na p.č.337/29
Obilný sklad s.č. 497 na p.č.337/30
Obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č.337/32
vážnica s.č. 505 na p.č. 337/37
Skladové zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č.337/40
Obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č.337/34
Sklad chemikálií bez s.č. na p.č.337/17
Sklad hosp. potr. 1 bez s.č. na p.č.337/26
Sklad hosp. potr. 2 bez s.č. na p.č.337/27

B. Vlastníci:

- por.č. 1 - MONY spol. s r.o., Hlavná č. 1, Pohronský Ruskov, 935 62, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1
Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. V-1173/2002 zo dňa 2.4.2002.

Kúpna zmluva č. V-501/2003 zo dňa 10.3.2003.

Rozhodnutie o určení súpisného čísla Č.j.19/2003, Č.j.20/2003, Č.j.21/2003, Č.j.22/2003, Č.j.23/2003, Č.j.24/2003 zo dňa 25.4.2003, č.Z-1870/2003-1875/2003 zo dňa 28.4.2003.

Rozhodnutie Obce Pohronský Ruskov č.j.13/2004 o pridelení súpis.čísła zo dňa 23.9.2005, č.R-354/2005 zo dňa 19.7.2005.

Žiadosť o výmaz odstránených stavieb zo dňa 1.2.2006, rozhodnutie Obce Pohronský Ruskov č.j.294/2005-Th o odstránení stavby zo dňa 31.8.2005, rozhodnutie Obce Pohronský Ruskov č.j.260/2003-Th. o odstránení stavby zo dňa 8.5.2003, č.Z-5868/05 zo dňa 2.12.2005.

Oznámenie o zmene sídla zo dňa 2.1.2007, výpis z obchodného registra zo dňa 4.1.2007, č.R-18/07 zo dňa 10.1.2007.

Rozhodnutie o zmene súp.č. č. 12/08 zo dňa 30.9.2008, č. Z-5503/08 zo dňa 2.10.2008

Rozhodnutie SK Levice č.X-88/2011-17 zo dňa 3.5.2011.

V-5278/13, Kúpna zmluva zo dňa 25.9.2013

Poznámky:

P-504/15 zo dňa 4.6.2015, Začatie súdneho konania sp.zn.15C 369/2015 na Okresnom súde Levice voči odporcovi Česká spořitelna, a.s., IČO:45244782, Praha o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva a Mandátnej zmluvy k nehnuteľnostiam: pozemky CKN p.č. 337/2, 337/3, 337/6, 337/7, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/37, 337/38, 337/39, 337/40, 337/42, 346/3 a stavby: sklad hosp. potr. 1 na CKN p.č. 337/26, sklad hosp. potr. 2 na CKN p.č. 337/27, sklad chemikálií na CKN p.č. 337/17, administratívna budova s.č. 1 na CKN p.č. 337/16, obilný sklad s.č. 493 na CKN p.č. 337/1, obilné silo s.č. 494 na CKN p.č. 337/6, obilný sklad s.č. 495 na CKN p.č. 337/28, obilný sklad s.č. 496 na CKN p.č. 337/29, obilný sklad s.č. 497 na CKN p.č. 337/30, obilný sklad I. II. s.č. 498 na CKN p.č. 337/32, vážnica s.č. 505 na CKN p.č. 337/37, skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na CKN p.č. 337/40, obilný sklad PROMOS s.č. 529 na CKN p.č. 337/34 vo vlastníctve MONY spol.s r.o., IČO: 34 096 779, Pohronský Ruskov v podiele 1/1 - v.z. 97/15.

P-820/15 zo dňa 11.9.2015 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle ustanovenia § 151 I ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Obč. zákonníka záložným veriteľom Česká spořitelna a.s. formou dobrovoľnej dražby na pozemky CKN p.č. 337/2, 337/3, 337/6, 337/7, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/37, 337/38, 337/39, 337/40, 337/42, 346/3 a stavby: sklad hosp. potr. 1 na CKN p.č. 337/26,

sklad hosp. potr. 2 na CKN p.č. 337/27, sklad chemikálií na CKN p.č. 337/17, administratívna budova s.č. 1 na CKN p.č. 337/16, obilný sklad s.č. 493 na CKN p.č. 337/1, obilné silo s.č. 494 na CKN p.č. 337/6, obilný sklad s.č. 495 na CKN p.č. 337/28, obilný sklad s.č. 496 na CKN p.č. 337/29, obilný sklad s.č. 497 na CKN p.č. 337/30, obilný sklad I. II. s.č. 498 na CKN p.č. 337/32, vážnica s.č. 505 na CKN p.č. 337/37, skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na CKN p.č. 337/40, obilný sklad PROMOS s.č. 529 na CKN p.č. 337/34 vo vlastníctve MONY spol.s r.o., IČO: 34 096 779, Pohronský Ruskov v podiele 1/1 - vz. 145/15

C. Ťarchy:

Vecné bremeno zo zákona 351/2011 Z.z. § 66 ods.1, v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s., Bajkálaska 28, Bratislava, spočívajúce v práve prechodu a uloženia, zotrvania a prevádzkovania podzemného telekomunikačného vedenia a jeho ochranného pásma, vykonávania údržby a opráv na telekomunikačných vedeniach a zariadeniach, na pozemok registra C-KN parc.č. 337/42, 337/14, 337/3, 337/33, 337/6, na ktorých bola zriadená stavba "F2BTS_17F_LV_POR_Levice, Pohronský Ruskov - OPTICKÉ PRIPOJENIE BTS", Z681/2022 - vz. 77/22

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zák. č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s., IČO:36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 161/2022, ZPMZ 731 na pozemku CKN p.č. 337/42, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 196 na trase Rz Želiezovce-V251 Bíňa, Z-5966/2022. - vz.3/2023

V-3977/2014 - zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 22.07.2014 v prospech Česká spořitelna, a. s. Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ:140 00, Česká republika, IČO:45244782 na pozemky: CKN p.č. 337/2, 337/3, 337/6, 337/7, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/37, 337/38, 337/39, 337/40, 337/42, 346/3 a stavby: sklad hosp. potr. 1 na CKN p.č. 337/26, sklad hosp. potr. 2 na CKN p.č. 337/27, sklad chemikálií na CKN p.č. 337/17, administratívna budova s.č. 1 na CKN p.č. 337/16, obilný sklad s.č. 493 na CKN p.č. 337/1, obilné silo s.č. 494 na CKN p.č. 337/6, obilný sklad s.č. 495 na CKN p.č. 337/28, obilný sklad s.č. 496 na CKN p.č. 337/29, obilný sklad s.č. 497 na CKN p.č. 337/30, obilný sklad I. II. s.č. 498 na CKN p.č. 337/32, vážnica s.č. 505 na CKN p.č. 337/37, skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na CKN p.č. 337/40, obilný sklad PROMOS s.č. 529 na CKN p.č. 337/34 - v.z. 157/14, -(Z-5818/2015 - zmena poradia záložných práv). -158/15

V-892/2014 - zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 04.11.2013 v prospech Česká spořitelna, a. s. Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ:140 00, Česká republika, IČO:45244782 na pozemky: CKN p.č. 337/3, 337/6, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/38, 337/40, 337/42, 346/3 a stavby: sklad hosp. potr. 1 na CKN p.č. 337/26, sklad hosp. potr. 2 na CKN p.č. 337/27, sklad chemikálií na CKN p.č. 337/17, administratívna budova s.č. 1 na CKN p.č. 337/16, obilný sklad s.č. 493 na CKN p.č. 337/1, obilné silo s.č. 494 na CKN p.č. 337/6, obilný sklad s.č. 495 na CKN p.č. 337/28, obilný sklad s.č. 496 na CKN p.č. 337/29, obilný sklad s.č. 497 na CKN p.č. 337/30, obilný sklad I. II. s.č. 498 na CKN p.č. 337/32, vážnica s.č. 505 na CKN p.č. 337/37, skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na CKN p.č. 337/40, obilný sklad PROMOS s.č. 529 na CKN p.č. 337/34. -50/14, (Z-5818/2015 - zmena poradia záložných práv). -158/15

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka zo dňa 6.2.2023 za účasti povereného zástupcu spoločnosti auctio s.r.o. a znalca. Predmetný areál Pol'noskladu Pohronský Ruskov nebol znalcovi sprístupnený, znalec pri stanovení VŠH nehnuteľností vychádza len z vonkajšej obhliadky areálu a predloženého Znaleckého posudku č. 16/2010 vypracovaného Ing. Helenou Netriovou dňa 7.6.2010, s odvolaním sa na §12, ods. 3 zákona č. 527/2002 o dobrovolných dražbách - ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe,

neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Fotodokumentácia areálu (len pohľady na areál), vyhotovená znalcom dňa 6.2.2023.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavieb, resp. schematické pôdorysy a rezy jednotlivých stavieb na určenie obostavaného priestoru stavieb, zastavanej plochy a výšky podlaží stavieb sú prevzaté z predloženého Znaleckého posudku č. 16/2010 vypracovaného Ing. Helenou Netriovou dňa 7.6.2010.

Vek stavieb je zistený na základe predložených dokladov:

- Evidencia majetku po účtoch (HIM karta) MOMY spol. s r.o. prevádzky Poľnosklad Pohronský Ruskov
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. E-2002/00111-SP/TH pre stavbu "Váha pre váženie vozidiel" vydané OÚ v Leviciach, odborom životného prostredia dňa 18.11.2002
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. 436/2003 TH pre stavbu "Zmena administratívnej budovy prestavbou" vydané Obcou Pohronský Ruskov dňa 8.12.2003
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. 2262/1984 pre stavbu "Sklad PROMOS" vydané MNV, odborom výstavby a územného plánovania v Železovciach, dňa 15.2.1985
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. 281/2005-Th pre stavbu "Skladovacie zásobníky na obilie" vydané Obcou Pohronský Ruskov, dňa 15.8.2005
- Spotreba energie
- Daň z nehnuteľností
- Poistná zmluva
- Nákrasy jednotlivých stavieb pre určenie obostavaného priestoru, zastavanej plochy a výšky podlaží jednotlivých stavieb: Obilný sklad s.č. 493 na p.č.337/1, Obilné silo s.č. 494 na p.č.337/6, Administratívna budova s.č. 1 na p.č.337/16, Sklad chemikálií bez s.č. na p.č.337/17, Sklad hosp. potr. 1 bez s.č. na p.č.337/26, Sklad hosp. potr. 2 bez s.č. na p.č.337/27, Obilný sklad s.č. 495 na p.č.337/28, Obilný sklad s.č. 496 na p.č.337/29, Obilný sklad s.č. 497 na p.č.337/30, Obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č.337/32, Obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č.337/34, vrátnica s vážnica s.č. 505 na p.č. 337/37, Skladové zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č.337/40, váha na p.č. 337/38, vodomerná šachta.

V Znaleckom posudku č. 16/2010 je uvedené:

Pôvodná projektová dokumentácia a pôvodné stavebné povolenia sú zachované len čiastočne na stavebné objekty realizované od r. 2000, areál Poľnoskladu bol postavený postupne, veľká časť pred r. 1976 a to v r. 1960, 1962, 1964 a 1965, ostatné v r. 1982 a 1985 a minimum po r. 2000:

- obilné silo s.č. 494 na p.č.337/6 v roku 1962

- administratívna budova s.č. 1 na p.č.337/16 v roku 1960, rekonštrukcia s prestavbou bola zrealizovaná v r. 2003-2005, vid'. kolaudačné rozhodnutie č.j. 436/2003-Th z 8.12.2003

- sklad chemikálií bez s.č. na p.č.337/17 v r. 1966

- sklad hospodárskych potrieb 1 bez s.č. na p.č.337/26 v r.1965

- sklad hospodárskych potrieb 2 bez s.č. na p.č.337/27 v r. 1966

- obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č.337/32 v r. 1965

- obilný sklad "U" s.č. 493 na p.č.337/1 v r. 1982

- obilný sklad s.č. 496 na p.č.337/29 v r. 1985

- obilný sklad - pozberová linka s.č. 497 na p.č.337/30 v r. 1985

- obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č.337/34 v r. 1985, vid'. kolaudačné rozhodnutie č. Výst. 2262/1984 zo dňa 15.2.1985

- vrátnica a vážnica s.č. 505 na p.č. 337/37 v r. 2002, vid'. kolaudačné rozhodnutie č.j. E-2002/00111-SP/TH zo dňa 18.11.2002, v súlade s predloženou overenou projektovou dokumentáciou v stavebnom konaní

- skladové zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č.337/40 v r. 2005, vid'. kolaudačné rozhodnutie č.j. 281/2005-Th zo dňa 15.8.2005, v súlade s predloženou overenou projektovou dokumentáciou v stavebnom konaní

- obilný sklad s.č. 495 na p.č.337/28 postavený v r. 1965 bol v r. 2007 z dôvodu opotrebovania pripravovaný na rozsiahlu údržbu s rekonštrukciou strešnej konštrukcie. Vzhľadom na skutočnosť, že pri zahájení vlastných prác bolo zistené v skutočnosti väčšie opotrebenie nosných konštrukcií ako sa predpokladalo, bolo z dôvodu bezpečnosti pristúpené k úplnej likvidácii pôvodnej stavby a na jej mieste s mierne menšou zastavanou plochou bol z dôvodu prevádzky urýchlene postavený nový sklad obilia v r. 2008, bez stavebného povolenia, len na pôvodné ohlásenie údržby.

Vek stavebných objektov u ktorých nie sú zachované stavebné povolenia, kolaudačné rozhodnutia, ani projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní bol určený v súlade s účtovnou zostavou investičného majetku (HIM karta pôvodná z r. 2004, nakoľko evidencia majetku po účtoch v súčasnosti má zaradenie majetku od r. 2002, t.j. od nadobudnutia prevodom resp. inou transformáciou) firmy MONY spol. s r.o. prevádzky Poľnosklad Pohronský Ruskov, ako aj ZP č. 200-1/2001.

Uvedeným skutočnostiam o veku jednotlivých stavebných objektov odpovedá aj konštrukčné a materiálové riešenie stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

Pri spracovaní znaleckého posudku znalec vychádza z vyššie zistených skutočností, okrem stavby - administratívna budova s.č. 1 na p.č.337/16, ktorá bola postavená v roku 1960, rekonštrukcia s prestavbou bola zrealizovaná v r. 2002-2003, vid'. kolaudačné rozhodnutie č.j. 436/2003-Th z 8.12.2003, kde je uvedené, že stavba je ku dňu vydania kolaudačného rozhodnutia, k r. 2003 užívateľská. Zmena oproti predloženému Znaleckému posudku, kde je uvedený r. 2005.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

V Znaleckom posudku č. 16/2010 je uvedené:

pri porovnaní Listu vlastníctva č. 888 a príslušnej kópie z katastrálnej mapy so skutkovým stavom bolo zistené, že parc. KN č. 337/1 pod obilným skladoom "U" s.č. 493 a parc. KN p.č. 337/37 pod vrátnicou a vážnicou s.č. 505 nie sú vo vlastníctve toho istého majiteľa (vid' LV č. 600) ako stavebné objekty.

Zistená skutočnosť:

Predmetné stavby a pozemky sú evidované v popisných a v geodetických údajoch katastra nehnuteľností, na LV č. 888.

Zistený nesúlad v geodetických údajoch KN u stavieb Skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č. 337/40 a Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30.

Ku dňu vypracovania znaleckého posudku, k r. 2023 bolo zistené, že pozemok parc. C-KN č. 337/1 pod obilným skladoom "U" s.č. 493, nie je vo vlastníctve MONY spol. s r.o., ale vo vlastníctve: časť pozemku E-KN p.č. 337/1 Rímsko-katolícka cirkev a časť pozemku E-KN p.č. 337/5 Slovenská republika. Ostatné pozemky areálu Poľnonákup + pozemok KN-C 346/3, pozemku pod železničnou vlečkou mimo areálu Poľnonákupu sú vo vlastníctve MONY spol. s r.o.

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

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

337/1	orná pôda	313 m ²
337/3	zastavaná plocha a nádvorie	14276 m ²
337/6	zastavaná plocha a nádvorie	1169 m ²
337/7	orná pôda	187 m ²
337/11	ostatná plocha	164 m ²
337/14	zastavaná plocha a nádvorie	2988 m ²
337/15	zastavaná plocha a nádvorie	2329 m ²

337/16	zastavaná plocha a nádvorie	220 m ²
337/17	zastavaná plocha a nádvorie	451 m ²
337/26	zastavaná plocha a nádvorie	451 m ²
337/27	zastavaná plocha a nádvorie	309 m ²
337/28	zastavaná plocha a nádvorie	1356 m ²
337/29	zastavaná plocha a nádvorie	711 m ²
337/30	zastavaná plocha a nádvorie	611 m ²
337/31	ostatná plocha	24 m ²
337/32	zastavaná plocha a nádvorie	1860 m ²
337/33	zastavaná plocha a nádvorie	100 m ²
337/34	zastavaná plocha a nádvorie	863 m ²
337/35	ostatná plocha	24 m ²
337/37	zastavaná plocha a nádvorie	32 m ²
337/38	zastavaná plocha a nádvorie	65 m ²
337/39	orná pôda	20 m ²
337/40	zastavaná plocha a nádvorie	1767 m ²
337/42	zastavaná plocha a nádvorie	12744 m ²
346/3	ostatná plocha	4319 m ²

Stavby

Administratívna budova s.č. 1 na p.č.337/16

na obilný sklad s.č. 493 na p.č.337/1

Obilné silo s.č. 494 na p.č.337/6

Obilný sklad s.č. 495 na p.č.337/28

Obilný sklad s.č. 496 na p.č.337/29

Obilný sklad s.č. 497 na p.č.337/30

Obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č.337/32

vážnica s.č. 505 na p.č. 337/37

Skladové zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č.337/40

Obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č.337/34

Sklad chemikálií bez s.č. na p.č.337/17

Sklad hosp. potr. 1 bez s.č. na p.č.337/26

Sklad hosp. potr. 2 bez s.č. na p.č.337/27

- príslušenstva na p.č. 337/3, 337/38 - oplotenie areálu, studňa, prípojka vody, požiarneho vodovodu, vodomerná šachta, prípojka kanalizácie, žumpa, spevnené plochy betónové, spevnené plochy asfaltové (podľa Znaleckého posudku č. 16/2010 vypracovaného Ing. Helenou Netriovou dňa 7.6.2010)

Celkové zhrnutie: predmetom hodnotenia sú všetky stavby a pozemky evidované na LV č. 888, t.zn. všetky stavby a pozemky situované v areáli Pol'nonákupu vrátane pozemku KN-C 346/3, pozemku pod železničnou vlečkou mimo areálu Pol'nonákupu, ktoré sú vo vlastníctve MONY spol. s r.o. a príslušenstvo v zmysle Znaleckého posudku č. 16/2010 vypracovaného Ing. Helenou Netriovou dňa 7.6.2010.

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

- Skladové zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č.337/40 - časť technologická vrátane kovových síl - skladovacích zásobníkov z dôvodu, že nie sú predmetom stavebnej časti

- Príslušenstva - železničnej vlečky na p.č. 337/34 a 346/3, prípojky NN, prípojky plynu, prístrešku nad železničnou vlečkou na p.č. 337/34, ktoré nie sú uvedené v Znaleckom posudku č. 16/2010 zo dňa 7.6.2010.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Administratívna budova s.č. 1 na p.č. 337/16

POPIS STAVBY

Administratívna budova s.č. 1 na p.č. 337/16 - samostatne stojaca stavba, ktorá pozostáva s dvoch výškových úrovní - jednopodlažnej nepodpivničenej časti s valbovou strechou a trojpodlažnej časti - plne podpivničenej časti s dvomi nadzemnými podlažiami, s valbovou strechou. Stavba je na 1.NP v dvoch výškových úrovniach prepojená vyrovnávajúcim schodiskom na chodbe, s celkovou zastavanou plochou 1.NP 216,99m².

Dispozičné riešenie: v podzemnom podlaží sa nachádza sklad, pôvodne CO kryt. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza laboratórium, tri kancelárske priestory, šatne pre ženy a mužov, hygienické miestnosti, na 2.NP sa nachádza sekretariát, kancelária riaditeľa, zasadačka a jedáleň s kuchyňou. Vertikálna komunikácia v trojpodlažnej časti je schodiskom. Hlavný vstup je priamo z terénu do jednopodlažnej časti, zadný vstup je na medzipodeste do podzemného podlažia.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako administratívna budova, vzhľadom na zápis na LV a skutkové využitie ako administratívna budova s prevádzkou, je zaradenie do JKSO 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné, KS 1220 budovy pre administratívu.

Administratívna budova s.č. 1 na p.č. 337/16 je situovaná v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejníň firmy MONY spol. s r.o..

Technické riešenie:

Zakladanie objektu je riešené na základových betónových pásoch, s izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie murované tehlové hr. 45cm, strop monolitický železobetónový, strecha sedlová s valbami, krov drevený, krytina pálená. Okná a dvere plastové. Podlahy keramická dlažba a veľkoplošná laminátová podlaha. Napojenie na verejný rozvod vody, teplá voda s ohrevom z vlastného kombinovaného ohrievača. Odkanalizovanie do žumpy pri budove. Vykurovanie je ústredné plynovým kotlom s panelovými ocelovými radiátormi. S bleskozvodom.

Objekt v r. 2002-2003 po rozsiahlej rekonštrukcii prvkov krátkodobej životnosti, kde boli vymenené okná za plastové vrátane vstupných dverí, interiérové dvere, podlahy, zariadenia a obklady v sociálnych zariadeniach, vrátane vybavenia a inštalácií, plynofikácia a rekonštrukcia ústredného kúrenia, doplnené kuchynské linky sekretariátu a vo výdajni stravy, výmena rozvodov elektroinštalácie a zdravotníckej, vnútorné omietky, vonkajšie omietky vrátane zateplenia obvodového plášťa, oplechovania a parapety.

Stavba budovaná pred rokom 1976, v účtovnej zostave investičného majetku (HIM karta) MONY s.r.o. zaradená do evidencie majetku v r. 1960. V r. 2002-2003 bola realizovaná prestavba administratívnej budovy, na ktorú bolo predložené Kolaudačné rozhodnutie č.j. 436/2003 TH pre stavbu "Zmena administratívnej budovy prestavbou" vydané Obcou Pohronský Ruskov dňa 8.12.2003, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov.

Opotrebenie je vzťahnuté k r. 1960 a k r. 2003, celkové opotrebenie stavby je určené analytickou metódou zohľadňujúcou zrealizované rekonštrukcie v r. 2002-2003, technický stav jednotlivých konštrukčných prvkov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
12,9*12,3*0,30+7,2*8,1*0,30	65,10
Spodná stavba	
12,9*12,3*2,8	444,28
Vrchná stavba	
12,9*12,3*3,0+7,2*8,1*3,95	706,37
12,9*12,3*3,0	476,01
Zastrešenie	
12,9*12,3*0,70	111,07
12,3*4,1*(12,9/2-3,34/6-3,34/6)	269,13
8,10*2,60*(7,2/2-4,55/6)	59,85
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	2 131,81

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	12,9*12,3	158,67		2,8	2,8
Nadzemné	1	12,9*12,3+7,2*8,1	216,99	Repr.	(12,9*12,3*3,0+7,2*8,1*3,95)/216,99	3,25 53
Nadzemné	2	12,9*12,3	158,67		3,0	3

Priemerná zastavaná plocha: (216,99) / 1 = 216,99 m²
Priemerná výška podlaží: (158,67 * 2,8 + 216,99 * 3,2553 + 158,67 * 3) / (158,67 + 216,99 + 158,67) = 3,04 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 216,99) = 1,0306
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,04) = 0,9908

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	8,04
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,20	20,40	20,44
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,05
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,04
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,01
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,01
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,02
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	7,54
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,02
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,02
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,03
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,02
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,02
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,30	0,90	0,90
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,21
	Ďalšie konštrukcie				
26	Kuchynská linka	-	-	1,50	1,51
	Spolu	100,00		99,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 99,50 / 100 = 0,9950$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zP} * k_{vP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,9950 * 1,0306 * 0,9908 *$$

$$0,939 * 0,95$$

$$VH = 287,6253 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	8,04	1960	150	63	3,38
2	Zvislé konštrukcie	20,44	1960	120	63	10,73
3	Stropy	9,05	1960	100	63	5,70
4	Zastrešenie bez krytiny	7,04	1960	80	63	5,54
5	Krytina strechy	2,01	1960	70	63	1,81

6	Klmpiarske konštrukcie	1,01	2003	50	20	0,40
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,04	2003	50	20	2,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,02	2003	50	20	1,21
9	Vnútorné keramické obklady	2,01	2003	30	20	1,34
10	Schody	3,02	1960	80	63	2,38
11	Dvere	3,02	2003	50	20	1,21
12	Vráta	0,00	1960	0	0	0,00
13	Okná	7,54	2003	40	20	3,77
14	Povrchy podláh	3,02	2003	40	20	1,51
15	Vykurovanie	4,02	2003	50	20	1,61
16	Elektroinštalácia	6,03	2003	50	20	2,41
17	Bleskozvod	1,01	1960	70	63	0,91
18	Vnútorný vodovod	3,02	2003	50	20	1,21
19	Vnútorná kanalizácia	3,02	2003	50	20	1,21
20	Vnútorný plynovod	1,01	2003	50	20	0,40
21	Ohrev teplej vody	2,01	2003	30	20	1,34
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2003	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,90	2003	30	20	0,60
24	Výťahy	0,00	1960	0	0	0,00
25	Ostatné	1,21	2003	50	20	0,48
26	Kuchynská linka	1,51	2003	30	20	1,01
	Opotrebenie					52,98%
	Technický stav					47,02%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	287,6253 €/m ³ * 2131,81 m ³	613 162,49
Technická hodnota	47,02 % z 613 162,49 €	288 309,00

2.1.2 Stavba: na obilný sklad s.č. 493 na p.č. 337/1

POPIS STAVBY

Na obilný sklad s.č. 493 na p.č. 337/1 - samostatne stojaca stavba, nepodpivničená, jednopodlažná, s nízkou sedlovou strechou, s celkovou zastavanou plochou 1.NP 3618,54 m².

Dispozičné riešenie: jednopodlažná stavba s pôdorysom tvaru U, pozostávajúca z niekoľkých dilatačných celkov, určená na skladovanie obilia, s niekoľkými vstupmi priamo z terénu zo spevnenej plochy.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako Na obilný sklad, vzhľadom na zápis na LV a skutkové využitie ako obilný sklad, zaradenie do JKSO 811 75 haly pre skladovanie a úpravu obilia, KS 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy. Hala - stavba s jedným i viacerými podlažiami, ktorých súčet objemov voľných nadzemných priestorov, ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom a majúcich pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10 m, tvorí z objemu obstavaného priestoru nadzemnej časti stavby (merané od úrovne podlahy prvého nadzemného podlažia) najmenej 50 %.

Na obilný sklad s.č. 493 na p.č. 337/1 je situovaný v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejnín firmy MONY spol. s r.o.. Objekt sa nachádza na nevysporiadanom pozemku KN-C p.č. 337/1, vo vlastníctve iného vlastníka: KN-E 337/5 - Slovenská republika, KN-E p.č. 337/1 - Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Nitra.

Technické riešenie:

Zakladanie objektu je riešené na základových betónových pätkách prepojených monolitickými základovými pásmi. Zvislá nosná konštrukcia je z ocelových rámov so strešnými väzníkmi, opláštenie - čiastočne do pol výšky obvodu z betónových montovaných panelov a v hornej polovici výšky z VSŽ plechu opatreného náterom, bez stropnej konštrukcie. Strešná krytina z VSŽ plechu bez tepelnej izolácie, pozinkované strešné žľaby a zvody, podlaha z liateho asfaltu, bez delenia priečkami. Vráta ocelové, okná kovové s jednoduchým zasklením sklom s drôtenou výstuhou. Kovové časti opatrené náterom, betónové opláštenie vysprávkou a pačokom. Objekt je napojený len na elektrickú energiu a je zabezpečený s bleskozvodom.

Stavba budovaná po roku 1976, v účtovnej zostave investičného majetku (HIM karta) MONY s.r.o. zaradená do evidencie majetku v r. 1982, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov pri výstavbe.

Opotrebenie stavby je určené lineárnou metódou, životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 60 rokov.

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	
$(30,10 \cdot 24,70 + 30,10 \cdot 24,70 + 85,60 \cdot 24,70 + 4,80 \cdot 3,60) \cdot 0,30$	1 085,56
Vrchná stavba	
$(30,10 \cdot 24,70 + 30,10 \cdot 24,70 + 85,60 \cdot 24,70) \cdot 7,00 + 12 \cdot 12,35 \cdot 2,4$	25 564,50
$(4,80 \cdot 3,60) \cdot 3,50$	60,48
Zastrešenie	
$(30,10 \cdot 24,70 + 30,10 \cdot 24,70 + 85,60 \cdot 24,70) \cdot 1,05/2$	1 890,66
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	28 601,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,948 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$30,10 \cdot 24,70 + 30,10 \cdot 24,70 + 85,60 \cdot 24,70 + 4,80 \cdot 3,60$	3618,54	Repr.	7,0	7

Priemerná zastavaná plocha: $(3618,54) / 1 = 3618,54 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(3618,54 * 7) / (3618,54) = 7,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 3618,54) = 0,9266$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7) = 0,9143$

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	13,33
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,20	36,00	40,01
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	12,22
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,33
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,22
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,44
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,56
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,56
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
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	0,20	1,00	1,11
Spolu		100,00		90,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

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

$$VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,9000 * 0,9266 * 0,9143 *$$

$$0,948 * 0,95$$

$$VH = 69,4453 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
na obilný sklad s.č. 493 na p.č. 337/1	1982	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$69,4453 \text{ €/m}^3 * 28601,20 \text{ m}^3$	1 986 218,91
Technická hodnota	31,67 % z 1 986 218,91 €	629 035,53

2.1.3 Stavba: Obilné silo s.č. 494 na p.č. 337/6

POPIS STAVBY

Obilné silo s.č. 494 na p.č. 337/6 - samostatne stojaca 9-12 podlažná budova, plne podpivničená, ktorá pozostáva z troch dispozičných celkov, s celkovou zastavanou plochou 1.NP 1174,94 m².

Dispozičné riešenie: viacpodlažná budova, ktorá pozostáva z troch dispozičných celkov, s viacerými výškovými úrovňami, ktoré možno fiktívne vertikálne rozdeliť na vlastné skladové zásobníkové priestory vo výške 9 nadzemných podlaží, technologické priestory so strojným zariadením vo výške 12 nadzemných podlaží a tieto dve časti sú spojené do jedného celku časťou spojovacieho krčku vo výške 9 nadzemných podlaží. Pod celým objektom sa nachádza podzemné podlažie. Vertikálna komunikácia po objekte je schodiskom a osobným výtťahom. Stavba je určená na skladovanie obilia.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako obilné silo, vzhľadom na zápis na LV a skutkové využitie na skladovanie obilia zaradenie do JKSO 812 85 budovy pre skladovanie a úpravu obilia, KS 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy. Budova - pôdorysné rozmery vo všetkých smeroch nemá nad 10m.

Obilné silo s.č. 494 na p.č. 337/6 je situované v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejnín firmy MONY spol. s r.o..

Technické riešenie:

Zakladanie objektu je na monolitickú betónovú vaňu s izoláciou proti zemnej vlhkosti, podľa informácie vlastníka nehnuteľnosti pod úrovňou spodnej vody. Zvislá nosná konštrukcia zo železobetónového skeletu s tehlovou výplňou obvodového opláštenia. Po celej výške je vybudované betónové monolitické schodisko a výtťah. Prekrytie plochou strešnou konštrukciou s krytinou, ktorá bola v r. 2002 zrekonštruovaná elastomérbítenovým strešným pásom VEDASPRINT od nemeckého výrobcu VEDAG, vrátane opravy atiky a nových odkvapových pozinkovaných žľabov. Objekt je opatrený vnútornými aj vonkajšími omietkami s polymérovým náterom fasády. Okná kovové s jednoduchým zasklením sklom s drôtenou výstuhou, dvere plné plechové. Podlaha betónová, kovové časti sú opatrené náterom. Objekt je napojený len na elektrickú energiu s novou elektroinštaláciou a je zabezpečený novým bleskozvodom, s rekonštrukciou strechy.

Stavba budovaná pred rokom 1976, v účtovnej zostave investičného majetku (HIM karta) MONY s.r.o. zaradená do evidencie majetku v r. 1962, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov pri výstavbe.

Opotrebenie stavby je určené lineárnou metódou, životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 85 budovy pre skladovanie a úpravu obilia

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6)*0,8$	939,95
Spodná stavba	
$25,2*32,50*8,8+9*9,70*4,1+12,0*21,40*9,8+7,4*1,6*9,8$	10 197,80
Vrchná stavba	
$(25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6)*3,8$	4 464,77
$(25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6)*2,7$	3 172,34
$(25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6)*2,7$	3 172,34
$(25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6)*2,7$	3 172,34
$(25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6)*2,7$	3 172,34
$(25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6)*2,7$	3 172,34
$(25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6)*2,7$	3 172,34
$(25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6)*2,7$	3 172,34
$(25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6)*2,7$	3 172,34
$26,3*19,0*3,50+12,1*9,7*3,50+12,0*21,40*2,70+7,4*1,6*2,70$	2 885,07
$(12,0*21,40+7,4*1,6)*2,7$	725,33
$(10,0*19,4+7,4*2,6)*3,0$	639,72
$(10,0*19,4-7,4*5,2)*2,2+7,4*7,7*3,1$	518,78
Zastrešenie	
$(25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6)*0,25$	293,74
Ostatné	
$(17*6,05)*7,75$	797,09
Obstavaný priestor stavby celkom	43 668,63

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]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6$	1174,94	Repr.	$((25,2*32,50*8,8)+(9*9,70*4,1)+(12,0*21,40*9,8)+(7,4*1,6*9,8))/1174,94$	8,67 94

Nadzemné	1	$25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6$	1174,94	Repr.	$3,85+0,05$	3,9
Nadzemné	2	$25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6$	1174,94	Repr.	$6,55-3,85$	2,7
Nadzemné	3	$25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6$	1174,94	Repr.	$9,25-6,55$	2,7
Nadzemné	4	$25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6$	1174,94	Repr.	$11,95-9,25$	2,7
Nadzemné	5	$25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6$	1174,94	Repr.	$14,65-11,95$	2,7
Nadzemné	6	$25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6$	1174,94	Repr.	$17,35-14,65$	2,7
Nadzemné	7	$25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6$	1174,94	Repr.	$20,05-17,35$	2,7
Nadzemné	8	$25,2*32,50+9*9,70+12,0*21,40+7,4*1,6$	1174,94	Repr.	$22,75-20,05$	2,7
Nadzemné	9	$26,3*19,0+12,1*9,7+12,0*21,40+7,4*1,6$	885,71	Repr.	$((26,3*19,0)*(26,25-22,75)+(12,1*9,7)*(26,25-22,75)+(12,0*21,40)*(25,45-22,75)+(7,4*1,6)*(25,45-22,75))/885,71$	3,2574
Nadzemné	10	$12,0*21,40+7,4*1,6$	268,64		$28,15-25,45$	2,7
Nadzemné	11	$10,0*19,4+7,4*2,6$	213,24		$31,15-28,15$	3
Nadzemné	12	$10,0*19,4+7,4*2,6$	213,24		$((10,0*19,4)*(33,35-31,15)-(7,4*5,2)*(33,35-31,15)+(7,4*7,7)*(34,25-31,15))/213,24$	2,4329

Priemerná zastavaná plocha: $(1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 885,71) / 10 = 1146,02 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1174,94 * 8,6794 + 1174,94 * 3,9 + 1174,94 * 2,7 + 1174,94 * 2,7 + 1174,94 * 2,7 + 1174,94 * 2,7 + 1174,94 * 2,7 + 1174,94 * 2,7 + 885,71 * 3,2574 + 268,64 * 2,7 + 213,24 * 3 + 213,24 * 2,4329) / (1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 1174,94 + 885,71 + 268,64 + 213,24 + 213,24) = 3,44 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1146,02) = 0,9409$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,44) = 0,9105$

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	1,50	19,50	16,35
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,50	45,00	37,71
3	Stropy	14,00	0,80	11,20	9,39
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	5,87
5	Krytina strechy	3,00	2,00	6,00	5,03

6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,02
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	1,68
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,68
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	2,51
13	Okná	3,00	1,00	3,00	2,51
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,51
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,03
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,84
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	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	0,20	1,00	0,84
	Ďalšie konštrukcie				
26	Výťahy	-	-	0,50	0,42
	Spolu	100,00		119,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 119,30 / 100 = 1,1930$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 1,1930 * 0,9409 * 0,9105 *$$

$$0,993 * 0,95$$

$$VH = 224,3850 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obilné silo s.č. 494 na p.č. 337/6	1962	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$224,3850 \text{ €/m}^3 * 43668,63 \text{ m}^3$	9 798 585,54
Technická hodnota	$23,75 \% \text{ z } 9 798 585,54 \text{ €}$	2 327 164,07

2.1.4 Stavba: Obilný sklad s.č. 495 na p.č. 337/28

POPIS STAVBY

Obilný sklad s.č. 495 na p.č. 337/28 - samostatne stojaca stavba, nepodpivničená, jednopodlažná, s nízkou sedlovou strechou, s celkovou zastavanou plochou 1.NP 1193,64m².

Dispozičné riešenie: jednopodlažná stavba obdĺžnikového pôdorysu, určená na skladovanie obilia, so vstupmi priamo z terénu v strede a na čelách objektu, bez deliacich priečok, jeden otvorený priestor.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako obilný sklad, vzhľadom na zápis na LV a skutkové využitie ako obilný sklad zaradenie do JKSO 811 75 haly pre skladovanie a úpravu obilia, KS 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy. Hala - stavba s jedným i viacerými podlažiami, ktorých súčet objemov voľných nadzemných priestorov, ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom a majúcich pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10 m, tvorí z objemu obštaného priestoru nadzemnej časti stavby (merané od úrovne podlahy prvého nadzemného podlažia) najmenej 50 %.

Obilný sklad s.č. 495 na p.č. 337/28 je situovaný v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejnín firmy MONY spol. s r.o..

Technické riešenie:

Zakladanie objektu je riešené na pätkách do kalicha a betónovými pásmi. Zvislá nosná konštrukcia je z oceľových rámov s priehradovými strešnými väzníkmi, opláštenie - čiastočne do pol výšky obvodu z výmurovky a v hornej polovici výšky z VSŽ plechu, bez delenia priečkami. Bez stropnej konštrukcie. Strešná krytina z VSŽ plechu bez tepelnej izolácie, s pozinkovanými strešnými žľabmi a zvodmi, podlaha z monolitického betónu. Vráta oceľové, bez okien, s presvetlením cez delený obvodový plášť z priesvitných dosiek z PVC typu SOLLUX. Kovové časti opatrené náterom, betónové opláštenie omietkou a náterom. Objekt je napojený len na elektrickú energiu a je zabezpečený s bleskozvodom.

Stavba pôvodne postavená pred rokom 1976, v účtovnej zostave investičného majetku (HIM karta) MONY s.r.o. zaradená do evidencie majetku v r. 1965. Vzhľadom na jeho dlhšie nevyužívanie, aj na nedostatočnú údržbu, bol z dôvodu opotrebovania pripravený v r. 2007 na rozsiahlu údržbu s rekonštrukciou strešnej konštrukcie a povrchových úprav. Vzhľadom na skutočnosť, že pri zahájení vlastných prác bolo zistené väčšie opotrebenie nosných konštrukcií ako sa predpokladalo, aj s dopadom na statiku objektu, bolo z dôvodu bezpečnosti pristúpené k úplnej likvidácii pôvodnej stavby a na jej mieste s mierne menšou zastavanou plochou bol z dôvodu prevádzky urýchlene postavený nový sklad obilia v r. 2008, bez stavebného povolenia, len na pôvodné ohlásenie údržby, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov pri výstavbe.

Opotrebenie stavby je určené lineárnou metódou zohľadňujúcou technický stav konštrukčných prvkov, životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 60 rokov.

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	
20,3*58,8*0,30	358,09
Spodná stavba	
20,3*58,8*0,4	477,46
Vrchná stavba	
20,3*58,8*8,15	9 728,17
Zastrešenie	
20,3*58,8*2,95/2	1 760,62
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	12 324,34

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]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	20,3*58,8	1193,64	Repr.	8,15	8,15

Priemerná zastavaná plocha: $(1193,64) / 1 = 1193,64 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(1193,64 * 8,15) / (1193,64) = 8,15 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1193,64) = 0,9401$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 8,15) = 0,8417$

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	14,81
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	37,06
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	13,58
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,70
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,23
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,70
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,47

13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,17
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,20	6,00	7,41
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,23
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	0,20	1,00	1,23
	Spolu	100,00		81,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 81,00 / 100 = 0,8100$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

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

$$VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,8100 * 0,9401 * 0,8417 *$$

$$0,948 * 0,95$$

$$VH = 58,3762 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obilný sklad s.č. 495 na p.č. 337/28	2008	15	45	60	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$58,3762 \text{ €/m}^3 * 12324,34 \text{ m}^3$	719 448,14
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 719 448,14 \text{ €}$	539 586,11

2.1.5 Stavba: Obilný sklad s.č. 496 na p.č. 337/29

POPIS STAVBY

Obilný sklad s.č. 496 na p.č. 337/29 - samostatne stojaca stavba, nepodpivničená, jednopodlažná oblúková hala, s celkovou zastavanou plochou 1.NP 711,10 m².

Dispozičné riešenie: jednopodlažná stavba obdĺžnikového pôdorysu, určená na skladovanie a úpravu obilia, so vstupmi s dvomi vrátami pozdĺž objektu od železničnej vlečky a s jedným vstupom vrátami a dvermi na čele sila (od severu), bez deliacich priečok, jeden otvorený priestor.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako obilný sklad, vzhľadom na zápis na LV a skutkové využitie ako obilný sklad zaradenie do JKSO 811 75 haly pre skladovanie a úpravu obilia, KS 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy. Hala - stavba s jedným i viacerými podlažiami, ktorých súčet objemov voľných nadzemných priestorov, ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom a majúcich pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10 m, tvorí z objemu obstavaného priestoru nadzemnej časti stavby (merané od úrovne podlahy prvého nadzemného podlažia) najmenej 50 %.

Obilný sklad s.č. 496 na p.č. 337/29 je situovaný v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejnín firmy MONY spol. s r.o..

Technické riešenie:

Zakladanie objektu je riešené na monolitické betónové pásy a pätky. Zvislá nosná konštrukcia je z kovových oblúkových rámov s podmurovkou z vnútornej strany plechového oblúkového opláštenia z VSŽ plechu, ktoré je súčasne aj strechou. Podlaha betónová, vráta plechové, bez okien, s presvetlením cez plastové opláštenie objektu na hornej časti oblúka. Plechové vráta 3ks a dvere 1ks. Objekt je napojený len na elektro a je zabezpečený s bleskozvodom.

Stavba postavená po roku 1976, v účtovnej zostave investičného majetku (HIM karta) MONY s.r.o. zaradená do evidencie majetku v r. 1985, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov pri výstavbe.

Opotrebenie stavby je určené lineárnou metódou, životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

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	
13*54,70*0,30	213,33
Vrchná stavba	
3,14*6,5*6,5/2*54,70	3 628,39
Zastrešenie	
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	3 841,72

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,948 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13*54,70	711,1	Repr.	6,50	6,5

Priemerná zastavaná plocha: $(711,1) / 1 = 711,10 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(711,1 * 6,5) / (711,1) = 6,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 711,1) = 0,9538$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,5) = 0,9538$

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	15,06
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,50	45,00	56,48
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,76
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	3,76
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	1,88
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,25
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,51
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,27
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,20	6,00	7,53
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,25
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	0,20	1,00	1,25
Spolu		100,00		79,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 79,70 / 100 = 0,7970$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,7970 * 0,9538 * 0,9538 * 0,948 * 0,95$
 $VH = 66,0377 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obilný sklad s.č. 496 na p.č. 337/29	1985	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$66,0377 \text{ €/m}^3 * 3841,72 \text{ m}^3$	253 698,35
Technická hodnota	24,00 % z 253 698,35 €	60 887,60

2.1.6 Stavba: Obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č. 337/32

POPIS STAVBY

Obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č. 337/32 - samostatne stojaca stavba, dvojloďová, nepodpivničená, jednopodlažná, s nízkou sedlovou strechou, s celkovou zastavanou plochou 1.NP 1860 m².

Dispozičné riešenie: jednopodlažná stavba obdĺžnikového pôdorysu, dvojloďová, určená na skladovanie a úpravu obilia, so vstupom z terénu dvomi vrátami a to osobitne do každej lode na čele síta (od juhu) a dvomi vrátami východu, bez deliacich priečok, jeden otvorený dvojloďový priestor.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako obilný sklad, vzhľadom na zápis na LV a skutkové využitie ako obilný sklad zaradenie do JKSO 811 75 haly pre skladovanie a úpravu obilia, KS 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy. Hala - stavba s jedným i viacerými podlažiami, ktorých súčet objemov voľných nadzemných priestorov, ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom a majúcich pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10 m, tvorí z objemu obstavaného priestoru nadzemnej časti stavby (merané od úrovne podlahy prvého nadzemného podlažia) najmenej 50 %.

Obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č. 337/32 je situovaný v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejní firmy MONY spol. s r.o..

Technické riešenie:

Zakladanie objektu je riešené na monolitické betónové pásy a pätky. Zvislá nosná konštrukcia je z kovových rámov s podmurovkou z montovaných betónových dielcov s opláštením a krytinou z VSŽ plechu na sedlovej dvojloďovej streche so štípmi, bez stropu. Podlaha liaty asphalt, vráta plechové, okná oceľové s jednoduchým zasklením. Objekt je napojený len na elektrickú energiu a je zabezpečený bleskozvodom.

Stavba postavená pred roku 1976, v účtovnej zostave investičného majetku (HIM karta) MONY s.r.o. zaradená do evidencie majetku v r. 1965, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov pri výstavbe.

Opotrebenie stavby je určené lineárnou metódou, životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

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	
(15,5*2*60)*0,30	558,00
Spodná stavba	
(15,5*2*60)*0,15	279,00
Vrchná stavba	
(15,5*2*60)*4,7	8 742,00
Zastrešenie	
(15,5*2*60)*2,5/2	2 325,00
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	11 904,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 893 / 30,1260 = 29,64 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_k = 1,003 (montovaná z dielcov betónových plošných)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,5*2*60	1860	Repr	4,70	4,7

Priemerná zastavaná plocha: (1860) / 1 = 1860,00 m²

Priemerná výška podlaží: (1860 * 4,7) / (1860) = 4,70 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1860) = 0,9329

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,7) = 1,1660

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%] cp _i	RU	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	12,10

2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,50	45,00	45,36
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	11,09
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,21
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,02
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,03
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,04
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,04
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
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	0,20	1,00	1,01
	Spolu	100,00		99,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 99,20 / 100 = 0,9920$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,9920 * 0,9329 * 1,1660 * 1,003 * 0,95$

$VH = 103,9817 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č. 337/32	1965	58	12	70	82,86	17,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$103,9817 \text{ €/m}^3 * 11904,00 \text{ m}^3$	1 237 798,16
Technická hodnota	17,14 % z 1 237 798,16 €	212 158,60

2.1.7 Stavba: vážnica s.č. 505 na p.č. 337/37

POPIS STAVBY

Vážnica s.č. 505 na p.č. 337/16 - samostatne stojaca stavba, nepodpivničená, jednopodlažná, s valbovou strechou s vikierom, s celkovou zastavanou plochou 1.NP 33,90m².

Dispozičné riešenie: jednopodlažná stavba s obdĺžnikovými pôdorysom, so vstupom priamo z upraveného terénu zo spevnenej plochy. V strede budovy na pozdĺžnej fasáde je vstup do chodby, ďalej priamo sa nachádza WC, vpravo aj vľavo sú miestnosti vrátnice a vážnice.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako vážnica, vzhľadom na zápis na LV a skutkové využitie ako vrátnica s vážnicou, zaradenie do JKSO 801 68 budovy technickoprevádzkovej, KS 1220 Budovy pre administratívu.

Vážnica s vrátnicou s.č. 505 na p.č. 337/16 je situovaná v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejnín firmy MONY spol. s r.o..

Technické riešenie:

Zakladanie objektu je riešené na betónových základových pásoch, s izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie murované z tehly hr. 40cm, strop montovaný keramický, strecha sedlová s valbami, s vikierom nad vchodom, krov drevený, krytina pálená. Okná a dvere plastové. Podlahy keramická dlažba. Sociálne zariadenie je zabezpečené len studenou vodou z verejného vodovodu. Odkanalizovanie do žumpy pri AB budove. Objekt je pripojený na rozvod NN a rozvod zemného plynu. Vykurovanie je zabezpečené lokálne, 2ks plynových kachlí. Objekt je zabezpečený bleskozvodom.

Stavba budovaná po roku 1976, v r. 2002 podľa koľaudačného rozhodnutia č.j. E-2002/00111-SP/TH pre stavbu "Váha pre váženie vozidiel" vydané OÚ v Leviciach, odborom životného prostredia dňa 18.11.2002, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov.

Opotrebenie stavby je určené lineárnou metódou, životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 68 budovy technickoprevádzkové

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
9,55*3,55*0,4	13,56
Vrchná stavba	
9,55*3,55*2,95	100,01
Zastrešenie	
3,55*1,85*(9,55/2-1,6/6-1,6/6)	27,86
(0,9*1,3*0,9)/6	0,18
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	141,61

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

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

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]	Rep r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,55*3,55	33,9	Repr	2,95	2,95

Priemerná zastavaná plocha:

$$(33,9) / 1 = 33,90 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(33,9 * 2,95) / (33,9) = 2,95 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 33,9) = 1,6280$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,95) = 1,0119$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%] cp _i	RU	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	8,53
2	Zvislé konštrukcie	17,00		1,00	17,00	18,11
3	Stropy	9,00		1,00	9,00	9,59
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00		1,00	7,00	7,46
5	Krytina strechy	2,00		1,00	2,00	2,13
6	Klampiarske konštrukcie	1,00		1,00	1,00	1,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00		1,00	7,00	7,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00		1,00	3,00	3,20
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		1,20	3,60	3,84
12	Vráta	0,00		1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00		1,20	6,00	6,40
14	Povrchy podláh	3,00		1,00	3,00	3,20
15	Vykurovanie	4,00		1,00	4,00	4,26
16	Elektroinštalácia	6,00		1,00	6,00	6,40
17	Bleskozvod	1,00		1,00	1,00	1,07
18	Vnútorný vodovod	3,00		1,00	3,00	3,20
19	Vnútorná kanalizácia	3,00		1,00	3,00	3,20
20	Vnútorný plynovod	1,00		1,00	1,00	1,07
21	Ohrev teplej vody	2,00		0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00		1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00		0,40	1,20	1,28
24	Výťahy	1,00		0,00	0,00	0,00

25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,40
	Spolu	100,00		93,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 93,80 / 100 = 0,9380$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

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

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,9380 * 1,6280 * 1,0119 * 0,939 * 0,95$

$VH = 437,4442 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vážnica s.č. 505 na p.č. 337/37	2002	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$437,4442 \text{ €/m}^3 * 141,61 \text{ m}^3$	61 946,47
Technická hodnota	$73,75 \% \text{ z } 61 946,47 \text{ €}$	45 685,52

2.1.8 Stavba: Skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č. 337/40

POPIS STAVBY

Skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č. 337/40 - samostatne stojaca stavba, nepodpivničená, ktorá pozostáva zo základovej časti pod 6 kusov zásobníkov (zásobníky - technologická časť), s prístrešku pre príjem a výdaj obilovín a velína. Predmetom hodnotenia je prístrešok pre príjem a výdaj obilovín a velín, so zastavanou plochou 1.NP 249,92 m² a základy pod šiestimi technologickými zásobníkmi.

Dispozičné riešenie: stavebný objekt má časť zakladania pre 6 kusov oceľových zásobníkov pozinkovaných skladových síl, čiastočne uzavretý prístrešok pre príjem a výdaj plodiny / zrniny od nákladných áut a riadiaci velín. Je osadený v rovinnom teréne, je riešený ako samostatný komplex na čistenie a skladovanie poľnohospodárskych plodín / obilovín pre potreby mlyna, bez podzemného podlažia, so vstupom priamo z upraveného terénu.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako skladovacie zásobníky na obilie, vzhľadom na zápis na LV a skutkové využitie na úpravu a skladovanie obilnín, zaradenie do JKSO 812 85 budovy pre skladovanie a úpravu obilia, KS 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy. Stavba nie je hodnotená ako celok, je rozdelená na technologickú a stavebnú časť. Predmetom hodnotenia je stavebná časť. Komplex bol postavený za príspevku fondu Európskej únie.

Skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č. 337/40 sú situované v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejnín firmy MONY spol. s r.o..

Technické riešenie:

Zakladanie pre 6 kusov ocelových zásobníkov je na železobetónovej 1m hrubej základovej doske s nadzemnou železobetónovou časťou vo výške 1,5m. Na severnej strane základovej dosky je osadený dvojité prístrešok z nosnej ocelevej konštrukcie so strešnými väzníkmi, so zakladaním na železobetónové pätky, s čiastočným opláštením s VSŽ plechu vrátane zastrešenia, s betónovou podlahou pre príjem nákladných áut pod silá, ktoré sú v prístrešku umiestnené, s pozinkovanými žľabmi. Ďalej sa pod prístreškom nachádza velín o zastavanej ploche 9,36m², pozostávajúci z jednej miestnosti, zvislé konštrukcie murované, strop železobetónový, strecha pultová, okno a dvere plastové, bez sociálneho zariadenia. Objekt je pripojený na elektrinu, vykurovanie je zabezpečené 1ks elektrickým radiátorom.

Stavba budovaná po roku 1976, v r. 2005 podľa kolaudačného rozhodnutia č.j. 281/2005-Th pre stavbu "Skladovacie zásobníky na obilie" vydané Obcou Pohronský Ruskov, dňa 15.8.2005, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov. Opatrebnosť stavby je vzťahnuté k r. 2005, celková opotrebovanosť je určená lineárnou metódou, životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 85 budovy pre skladovanie a úpravu obilia

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
prístrešok a velín 15,62*16*0,5	124,96
základ pod technológiou 50,13*33,22*1,0- 4,9*4,9*2*1,0+6*3,14*15,71/2*15,71/2*1,5	3 360,97
Spodná stavba	
prístrešok a velín 15,62*16*0,2	49,98
Vrchná stavba	
prístrešok 11,4*16*8,65+4,22*10,05*16	2 256,34
velín 2,6*3,6*3,3	30,89
Zastrešenie	
prístrešok 11,4*1,2/2*16+(4,22+2,8)*16*1,2/2	176,83
velín 2,6*3,6*0,15	1,40
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	6 001,37

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]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,62*16	249,92	Repr.	$((15,62*16*8,65)+(4,22*16*10,05)+(2,6*3,6*3,3))/249,92$	11,4888

Priemerná zastavaná plocha: $(249,92) / 1 = 249,92 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(249,92 * 11,4888) / (249,92) = 11,49 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 249,92) = 1,0160$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 11,49) = 0,4828$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%] cp _i	RU	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	13,00		1,50	19,50	26,03
2	Zvislé konštrukcie	30,00		0,80	24,00	32,03
3	Stropy	14,00		0,20	2,80	3,74
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00		1,00	7,00	9,35
5	Krytina strechy	3,00		1,00	3,00	4,01
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00		1,00	1,00	1,34
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00		0,50	2,00	2,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00		0,50	1,50	2,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00		1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00		1,00	2,00	2,67
11	Dvere	2,00		0,20	0,40	0,53
12	Vráta	3,00		0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00		0,20	0,60	0,80
14	Povrchy podláh	3,00		1,00	3,00	4,01
15	Vykurovanie	0,00		0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00		1,00	6,00	8,01
17	Bleskozvod	1,00		1,00	1,00	1,34
18	Vnútorný vodovod	0,00		0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00		0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00		0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00		0,00	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		0,20	1,00	1,34
Ďalšie konštrukcie						
26	Vykurovanie	-		-	0,10	0,13
Spolu		100,00			74,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 74,90 / 100 = 0,7490$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,7490 * 1,0160 * 0,4828 * 1,032 * 0,95$$

$$VH = 83,8307 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č. 337/40	2005	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$83,8307 \text{ €/m}^3 * 6001,37 \text{ m}^3$	503 099,05
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 503 099,05 \text{ €}$	321 983,39

2.1.9 Stavba: Obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č. 337/34

POPIS STAVBY

Obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č. 337/34 - samostatne stojaca stavba, nepodpivničená, jednopodlažná, so sedlovou strechou, s celkovou zastavanou plochou 1.NP 835,92 m².

Dispozičné riešenie: jednopodlažná stavba obdĺžnikového pôdorysu, určená na skladovanie a úpravu obilia, so vstupom z terénu dvomi vrátami na obidvoch čelách, bez deliacich priečok, jeden otvorený priestor.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako obilný sklad PROMOS, vzhľadom na zápis na LV a skutkové využitie ako obilný sklad zaradenie do JKSO 811 75 haly pre skladovanie a úpravu obilia, KS 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy. Hala - stavba s jedným i viacerými podlažiami, ktorých súčet objemov voľných nadzemných priestorov, ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom a majúcich pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10 m, tvorí z objemu obstavaného priestoru nadzemnej časti stavby (merané od úrovne podlahy prvého nadzemného podlažia) najmenej 50 %.

Obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č. 337/34 je situovaný v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejnín firmy MONY spol. s r.o..

Technické riešenie:

Zakladanie objektu je riešené na monolitické betónové pásy a pätky. Zvislá nosná konštrukcia je z drevených lepených rámov s podmurovkou do v. 2,0m z montovaných betónových dielcov s dreveným opláštením z rastlého dreva, s krytinou z VSŽ plechu na sedlovej streche, bez stropu. Podlaha hrubá betónová, vráta plechové, bez okien. Objekt je zabezpečený bleskozvodom.

Stavba budovaná po roku 1976, v r. 1980-85 podľa kolaudačného rozhodnutia č.j. 2262/1984 pre stavbu "Sklad PROMOS" vydané MNV, odborom výstavby a územného plánovania v Želiezovciach, dňa 15.2.1985, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov.

Opotrebenie stavby je určené lineárnou metódou, životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 60 rokov.

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	
17,2*48,60*0,3	250,78
Spodná stavba	
17,2*48,60*0,15	125,39
Vrchná stavba	
17,2*48,60*2	1 671,84
17,2*48,60*(11,35-2)/2	3 907,93
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	5 955,94

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,936 \text{ (drevená a na báze drevnej hmoty)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	17,2*48,60	835,92	Repr	(11,35+2)/2	6,675

Priemerná zastavaná plocha:

$$(835,92) / 1 = 835,92 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(835,92 * 6,675) / (835,92) = 6,68 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 835,92) = 0,9487$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

0,9389

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,68) =$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%] cp _i	RU	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i *	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU					

1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	15,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	37,50
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	13,75
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,75
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,25
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,50
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,75
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,50
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,25
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,25
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,25
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	0,20	1,00	1,25
	Spolu	100,00		80,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 80,00 / 100 = 0,8000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,8000 * 0,9487 * 0,9389 * 0,936 * 0,95$

$VH = 64,0804 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č. 337/34	1985	38	22	60	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$64,0804 \text{ €/m}^3 * 5955,94 \text{ m}^3$	381 659,02
Technická hodnota	$36,67 \% \text{ z } 381 659,02 \text{ €}$	139 954,36

2.1.10 Stavba: Sklad chemikálií bez s.č. na p.č. 337/17

POPIS STAVBY

Sklad chemikálií bez s.č. na p.č. 337/17 - samostatne stojaca dvojpodlažná stavba, s nízkou sedlovou strechou, s celkovou zastavanou plochou 1.NP 361,08 m².

Dispozičné riešenie: samostatne stojaca dvojpodlažná stavba, s jedným nadzemným a s jedným podzemným podlažím, ktoré sú samostatne prístupné: podzemné podlažie so zapusteným vstupom z terénu a nadzemné podlažie z obojstranných rámp pozdĺž objektu.

1. nadzemné podlažie ako aj 1. podzemné podlažie pozostávajú každé z jednej miestnosti. Využívajú sa už len pre účely voľného skladovania poľnohospodárskych potrieb s tromi vstupmi z každej rampy na 1. nadzemnom podlaží.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako sklad chemikálií, neskôr užívaná iba ako sklad poľnohospodárskych potrieb, vzhľadom na skutkové využitie (viď ZP 16/2010) zaradenie do JKSO 811 79 haly pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné, KS 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy. Hala - stavba s jedným i viacerými podlažiami, ktorých súčet objemov voľných nadzemných priestorov, ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom a majúcich pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10 m, tvorí z objemu obstavaného priestoru nadzemnej časti stavby (merané od úrovne podlahy prvého nadzemného podlažia) najmenej 50 %.

Sklad chemikálií bez s.č. na p.č. 337/17 je situovaný v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejnín firmy MONY spol. s r.o..

Technické riešenie:

Zakladanie objektu je na monolitické betónové pásy. Zvislá nosná konštrukcia z tehlového muriva hr. 30cm s murovanými piliermi. Strop podzemného podlažia je monolitický železobetónový, nadzemné podlažie je prekryté železobetónovými priehradovými väzníkmi so strešnými škrupinovými panelmi bez stropnej konštrukcie. Strecha sedlová, bez zateplenia, s krytinou z VSŽ plechu s obnoveným náterom, s novými pozinkovanými strešnými zvodmi. Podlaha betónová, bez delenia priečkami, vráta oceľové a drevené, okná kovové s jednoduchým zasklením. Objekt je opatrený vnútornými aj vonkajšími omietkami a vonkajšími monolitickými rampami pozdĺž pôdorysu. Objekt je napojený len na elektrickú energiu a je zabezpečený bleskozvodom.

Stavba budovaná pred rokom 1976, v účtovnej zostave investičného majetku (HIM karta) MONY s.r.o. zaradená do evidencie majetku v r. 1966, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov pri výstavbe.

Opotrebenie stavby je určené lineárnou metódou, životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
10,20*35,40*0,30	108,32

Spodná stavba	
10,20*35,40*2,40	866,59
Vrchná stavba	
10,20*35,40*3,05	1 101,29
Zastrešenie	
10,20*35,40*1,2/2	216,65
Ostatné	
rampy 1,35*1,25*33,4*2	112,73
Obstavaný priestor stavby celkom	2 405,58

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	10,20*35,40	361,08	Repr.	2,40	2,4
Nadzemné	1	10,20*35,40	361,08	Repr.	3,05	3,05

Priemerná zastavaná plocha:

$$(361,08 + 361,08) / 2 = 361,08 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(361,08 * 2,4 + 361,08 * 3,05) / (361,08 + 361,08) = 2,73$$

m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 361,08) = 0,9865$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 2,73) =$$

1,7187

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%] cp _i	RU	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i *	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	12,00		1,00	12,00	13,61
2	Zvislé konštrukcie	29,00		1,00	29,00	32,88
3	Stropy	9,00		0,50	4,50	5,10
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00		1,00	11,00	12,47
5	Krytina strechy	3,00		1,00	3,00	3,40
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00		1,00	1,00	1,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00		1,00	6,00	6,80
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00		1,00	3,00	3,40
9	Vnútorné keramické obklady	0,00		0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00		0,50	0,50	0,57
11	Dvere	2,00		0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00		1,00	2,00	2,27
13	Okná	4,00		1,00	4,00	4,54

14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,67
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,67
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,13
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	0,20	1,20	1,36
	Spolu	100,00		88,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 88,20 / 100 = 0,8820$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,8820 * 0,9865 * 1,7187 * 1,075 * 0,95$

$VH = 225,0557 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad chemikálií bez s.č. na p.č. 337/17	1966	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$225,0557 \text{ €/m}^3 * 2405,58 \text{ m}^3$	541 389,49
Technická hodnota	$18,57 \% \text{ z } 541 389,49 \text{ €}$	100 536,03

2.1.11 Stavba: Sklad hosp. potr. 1 bez s.č. na p.č. 337/26

POPIS STAVBY

Sklad hosp. potr. 1 bez s.č. na p.č. 337/26 - samostatne stojaca dvojpodlažná stavba, s nízkou sedlovou strechou, s celkovou zastavanou plochou 1.NP 361,08 m².

Dispozičné riešenie: samostatne stojaca dvojpodlažná stavba, s jedným nadzemným a s jedným podzemným podlažím, ktoré sú samostatne prístupné: podzemné podlažie so zapusteným vstupom z terénu a nadzemné podlažie z obojstranných rámp pozdĺž objektu.

1. nadzemné podlažie ako aj 1. podzemné podlažie pozostávajú každé z jednej miestnosti. Využívajú sa už pre účely voľného skladovania poľnohospodárskych potrieb s tromi vstupmi z každej rampy na 1. nadzemné podlažie.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako sklad hospodárskych potrieb 1, užívaná ako sklad poľnohospodárskych potrieb, vzhľadom na využitie zaradenie do JKSO 811 79 haly pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné, KS 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy. Hala - stavba s jedným i viacerými podlažiami, ktorých súčet objemov voľných nadzemných priestorov, ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom a majúcich pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10 m, tvorí z objemu obstavaného priestoru nadzemnej časti stavby (merané od úrovne podlahy prvého nadzemného podlažia) najmenej 50 %.

Sklad hospodárskych potrieb 1 bez s.č. na p.č. 337/26 je situovaný v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejnín firmy MONY spol. s r.o..

Technické riešenie:

Zakladanie objektu je na monolitické betónové pásy. Zvislá nosná konštrukcia z tehlového muriva hr. 30cm s murovanými piliermi. Strop podzemného podlažia je monolitický železobetónový, nadzemné podlažie je prekryté oceľovými priehradovými väzníkmi bez stropnej konštrukcie. Strecha sedlová, bez zateplenia, s krytinou z VSŽ plechu s obnoveným náterom. Podlaha betónová, bez delenia priečkami, vráta plechové, okná kovové s jednoduchým zasklením. Objekt je opatrený vnútornými aj vonkajšími omietkami a vonkajšími monolitickými rampami pozdĺž pôdorysu. Objekt je napojený len na elektrickú energiu a je zabezpečený bleskozvodom.

Stavba budovaná pred rokom 1976, v účtovnej zostave investičného majetku (HIM karta) MONY s.r.o. zaradená do evidencie majetku v r. 1965, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov pri výstavbe.

Opotrebenie stavby je určené lineárnou metódou, životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

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	
10,20*35,40*0,30	108,32
Spodná stavba	
10,20*35,40*2,50	902,70
Vrchná stavba	
10,20*35,40*3,65	1 317,94
Zastrešenie	
10,20*35,40*2,2/2	397,19
Ostatné	
1,35*1,25*33,4*2	112,73
Obstavaný priestor stavby celkom	2 838,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,075 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	10,20*35,40	361,08	Repr.	2,40	2,4
Nadzemné	1	10,20*35,40	361,08	Repr.	3,65	3,65

Priemerná zastavaná plocha: $(361,08 + 361,08) / 2 = 361,08 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(361,08 * 2,4 + 361,08 * 3,65) / (361,08 + 361,08) = 3,03 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 361,08) = 0,9865$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,03) = 1,5881$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%] cp _i	RU	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i *	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	12,00		1,00	12,00	13,48
2	Zvislé konštrukcie	30,00		1,00	30,00	33,72
3	Stropy	9,00		0,50	4,50	5,06
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00		1,00	11,00	12,36
5	Krytina strechy	3,00		1,00	3,00	3,37
6	Klampiarske konštrukcie	1,00		1,00	1,00	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00		1,00	6,00	6,74
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00		1,00	3,00	3,37
9	Vnútorné keramické obklady	0,00		1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00		0,50	0,50	0,56
11	Dvere	2,00		0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00		1,00	2,00	2,25
13	Okná	4,00		1,00	4,00	4,49
14	Povrchy podláh	5,00		1,00	5,00	5,62
15	Vykurovanie	0,00		1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00		1,00	5,00	5,62
17	Bleskozvod	1,00		1,00	1,00	1,12
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		0,20	1,00	1,12
Spolu		100,00			89,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 89,00 / 100 = 0,8900$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,8900 * 0,9865 * 1,5881 * 1,075 * 0,95$
 $VH = 144,0072 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad hosp. potr. 1 bez s.č. na p.č. 337/26	1965	58	12	70	82,86	17,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$144,0072 \text{ €/m}^3 * 2838,88 \text{ m}^3$	408 819,16
Technická hodnota	$17,14 \% \text{ z } 408 819,16 \text{ €}$	70 071,60

2.1.12 Stavba: Sklad hosp. potr. 2 bez s.č. na p.č. 337/27

POPIS STAVBY

Sklad hosp. potr. 2 bez s.č. na p.č. 337/27 - samostatne stojaca jednopodlažná stavba, s nízkou sedlovou strechou, s celkovou zastavanou plochou 1.NP 309,12 m².

Dispozičné riešenie: samostatne stojaca stavba, s jedným nadzemným podlažím, ktoré je samostatne prístupné vstupom z terénu pozdĺž objektu a na zadnom čele. Podlažie pozostáva z jednej miestnosti s čiastočným oddelením priečkami priestoru kompresora.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako sklad hospodárskych potrieb 2, užívaná iba ako sklad poľnohospodárskych potrieb, vzhľadom na využitie zaradenie do JKSO 812 89 budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné, KS 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy. Budova - pôdorysné rozmery nemá vo všetkých smeroch nad 10m.

Sklad hospodárskych potrieb 2 bez s.č. na p.č. 337/27 je situovaný v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejní firmy MONY spol. s r.o..

Technické riešenie:

Zakladanie objektu je na monolitické betónové pásy. Zvislá nosná konštrukcia z tehlového muriva hr. 30cm s murovanými piliermi. Podlažie je prekryté ocelovými priehradovými väzníkmi, bez stropnej konštrukcie. Strecha sedlová, s čiastočným zateplením, s krytinou z VSŽ plechu s obnoveným náterom. Podlaha betónová, priečka oddelujúca kompresor, vráta plechové, okná kovové s jednoduchým zasklením. Objekt je opatrený vnútornými aj vonkajšími omietkami. Objekt je napojený len na elektrickú energiu a je zabezpečený bleskozvodom.

Stavba budovaná pred rokom 1976, v účtovnej zostave investičného majetku (HIM karta) MONY s.r.o. zaradená do evidencie majetku v r. 1966, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov pri výstavbe.

Opotrebenie stavby je určené lineárnou metódou, životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 89 budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
9,6*32,2*0,30	92,74
Vrchná stavba	
9,6*32,2*3,60	1 112,83
Zastrešenie	
9,6*32,2*2,1/2	324,58
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	1 530,15

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Rep r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,6*32,2	309,12	Repr	3,6	3,6

Priemerná zastavaná plocha:

$$(309,12) / 1 = 309,12 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(309,12 * 3,6) / (309,12) = 3,60 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 309,12) = 0,9976$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%] cp _i	RU	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	16,58
2	Zvislé konštrukcie	30,00		1,00	30,00	38,25
3	Stropy	14,00		0,00	0,00	0,00

4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,20	8,40	10,71
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,83
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,28
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,83
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,55
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,83
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,83
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,65
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,28
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	0,20	1,00	1,28
	Spolu	100,00		78,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 78,40 / 100 = 0,7840$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,7840 * 0,9976 * 0,8833 *$$

$$0,939 * 0,95$$

$$VH = 143,4257 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad hosp. potr. 2 bez s.č. na p.č. 337/27	1966	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$143,4257 \text{ €/m}^3 * 1530,15 \text{ m}^3$	219 462,83
Technická hodnota	$18,57 \% \text{ z } 219 462,83 \text{ €}$	40 754,25

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot: Oplotenie areálu Poľnoskladu na p.č. 337/3

Oplotenie je zrealizované okolo celého areálu Poľnonákupu Pohronský Ruskov a združuje jednotlivé parcely so stavebnými objektami do jedného celku. Oplotenie je zrealizované z horizontálnych betónových montovaných prvkov do betónových stĺpov v dĺžke 1137m vo výške 1,75m. Je doplnené vstupnými vrátami s vrátkami z ocelových profilov o dĺžke 7,6m a vzadu pri železničnej vlečke pri prechode železničnej vlečky oplotením sú druhé vstupné vráta, za silom sú ďalšie vráta. Zakladanie plotu je z monolitického betónu. Stavba bola zrealizovaná v r. 1962 podľa účtovnej zostavy investičného majetku (HIM karta) MONY spol. s r.o. prevádzky Poľnosklad Pohronský Ruskov. Typ konštrukcie a jej technický stav zodpovedá stanovenému veku ako aj primeranému opotrebeniu nehnuteľnosti.

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	1 137,00m	700		23,24 €/m
	Spolu:				23,24 €/m
3.	Výplň plotu:				
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel. alebo bet. stĺpikov	1 989,75m 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 vráta:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890		129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 1137 m
Plošná plocha výplne: 1137*1,75 = 1989,75 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
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 areálu Poľnoskladu na p.č. 337/3	1962	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1\,137,00\text{m} * 23,24\text{ €/m} + 1\,989,75\text{m}^2 * 18,09\text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12\text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12\text{ €/ks}) * 3,412 * 0,95$	204 775,24
Technická hodnota	12,86 % z 204 775,24 €	26 334,10

2.2.2 Studňa: Studňa kopaná na p.č. 337/3

Studňa kopaná I sa nachádza na pozemku p.č. 337/3 neďaleko budovy AB. Pôvodne slúžila ako hlavný zdroj vody pitnej vody aj so studňou II, ktorá je už zlikvidovaná. Dnes slúži len ako zdroj úžitkovej vody, pitnú vodu čerpá areál z verejného vodovodu. Teleso studne je priemeru 1000mm a hĺbky 10m, z betónových skruží. Studňa bola zrealizovaná v r. 1963 podľa účtovnej zostavy investičného majetku (HIM karta) MONY spol. s r.o. prevádzky Poľnosklad Pohronský Ruskov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na p.č. 337/3	1963	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49\text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21\text{ €/m} * 5\text{m}) * 3,412 * 0,95$	3 738,95
Technická hodnota	25,00 % z 3 738,95 €	934,74

2.2.3 Vonkajšia úprava: prípojka vodovodu pre AB na p.č. 337/3

Prípojka vodovodu (časť domová) slúži na napojenie areálu na verejný vodovod v úseku od vodomernej šachty do stavebných objektov, je zrealizovaná od vodomernej šachty za vstupnou

bránou areálu v dĺžke 147,5m z PE rúr priemeru 63mm. Vek je stanovený k r. 2002 podľa kolaudačného rozhodnutia č.j. E 2002/00111-SP/Th z 18.11.2002.

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.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1320/30,1260 = 43,82 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $94+23+28+2,5 = 147,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vodovodu pre AB na p.č. 337/3	2002	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$147,5 \text{ bm} * 43,82 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	20 950,63
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 20 950,63 \text{ €}$	12 151,37

2.2.4 Vonkajšia úprava: požiarly vodovod na p.č. 337/3

Požiarly vodovod zabezpečuje požiarly ochranu areálu z verejného vodovodu v úseku od vodomernej šachty do areálu k hydrantom a stavebným objektom, je zrealizovaný od vodomernej šachty za vstupnou bránou areálu v dĺžke 532,5m z PVC rúr tlakových hrdlovaných priemeru 110/6000 (DN 100mm). Vek je stanovený k r. 2002 podľa kolaudačného rozhodnutia č.j. E 2002/00111-SP/Th z 18.11.2002.

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: $1190/30,1260 = 39,50 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek:
 $94+23+34+66+20+45+8+38,5+19+55+36+13+7$

$1+10 = 532,5 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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 [%]
požiarneho vodovodu na p.č. 337/3	2002	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$532,5 \text{ bm} * 39,5 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	68 178,80
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 68 178,80 \text{ €}$	39 543,70

2.2.5 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na p.č. 337/3

Vodovodná šachta slúži na napojenie areálu na verejný vodovod prepojením prípojky vodovodu časť verejná a prípojkou vodovodu časť domová a tiež požiarneho vodovodu v priestore šachty, je zrealizované zo železobetónu, umiestnená za vstupnou bránou areálu. Vek je stanovený k r. 2002 podľa kolaudačného rozhodnutia č.j. E 2002/00111-SP/Th z 18.11.2002.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $2,8*2*1,9 = 10,64 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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 [%]
vodomerná šachta na p.č. 337/3	2002	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,64 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 3,412 * 0,95	8 769,39
Technická hodnota	58,00 % z 8 769,39 €	5 086,25

2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie do žumpy na p.č. 337/3

Napojenie kanalizačnej prípojky do žumpy riešilo pôvodné odkanalizovanie AB a je funkčné aj po rekonštrukcii administratívnej budovy. Prípojka je vybudovaná z betónového potrubia DN 200 v dĺžke 10m podľa predloženej dokumentácie. kanalizačná prípojka bola zrealizovaná v r. 1961 podľa účtovnej zostavy investičného majetku (HIM karta) MONY spol. s r.o. prevádzky Poľnosklad Pohronský Ruskov.

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.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 2140/30,1260 = 71,03 €/bm

Počet merných jednotiek: 10 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie do žumpy na p.č. 337/3	1961	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	2 302,37
Technická hodnota	11,43 % z 2 302,37 €	263,16

2.2.7 Vonkajšia úprava: žumpa na p.č. 337/3

Napojenie kanalizačnej prípojky do žumpy riešilo pôvodné odkanalizovanie AB a je funkčné aj po rekonštrukcii administratívnej budovy. Žumpa je vybudovaná zo železobetónu s dvomi poklopami. Bola zrealizovaná v r. 1960 podľa účtovnej zostavy investičného majetku (HIM karta) MONY spol. s r.o. prevádzky Poľnosklad Pohronský Ruskov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $10*7*2 = 140 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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 [%]
žumpa na p.č. 337/3	1960	63	7	70	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$140 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 0,95$	48 955,51
Technická hodnota	10,00 % z 48 955,51 €	4 895,55

2.2.8 Vonkajšia úprava: spevnené plochy betónové na p.č. 337/3

Spevnené plochy betónové sa nachádzajú v areáli na p.č. 337/3, v priestore najmä okolo budovy AB. Bola zrealizovaná v r. 1962 podľa účtovnej zostavy investičného majetku (HIM karta) MONY spol. s r.o. prevádzky Poľnosklad Pohronský Ruskov.

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: $40*30+30*12/2+40*20/2+20*25 = 2280 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
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 [%]
spevnené plochy betónové na p.č. 337/3	1962	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2280 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 0,95$	80 924,79
Technická hodnota	$12,86 \% \text{ z } 80 924,79 \text{ €}$	10 406,93

2.2.9 Vonkajšia úprava: spevnené plochy asfaltové na p.č. 337/3

Spevnené plochy asfaltové sa nachádzajú v areáli na p.č. 337/3, sú určené pre prístup a transport k stavebným objektom, najmä okolo budovy sila a skladov. Bola zrealizovaná v r. 1962 podľa účtovnej zostavy investičného majetku (HIM karta) MONY spol. s r.o. prevádzky Poľnosklad Pohronský Ruskov.

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 obalované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:

$$30 \cdot 35 + 120 \cdot 6 + 8 \cdot 23 + 35 \cdot 55 + 15 \cdot 10 + 30 \cdot 8 + 18 \cdot 22 + 12 \cdot 5 + 27 \cdot 8 + 12 \cdot 32 + 30 \cdot 55 + 35 \cdot 6 + 40 \cdot 6 + 115 \cdot 6 + 30 \cdot 6 + 140 \cdot 6 = 9135 \text{ m}^2 \text{ ZP}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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 [%]
spevnené plochy asfaltové na p.č. 337/3	1962	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9135 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,412 \cdot 0,95$	442 376,22
Technická hodnota	$12,86 \% \text{ z } 442 376,22 \text{ €}$	56 889,58

2.2.10 Vonkajšia úprava: váha cestná na p.č. 337/38

Cestná váha sa nachádza pred budovou vrátnice a vážnice s.č. 505 pri vstupe do areálu oproti "U" skladu obilnín. Objekt je zo železobetónovej konštrukcie v tvare vane, slúži ako schránka pre osadenú technológiu váh. Vej je stanovený k r. 2002 podľa kolaudačného rozhodnutia č.j. E-2002/00111-SP/Th z 18.11.2002.

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: $18,5 \cdot 3,53 \cdot 0,95 = 62,04 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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 [%]
váha cestná na p.č. 337/38	2002	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$62,04 \text{ m}^3 \text{ OP} * 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 0,95$	17 221,90
Technická hodnota	47,50 % z 17 221,90 €	8 180,40

2.2.11 Vonkajšia úprava: prípojka vodovodu areálu na p.č. 337/3

Prípojka vodovodu (časť verejná) slúži na napojenie areálu na verejný vodovod v úseku od verejného vodovodu po vodomernú šachtu, je zrealizovaná pred vstupnou bránou areálu v dĺžke 7m z PVC rúr tlakových hrdlovaných priemeru 110/6000 DN100). Vek je stanovený k r. 2002 podľa kolaudačného rozhodnutia č.j. E 2002/00111-SP/Th z 18.11.2002.

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: $1190/30,1260 = 39,50 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 7 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vodovodu areálu na p.č. 337/3	2002	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 39,5 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	896,25
Technická hodnota	58,00 % z 896,25 €	519,83

2.3 ZLÚČENÉ STAVBY

2.3.1 Zlúčená stavba: Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30

POPIS

Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30 - pozberová linka, samostatne stojaca jednopodlažná, nepodpivničená stavba - hala, so zastavanou plochou 1.NP 610 m², s prístreškami z východnej a južnej strany objektu so zastavanou plochou 1.NP 365,29 m², ktoré sú vzhľadom na rozdielny konštrukčný systém hodnotené samostatne.

2.3.1.1 Stavba: Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30 - hala

POPIS STAVBY

Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30 - pozberová linka, samostatne stojaca stavba, nepodpivničená, jednopodlažná, s nízkou sedlovou strechou, so zastavanou plochou 1.NP 610 m², s prístreškami z východnej a južnej strany objektu, ktoré sú vzhľadom na rozdielny konštrukčný systém hodnotené samostatne.

Dispozičné riešenie: jednopodlažná stavba obdĺžnikového pôdorysu, určená na spracovanie obilia, so vstupmi priamo z terénu vrátami a dverami pozdĺž objektu sila smerom k obilnému skladu U, bez deliacich priečok, jeden otvorený priestor vybavený zariadením na pozberovú úrodu. Súčasťou objektu sú dva oceľové prístrešky na voľné skladovanie a krytý transport.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako obilný sklad, vzhľadom na zápis na LV a skutkové využitie zaradenie do JKSO 811 75 haly pre skladovanie a úpravu obilia, KS 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy. Hala - stavba s jedným i viacerými podlažiami, ktorých súčet objemov voľných nadzemných priestorov, ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom a majúcich pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10 m, tvorí z objemu obstavaného priestoru nadzemnej časti stavby (merané od úrovne podlahy prvého nadzemného podlažia) najmenej 50 %.

Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30 je situovaný v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejnín firmy MONY spol. s r.o..

Technické riešenie:

Zakladanie objektu je riešené na monolitické betónové pásy a pätky. Zvislá nosná konštrukcia je z kovových rámov s podmurovkou a strešnými väzníkmi, horné opláštenie a krytina je z VSŽ plechu, opatrené náterom, strecha sedlová. Podlaha betónová, vráta a dvere plechové, okná oceľové s jednoduchým zasklením. Objekt je napojený na novú elektroinštaláciu, s bleskozvodom.

Stavba postavená po roku 1976, v účtovnej zostave investičného majetku (HIM karta) MONY s.r.o. zaradená do evidencie majetku v r. 1985, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov pri výstavbe.

Opotrebenie stavby je určené lineárnou metódou, životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 60 rokov.

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	
12,2*50*0,30	183,00
Vrchná stavba	
12,2*50*8,4	5 124,00
Zastrešenie	
12,2*50*1,4/2	427,00
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	5 734,00

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]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,2*50	610	Repr.	8,40	8,4

Priemerná zastavaná plocha: (610) / 1 = 610,00 m²

Priemerná výška podlaží: (610 * 8,4) / (610) = 8,40 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 610) = 0,9593

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 8,4) = 0,8286

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	14,10
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	35,23
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	12,93
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,53
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	5,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,82
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,20	0,40	0,47
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,35
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,70

14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,88
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,50	7,50	8,81
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18
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	0,20	1,00	1,18
	Spolu	100,00		85,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 85,10 / 100 = 0,8510$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

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

$VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,8510 * 0,9593 * 0,8286 * 0,948 * 0,95$

$VH = 61,6096 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30 - hala	1985	38	22	60	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$61,6096 \text{ €/m}^3 * 5734,00 \text{ m}^3$	353 269,45
Technická hodnota	$36,67 \% \text{ z } 353 269,45 \text{ €}$	129 543,91

2.3.1.2 Stavba: Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30 - prístrešky

POPIS STAVBY

Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30 - pozberová linka, samostatne stojaca stavba, nepodpivničená, jednopodlažná, s nízkou sedlovou strechou, so zastavanou plochou 1.NP 610 m², s prístreškami z východnej a južnej strany objektu so zastavanou plochou 365,29m², ktoré sú vzhľadom na rozdielny konštrukčný systém hodnotené samostatne.

Dispozičné riešenie: jednopodlažná stavba obdĺžnikového pôdorysu, určená na spracovanie obilia, so vstupmi priamo z terénu vrátami a dverami pozdĺž objektu sila smerom k obilnému skladu U, bez

deliacich priečok, jeden otvorený priestor vybavený zariadením na pozberovú úrodu. Súčasťou objektu sú dva oceľové prístrešky na voľné skladovanie a krytý transport.

Na LV č. 888 je stavba evidovaná ako obilný sklad, vzhľadom na zápis na LV a skutkové využitie zaradenie do JKSO 811 75 haly pre skladovanie a úpravu obilia, KS 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy.

Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30 je situovaný v obci Pohronský Ruskov, v areáli Poľnoskladu Pohronský Ruskov, verejného skladu obilnín a olejnín firmy MONY spol. s r.o..

Technické riešenie:

Zakladanie objektu je riešené na betónové pätky. Zvislá nosná konštrukcia prístreškov je z kovových rámov, nízka pultová strecha, krytina je z VSŽ plechu. Podlaha betónová.

Stavba postavená po roku 1976, v účtovnej zostave investičného majetku (HIM karta) MONY s.r.o. zaradená do evidencie majetku v r. 1985, čomu zodpovedá aj druh použitého materiálu, architektúry a použitých konštrukčných prvkov pri výstavbe.

Opotrebenie stavby je určené lineárnou metódou, životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 60 rokov.

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	
$(12,20*8,60+6,90*9,30+10,90*18,0)*0,20$	73,06
Vrchná stavba	
$6,90*9,3*5,675$	364,16
$10,9*18*5,55$	1 088,91
$8,6*12,2*5,55$	582,31
Zastrešenie	
Ostatné	
Obstavaný priestor stavby celkom	2 108,44

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]	Rep r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$12,20*8,60+6,90*9,30+10,90*18,0$	365,29	Repr	$((12,20*8,60*5,55)+(6,90*9,30*5,675)+(10,90*18,0*5,55))/365,29$	5,57 2

Priemerná zastavaná plocha: $(365,29) / 1 = 365,29 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(365,29 * 5,572) / (365,29) = 5,57 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 365,29) = 0,9857$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,57) = 1,0463$

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	25,92
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,50	15,00	32,39
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	23,76
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	6,48
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,10	0,30	0,65
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	10,80
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		46,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 46,30 / 100 = 0,4630$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,4630 * 0,9857 * 1,0463 * 0,948 * 0,95$

$VH = 43,4912 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30 - prístrešky	1985	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	43,4912 €/m ³ * 2108,44 m ³	91 698,59
Technická hodnota	24,00 % z 91 698,59 €	22 007,66

2.3.1.3 Vyhodnotenie - Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30 - hala	353 269,45	129 543,91
2.	Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30 - prístrešky	91 698,59	22 007,66
	Spolu	444 968,04	151 551,57

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

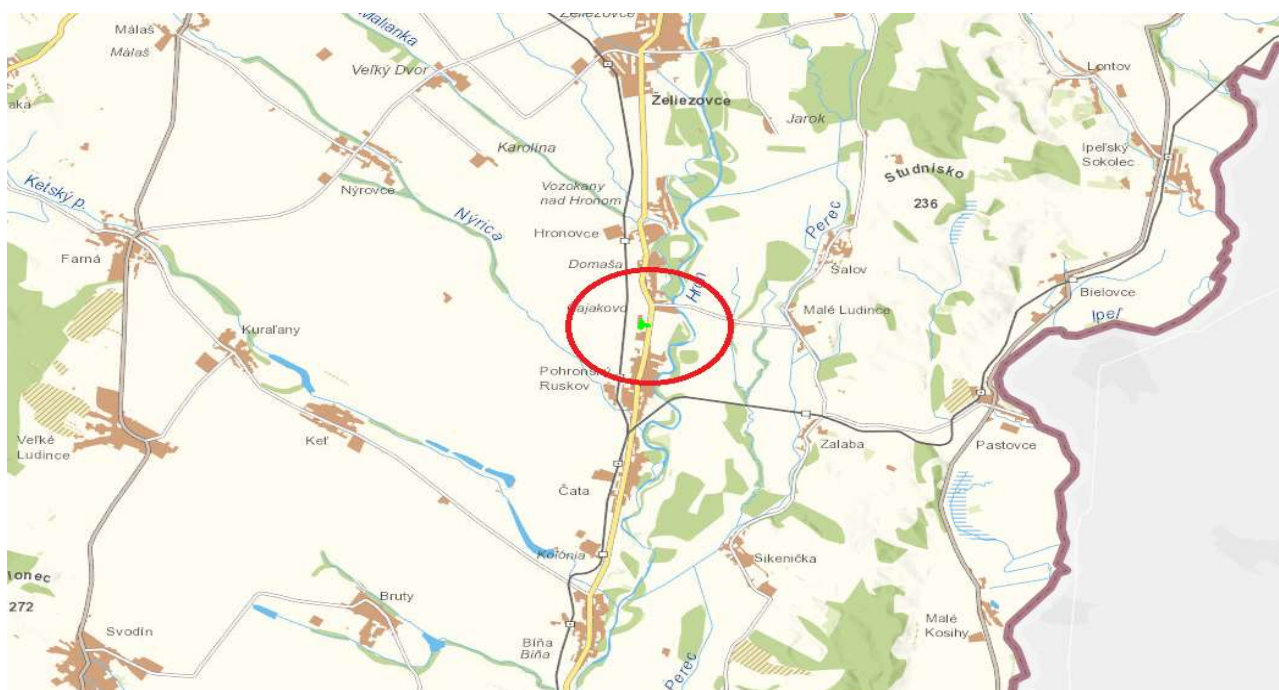
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova s.č. 1 na p.č. 337/16	613 162,49	288 309,00
na obilný sklad s.č. 493 na p.č. 337/1	1 986 218,91	629 035,53
Obilné silo s.č. 494 na p.č. 337/6	9 798 585,54	2 327 164,07
Obilný sklad s.č. 495 na p.č. 337/28	719 448,14	539 586,11
Obilný sklad s.č. 496 na p.č. 337/29	253 698,35	60 887,60
Obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č. 337/32	1 237 798,16	212 158,60
vážnica s.č. 505 na p.č. 337/37	61 946,47	45 685,52
Skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č. 337/40	503 099,05	321 983,39
Obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č. 337/34	381 659,02	139 954,36
Sklad chemikálií bez s.č. na p.č. 337/17	541 389,49	100 536,03
Sklad hosp. potr. 1 bez s.č. na p.č. 337/26	408 819,16	70 071,60
Sklad hosp. potr. 2 bez s.č. na p.č. 337/27	219 462,83	40 754,25
Oplotenie areálu Poľnoskladu na p.č. 337/3	204 775,24	26 334,10
Studňa kopaná na p.č. 337/3	3 738,95	934,74
prípojka vodovodu pre AB na p.č. 337/3	20 950,63	12 151,37
požiarny vodovod na p.č. 337/3	68 178,80	39 543,70

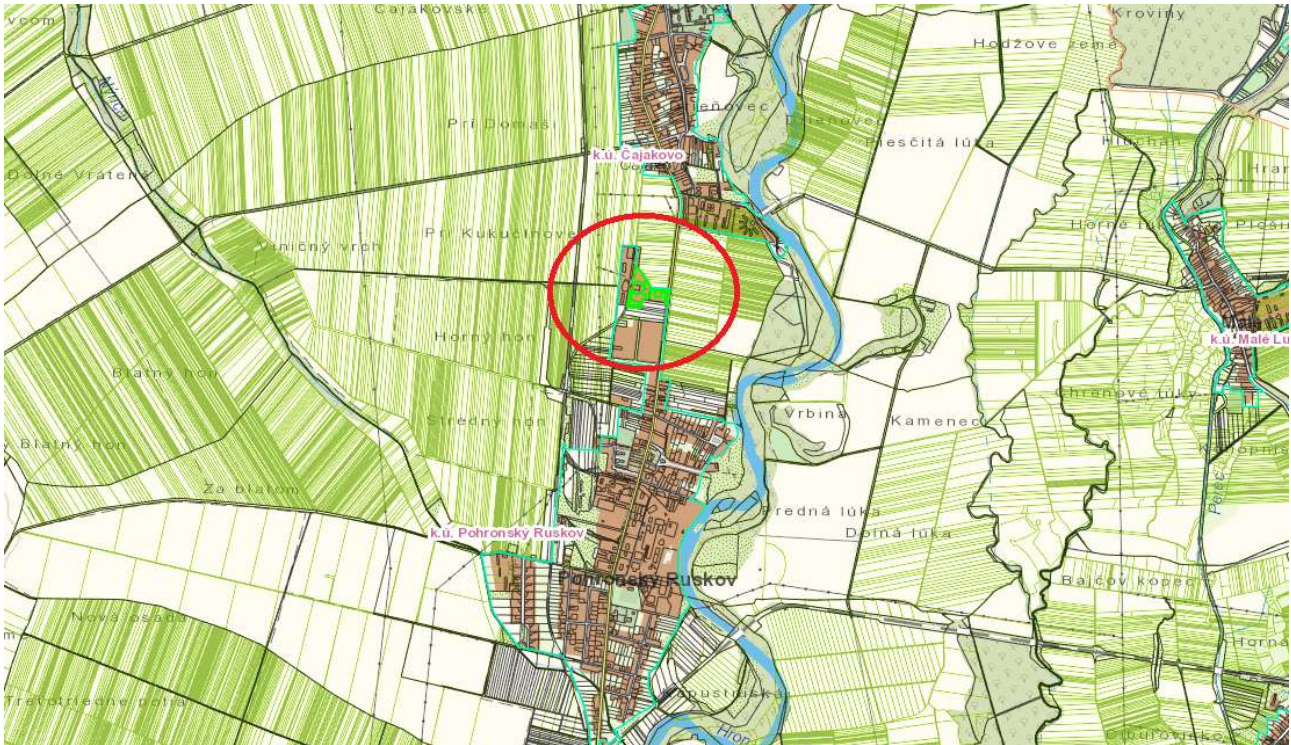
vodomerná šachta na p.č. 337/3	8 769,39	5 086,25
prípojka kanalizácie do žumpy na p.č. 337/3	2 302,37	263,16
žumpa na p.č. 337/3	48 955,51	4 895,55
spevnené plochy betónové na p.č. 337/3	80 924,79	10 406,93
spevnené plochy asfaltové na p.č. 337/3	442 376,22	56 889,58
váha cestná na p.č. 337/38	17 221,90	8 180,40
prípojka vodovodu areálu na p.č. 337/3	896,25	519,83
Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30	444 968,04	151 551,57
Celkom:	18 069 345,70	5 092 883,24

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Areál Poľnoskladu je situovaný v obci Pohronský Ruskov, v okrese Levice, v blízkosti obytnej zóny, obkolesený ornou pôdou. Obec je vzdialená 69 km od krajského mesta Nitra a 33 km od okresného mesta Levice. Typ nehnuteľnosti - nehnuteľnosti tvoriace predmet ohodnotenia tvoria súčasť uzavretého areálu Poľnoskladu Pohronský Ruskov zameraného na skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov, obilnín a olejovín. Príslušenstvo nehnuteľnosti - oplotenie, spevnené prístupové plochy, prípojky, studňa. Orientácia stavieb vzhľadom na využitie nemá výrazný vplyv na užívanie nehnuteľností. Pozemok je rovinný. Inžinierske siete v blízkosti stavby - stavby areálu Poľnoskladu sú napojené na verejné rozvody NN, vody a plynu, odkanalizovanie do vlastnej žumpy. Doprava do obce je zabezpečená autobusovou a železničnou dopravou. Možnosť nákladnej dopravy je železničnou vlečkou až do areálu Poľnoskladu a po cestnej komunikácii. Vo vzdialenosti cca 1km sa nachádza areál Mlyna, čo vhodne dopĺňa využitie hodnotených nehnuteľností. Občianska vybavenosť – MŠ, ZŠ, ambulancia pre deti a dospelých, pošta, knižnica, COOP Jednota. Obec Pohronský Ruskov sa nachádza v lokalite s množstvom cyklotrás, poľovníckych revírov, termálnych kúpalísk – Margita Ilona, Dudinka Dudince, Santovka Wellness, Vadaš Thermal Štúrovo. V okolí sa nachádza množstvo viníc s viničnými domčekmi. Možnosť ďalšieho rozšírenia je obmedzená, do 1-násobku súčasnej zástavby. Miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Levice je do 5% (upsvar k 31.1.2023).





b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti tvoriace predmet ohodnotenia tvoria súčasť uzavretého areálu Poľnoskladu Pohronský Ruskov zameraného na skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov, obilnín a olejovín, čomu zodpovedá aj skladba jednotlivých objektov. Prevažne ide o skladové priestory obilnín, olejovín a iných produktov spojených s úpravou obilia, pozberové linky, technicko-prevádzkové priestory a komunikačné plochy. Areál je užívaný v zmysle zápisu na LV č. 888, iné využitie sa v dohľadnej dobe nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Právne riziká:

Zápis na LV č. 888, v časti B Vlastníci:

- **P-504/15 zo dňa 4.6.2015, Začatie súdneho konania sp.zn.15C 369/2015 na Okresnom súde Levice voči odporcovi Česká spořitelna, a.s., IČO:45244782, Praha o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva a Mandátnej zmluvy k nehnuteľnostiam:** pozemky CKN p.č. 337/2, 337/3, 337/6, 337/7, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/37, 337/38, 337/39, 337/40, 337/42, 346/3 a stavby: sklad hosp. potr. 1 na CKN p.č. 337/26, sklad hosp. potr. 2 na CKN p.č. 337/27, sklad chemikálií na CKN p.č. 337/17, administratívna budova s.č. 1 na CKN p.č. 337/16, obilný sklad s.č. 493 na CKN p.č. 337/1, obilné silo s.č. 494 na CKN p.č. 337/6, obilný sklad s.č. 495 na CKN p.č. 337/28, obilný sklad s.č. 496 na CKN p.č. 337/29, obilný sklad s.č. 497 na CKN p.č. 337/30, obilný sklad I. II. s.č. 498 na CKN p.č. 337/32, vážnica s.č. 505 na CKN p.č. 337/37, skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na CKN p.č. 337/40, obilný sklad PROMOS s.č. 529 na CKN p.č. 337/34 vo vlastníctve MONY spol.s r.o., IČO: 34 096 779, Pohronský Ruskov v podiele 1/1 - v.z. 97/15.
- **P-820/15 zo dňa 11.9.2015 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle ustanovenia § 151 I ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Obč. zákonníka záložným veriteľom Česká spořitelna a.s. formou dobrovoľnej dražby** na pozemky CKN p.č. 337/2, 337/3, 337/6, 337/7, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/37, 337/38, 337/39,

337/40, 337/42, 346/3 a stavby: sklad hosp. potr. 1 na CKN p.č. 337/26, sklad hosp. potr. 2 na CKN p.č. 337/27, sklad chemikálií na CKN p.č. 337/17, administratívna budova s.č. 1 na CKN p.č. 337/16, obilný sklad s.č. 493 na CKN p.č. 337/1, obilné silo s.č. 494 na CKN p.č. 337/6, obilný sklad s.č. 495 na CKN p.č. 337/28, obilný sklad s.č. 496 na CKN p.č. 337/29, obilný sklad s.č. 497 na CKN p.č. 337/30, obilný sklad I. II. s.č. 498 na CKN p.č. 337/32, vážnica s.č. 505 na CKN p.č. 337/37, skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na CKN p.č. 337/40, obilný sklad PROMOS s.č. 529 na CKN p.č. 337/34 vo vlastníctve MONY spol.s r.o., IČO: 34 096 779, Pohronský Ruskov v podiele 1/1 - vz. 145/15

Zápis na LV č. 888, v časti C Ľarchy:

- **Vecné bremeno zo zákona 351/2011 Z.z. § 66 ods.1, v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s., Bajkálska 28, Bratislava, spočívajúce v práve prechodu a uloženia, zotrvania a prevádzkovania podzemného telekomunikačného vedenia a jeho ochranného pásma**, vykonávania údržby a opráv na telekomunikačných vedeniach a zariadeniach, na pozemok registra C-KN parc.č. 337/42, 337/14, 337/3, 337/33, 337/6, na ktorých bola zriadená stavba "F2BTS_17F_LV_POR_Levice, Pohronský Ruskov - OPTICKÉ PRIPOJENIE BTS", Z681/2022 - vz. 77/22
- **Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zák. č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO:36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 161/2022, ZPMZ 731 na pozemku CKN p.č. 337/42, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 196 na trase Rz Želiezovce-V251 Bíňa, Z-5966/2022. - vz.3/2023**
- **V-3977/2014 - zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 22.07.2014 v prospech Česká spořitelna, a. s. Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ:140 00, Česká republika, IČO:45244782 na pozemky: CKN p.č. 337/2, 337/3, 337/6, 337/7, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/37, 337/38, 337/39, 337/40, 337/42, 346/3 a stavby: sklad hosp. potr. 1 na CKN p.č. 337/26, sklad hosp. potr. 2 na CKN p.č. 337/27, sklad chemikálií na CKN p.č. 337/17, administratívna budova s.č. 1 na CKN p.č. 337/16, obilný sklad s.č. 493 na CKN p.č. 337/1, obilné silo s.č. 494 na CKN p.č. 337/6, obilný sklad s.č. 495 na CKN p.č. 337/28, obilný sklad s.č. 496 na CKN p.č. 337/29, obilný sklad s.č. 497 na CKN p.č. 337/30, obilný sklad I. II. s.č. 498 na CKN p.č. 337/32, vážnica s.č. 505 na CKN p.č. 337/37, skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na CKN p.č. 337/40, obilný sklad PROMOS s.č. 529 na CKN p.č. 337/34 - v.z. 157/14, -(Z-5818/2015 - zmena poradia záložných práv). -158/15**
- **V-892/2014 - zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 04.11.2013 v prospech Česká spořitelna, a. s. Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ:140 00, Česká republika, IČO:45244782 na pozemky: CKN p.č. 337/3, 337/6, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/38, 337/40, 337/42, 346/3 a stavby: sklad hosp. potr. 1 na CKN p.č. 337/26, sklad hosp. potr. 2 na CKN p.č. 337/27, sklad chemikálií na CKN p.č. 337/17, administratívna budova s.č. 1 na CKN p.č. 337/16, obilný sklad s.č. 493 na CKN p.č. 337/1, obilné silo s.č. 494 na CKN p.č. 337/6, obilný sklad s.č. 495 na CKN p.č. 337/28, obilný sklad s.č. 496 na CKN p.č. 337/29, obilný sklad s.č. 497 na CKN p.č. 337/30, obilný sklad I. II. s.č. 498 na CKN p.č. 337/32, vážnica s.č. 505 na CKN p.č. 337/37, skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na CKN p.č. 337/40, obilný sklad PROMOS s.č. 529 na CKN p.č. 337/34. -50/14, (Z-5818/2015 - zmena poradia záložných práv). -158/15**

Stavebno-technické riziká:

Vzhľadom k tomu, že areál Poľnoskladu Pohronský Ruskov nebol znalcomi sprístupnený a vychádza len z predloženého Znaleckého posudku č. 16/2010 vypracovaného Ing. Helenou Netriovou, čo mu

umožňuje §12, ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.Z. o dobrovoľných dražbách, nie je možné sa jednoznačne vyjadriť k technickému stavu jednotlivých objektov.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Všeobecná hodnota budov a stavieb podľa prílohy č. 3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. D.3.2. sa stanoví metódou polohovej diferenciácie podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_s = TH \cdot kPD \quad (\text{Eur}),$$

kde: TH - technická hodnota stavby (Eur),

kPD - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Orientačný priemerný koeficient predajnosti podľa sídla a druhu stavby je uvedený v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-819-3). Pri určení koeficientu vyjadrujúceho vplyv polohy sa váhovým priemerom zohľadnilo 19 faktorov.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie Metodika výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb vydaná ŽU pre obce stanovuje hodnotou

- 0,2-0,3 pre bytové budovy
- 0,2-0,3 pre nebytové budovy, občianska výstavba
- **0,15-0,2 pre nebytové budovy, ostatná výstavba**

V oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností je možné koeficient predajnosti zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom na všetky zistené skutočnosti - stavebno-technický stav nehnuteľností, situovanie nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach porovnateľného typu, je koeficient polohovej diferenciácie stanovený hodnotou 0,2.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,200	13	2,60

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,200	30	6,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce <i>Pol'nosklad v blízkosti zástavby rodinných domov</i>				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu <i>predpokladaná prevádzaná bežná údržba</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,600	7	4,20
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. <i>prevažne zástavba rodinných domov</i>				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,400	6	2,40
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20% <i>oplotenie, prípojky, spevnené plochy, studňa</i>				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,600	10	6,00
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom <i>prevádzkový objekt s dvorom a parkoviskom</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % <i>do 5% (upsvar k 31.1.2023 - okres Levice)</i>				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,600	6	3,60
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,200	5	1,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná <i>orientácia nehnuteľností nemá výrazný vplyv na VŠH nehnuteľností</i>				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,600	6	3,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% <i>pozemok o sklone do 5%</i>				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,200	7	1,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy <i>objekty napojené na NN, vodu, plyn, odkanalizovanie do vlastnej žumpy</i>				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,200	7	1,40
	železnica a autobus <i>železničná a autobusová doprava</i>				

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,200	10	2,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,110	8	0,88
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,400	9	3,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny <i>stavebne konsolidované územie obce Pohronský Ruskov</i>				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,110	7	0,77
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby <i>obmedzená, do 1-násobku súčasnej zástavby</i>				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,110	4	0,44
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,200	20	4,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	54,09

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 54,09 / 180$	0,301
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 5\,092\,883,24 \text{ €} * 0,301$	1 532 957,86 €

3.2 POZEMKY

Predmetné pozemky sú situovaný v k.ú. Pohronský Ruskov, okres Levice. Podľa zápisu na LV č. 888 ide o pozemky v zastavanom území obce - druh pozemkov zastavané plochy a nádvoria, orná pôda a ostatná plocha i o pozemok mimo zastavaného územia obce - druh pozemku ostatná plocha.

Na základe požiadavky zadávateľa posudku predmetom hodnotenia sú všetky pozemky uvedené na LV č. 888.

Pozemky sú zastavané areálom Poľnoskladu Pohronský Ruskov zameraného na skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov, obilnín a olejovín.

Východisková hodnota pozemku pre obec Pohronský Ruskov je v zmysle platného cenového predpisu stanovená hodnotou 3,32 Eur/m².

Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:

- pozemky sú situované v stavebne konsolidovanej časti obce Pohronský Ruskov, v okrese Levice, v blízkosti obytnej zóny, obkolesený ornou pôdou. Je priamo prístupný z miestnej prístupovej komunikácie - ul. Hlavná.
- v bezprostrednom okolí sú rodinné domy štandardného vybavenia, orná pôda, vo vzdialenosti cca 1km sa nachádza areál Mlyna. Pozemok je zastavaný areálom Poľnoskladu Pohronský Ruskov zameraného na skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov, obilnín a olejovín a železničnou vlečkou mimo areálu Poľnoskladu.
- doprava do obce je zabezpečená autobusovou a železničnou dopravou. Možnosť nákladnej dopravy je železničnou vlečkou až do areálu Poľnoskladu a po cestnej komunikácii.
- výrobné územie pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha) v blízkosti obytnej zóny obce (obytná poloha)
- vybavenie pozemku - objekty Poľnoskladu sú napojené na miestne rozvody vody, elektriny, plynu, odkanalizovanie do vlastnej žumpy
- zvyšujúci faktor - zohľadnenie trhu z nehnuteľnosťami v čase vypracovania znaleckého posudku
- znižujúci faktor
 - Vecné bremeno zo zákona 351/2011 Z.z. § 66 ods.1, v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s., Bajkalska 28, Bratislava, spočívajúce v práve prechodu a uloženia, zotrvania a prevádzkovania podzemného telekomunikačného vedenia a jeho ochranného pásma, vykonávania údržby a opráv na telekomunikačných vedeniach a zariadeniach, na pozemok registra C-KN parc.č. 337/42, 337/14, 337/3, 337/33, 337/6, na ktorých bola zriadená stavba "F2BTS_17F_LV_POR_Levice, Pohronský Ruskov - OPTICKÉ PRIPOJENIE BTS", Z681/2022 - vz. 77/22
 - Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zák. č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO:36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 161/2022, ZPMZ 731 na pozemku CKN p.č. 337/42, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 196 na trase Rz Želiezovce-V251 Biňa, Z-5966/2022. - vz.3/2023

Podklady k stanoveniu VŠH vecného bremena v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s., Bajkalska 28, Bratislava, spočívajúce v práve prechodu a uloženia, zotrvania a prevádzkovania podzemného telekomunikačného vedenia a jeho ochranného pásma a podklady k stanoveniu VŠH vecného bremena v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO:36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 196 neboli na vyžiadanie znalca zadávateľom znaleckého posudku predložené.

Znalec VŠH vecných bremien zohľadnil odhadom vo VŠH predmetných pozemkov.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: LV č. 888 - bez vecného bremena

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
337/2	orná pôda	313,00	1/1	313,00
337/7	orná pôda	187,00	1/1	187,00
337/11	ostatná plocha	164,00	1/1	164,00
337/15	zastavaná plocha a nádvorie	2329,00	1/1	2329,00
337/16	zastavaná plocha a nádvorie	220,00	1/1	220,00
337/17	zastavaná plocha a nádvorie	451,00	1/1	451,00
337/26	zastavaná plocha a nádvorie	451,00	1/1	451,00
337/27	zastavaná plocha a nádvorie	309,00	1/1	309,00
337/28	zastavaná plocha a nádvorie	1356,00	1/1	1356,00
337/29	zastavaná plocha a nádvorie	711,00	1/1	711,00
337/30	zastavaná plocha a nádvorie	611,00	1/1	611,00
337/31	ostatná plocha	24,00	1/1	24,00
337/32	zastavaná plocha a nádvorie	1860,00	1/1	1860,00
337/34	zastavaná plocha a nádvorie	863,00	1/1	863,00
337/35	ostatná plocha	24,00	1/1	24,00
337/37	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/1	32,00
337/38	zastavaná plocha a nádvorie	65,00	1/1	65,00
337/39	orná pôda	20,00	1/1	20,00
337/40	zastavaná plocha a nádvorie	1767,00	1/1	1767,00
346/3	ostatná plocha	4319,00	1/1	4319,00
Spolu výmera				16 076,00

Obec:

Podlužany

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/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>stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov</i>	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu</i>	0,95

k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca, 35 min autom</i>	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva <i>výrobné územia s plochami pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha) v blízkosti zástavby rodinných domov (obytná poloha)</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>možnosť napojenia na miestne rozvody vody, elektriny, plynu, kanalizácia do žumpy</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 v dobe vypracovania znaleckého posudku</i>	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nebol zistený</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 1,30 * 1,60 * 1,00$	1,5116
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5116$	5,02 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 337/2	$313,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 571,26
parcels č. 337/7	$187,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	938,74
parcels č. 337/11	$164,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	823,28
parcels č. 337/15	$2 329,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 691,58
parcels č. 337/16	$220,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 104,40
parcels č. 337/17	$451,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 264,02
parcels č. 337/26	$451,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 264,02
parcels č. 337/27	$309,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 551,18
parcels č. 337/28	$1 356,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 807,12
parcels č. 337/29	$711,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 569,22
parcels č. 337/30	$611,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 067,22
parcels č. 337/31	$24,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	120,48
parcels č. 337/32	$1 860,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 337,20
parcels č. 337/34	$863,00 \text{ m}^2 * 5,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 332,26

parcela č. 337/35	24,00 m ² * 5,02 €/m ² * 1/1	120,48
parcela č. 337/37	32,00 m ² * 5,02 €/m ² * 1/1	160,64
parcela č. 337/38	65,00 m ² * 5,02 €/m ² * 1/1	326,30
parcela č. 337/39	20,00 m ² * 5,02 €/m ² * 1/1	100,40
parcela č. 337/40	1 767,00 m ² * 5,02 €/m ² * 1/1	8 870,34
parcela č. 346/3	4 319,00 m ² * 5,02 €/m ² * 1/1	21 681,38
Spolu		80 701,52

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: LV č. 888 - s vecným bremenom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
337/3	zastavaná plocha a nádvorie	14276,00	1/1	14276,00
337/6	zastavaná plocha a nádvorie	1169,00	1/1	1169,00
337/14	zastavaná plocha a nádvorie	2988,00	1/1	2988,00
337/33	zastavaná plocha a nádvorie	100,00	1/1	100,00
337/42	zastavaná plocha a nádvorie	12744,00	1/1	12744,00
Spolu výmera				31 277,00

Obec:

Pohronský Ruskov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/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>stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov</i>	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu</i>	0,95
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca, 35 min autom</i>	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva <i>výrobné územia s plochami pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha) v blízkosti zástavby rodinných domov (obytná poloha)</i>	1,00

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>možnosť napojenia na miestne rozvody vody, elektriny, plynu, kanalizácia do žumpy</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 v dobe vypracovania znaleckého posudku</i>	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>vecné bremená - strpiet' podzemné telekomunikačné vedenie a zariadenie, a strpiet' 22kV VN linku č. 196</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 1,30 * 1,60 * 0,90$	1,3605
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3605$	4,52 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 337/3	$14\,276,00 \text{ m}^2 * 4,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	64 527,52
parcelsa č. 337/6	$1\,169,00 \text{ m}^2 * 4,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 283,88
parcelsa č. 337/14	$2\,988,00 \text{ m}^2 * 4,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 505,76
parcelsa č. 337/33	$100,00 \text{ m}^2 * 4,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	452,00
parcelsa č. 337/42	$12\,744,00 \text{ m}^2 * 4,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	57 602,88
Spolu		141 372,04

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Pohronský Ruskov, obec Pohronský Ruskov, okres Levice, zapísaných na LV č. 888:

Administratívna budova s.č. 1 na p.č.337/16, na obilný sklad s.č. 493 na p.č.337/1, Obilné silo s.č. 494 na p.č.337/6, Obilný sklad s.č. 495 na p.č.337/28, Obilný sklad s.č. 496 na p.č.337/29, Obilný sklad s.č. 497 na p.č.337/30, Obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č.337/32, vážnica s.č. 505 na p.č. 337/37, Skladové zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č.337/40, Obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č.337/34, Sklad chemikálií bez s.č. na p.č.337/17, Sklad hosp. potr. 1 bez s.č. na p.č.337/26, Sklad hosp. potr. 2 bez s.č. na p.č.337/27, s pozemkami KN-C parc.č. 337/2, 337/3, 337/6, 337/7, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/37, 337/38, 337/39, 337/40, 337/42, 346/3,

pre právny úkon: na účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov

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 06.02.2023, 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	
Administratívna budova s.č. 1 na p.č. 337/16	86 781,01
na obilný sklad s.č. 493 na p.č. 337/1	189 339,70
Obilné silo s.č. 494 na p.č. 337/6	700 476,39
Obilný sklad s.č. 495 na p.č. 337/28	162 415,42
Obilný sklad s.č. 496 na p.č. 337/29	18 327,17
Obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č. 337/32	63 859,74
vážnica s.č. 505 na p.č. 337/37	13 751,34
Skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č. 337/40	96 917,00
Obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č. 337/34	42 126,26
Sklad chemikálií bez s.č. na p.č. 337/17	30 261,35
Sklad hosp. potr. 1 bez s.č. na p.č. 337/26	21 091,55
Sklad hosp. potr. 2 bez s.č. na p.č. 337/27	12 267,03
Oplotenie areálu Poľnoskladu na p.č. 337/3	7 926,56
Studňa kopaná na p.č. 337/3	281,36
prípojka vodovodu pre AB na p.č. 337/3	3 657,56
požiarny vodovod na p.č. 337/3	11 902,65

vodomerná šachta na p.č. 337/3	1 530,96
prípojka kanalizácie do žumpy na p.č. 337/3	79,21
žumpa na p.č. 337/3	1 473,56
spevnené plochy betónové na p.č. 337/3	3 132,49
spevnené plochy asfaltové na p.č. 337/3	17 123,76
váha cestná na p.č. 337/38	2 462,30
prípojka vodovodu areálu na p.č. 337/3	156,47
Obilný sklad s.č. 497 na p.č. 337/30	45 617,02
Spolu stavby	1 532 957,86
Pozemky	
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/2 (313 m ²)	1 571,26
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/7 (187 m ²)	938,74
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/11 (164 m ²)	823,28
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/15 (2 329 m ²)	11 691,58
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/16 (220 m ²)	1 104,40
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/17 (451 m ²)	2 264,02
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/26 (451 m ²)	2 264,02
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/27 (309 m ²)	1 551,18
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/28 (1 356 m ²)	6 807,12
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/29 (711 m ²)	3 569,22
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/30 (611 m ²)	3 067,22
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/31 (24 m ²)	120,48
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/32 (1 860 m ²)	9 337,20
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/34 (863 m ²)	4 332,26
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/35 (24 m ²)	120,48
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/37 (32 m ²)	160,64
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/38 (65 m ²)	326,30
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/39 (20 m ²)	100,40
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 337/40 (1 767 m ²)	8 870,34
LV č. 888 - bez vecného bremena - parc. č. 346/3 (4 319 m ²)	21 681,38
LV č. 888 - s vecným bremenom - parc. č. 337/3 (14 276 m ²)	64 527,52
LV č. 888 - s vecným bremenom - parc. č. 337/6 (1 169 m ²)	5 283,88
LV č. 888 - s vecným bremenom - parc. č. 337/14 (2 988 m ²)	13 505,76
LV č. 888 - s vecným bremenom - parc. č. 337/33 (100 m ²)	452,00
LV č. 888 - s vecným bremenom - parc. č. 337/42 (12 744 m ²)	57 602,88
Spolu pozemky (47 353,00 m²)	222 073,56
Všeobecná hodnota celkom	1 755 031,42

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Všeobecná hodnota celkom	1 755 031,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 760 000,00

slovom: Jedenmiliónsedemstošesťdesiat tisíc Eur

Znalecký úkon bol vypracovaný kolektívom interných a externých pracovníkov znaleckej organizácie pod vedením konateľa Ing. Františka Kossoňa.

V Martine dňa 10.03.2023




Ing. František Kossoň
konateľ a osoba zodpovedná
za znaleckú činnosť

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka auctio, s.r.o. zo dňa 12.1.2023
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 888, k.ú. Pohronský Ruskov, vytvorený cez katastrálny portál
3. Kópie z katastrálnej mapy, vytvorené cez katastrálny portál
4. Kolaudačné rozhodnutie č.j. E-2002/00111-SP/TH pre stavbu "Váha pre váženie vozidiel" vydané OÚ v Leviciach, odborom životného prostredia dňa 18.11.2002
5. Kolaudačné rozhodnutie č.j. 436/2003 TH pre stavbu "Zmena administratívnej budovy prestavbou" vydané Obcou Pohronský Ruskov dňa 8.12.2003
6. Kolaudačné rozhodnutie č.j. 2262/1984 pre stavbu "Sklad PROMOS" vydané MNV, odborom výstavby a územného plánovania v Želiezovciach, dňa 15.2.1985
7. Kolaudačné rozhodnutie č.j. 281/2005-Th pre stavbu "Skladovacie zásobníky na obilie" vydané Obcou Pohronský Ruskov, dňa 15.8.2005
8. Nákrasy jednotlivých stavieb pre určenie obostavaného priestoru, zastavanej plochy a výšky podlaží jednotlivých stavieb: Obilný sklad s.č. 493 na p.č.337/1, Obilné silo s.č. 494 na p.č.337/6, Administratívna budova s.č. 1 na p.č.337/16, Sklad chemikálií bez s.č. na p.č.337/17, Sklad hosp. potr. 1 bez s.č. na p.č.337/26, Sklad hosp. potr. 2 bez s.č. na p.č.337/27, Obilný sklad s.č. 495 na p.č.337/28, Obilný sklad s.č. 496 na p.č.337/29, Obilný sklad s.č. 497 na p.č.337/30, Obilný sklad I. II. s.č. 498 na p.č.337/32, Obilný sklad PROMOS s.č. 529 na p.č.337/34, vrátnica s vážnica s.č. 505 na p.č. 337/37, Skladové zásobníky na obilie s.č. 508 na p.č.337/40, váha na p.č. 337/38, vodomerná šachta
9. Fotodokumentácia zo dňa 6.2.2023

Prílohy na CD:

- Znalecký posudok č. 16/2010 vypracovaný Ing. Helenou Netriovou dňa 7.6.2010 pre zriadenie záložného práva s prílohami:



Kmeťkova 30
949 01 Nitra
Slovenská republika
Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

mail: auctio@auctio.sk
web: www.auctio.sk

IČO: 36765121
DIČ: 2022362452
IČ DPH: SK 2022362452

ÚEOS – Komercia, a.s.
Kočeľova 9
821 08 Bratislava

V Nitre, dňa 12.01.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Touto cestou si u Vás 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: Levice,
 - Obec: Pohronský Ruskov,
 - Katastrálne územie Pohronský Ruskov,
 - List vlastníctva číslo 888:
-
- Iná budova (popis stavby: Administratívna budova) so súpisným číslom 1, na parcele registra „C“ číslo 337/16,
 - Poľnohospodárska budova (popis stavby: na obilný sklad) so súpisným číslom 493, na parcele registra „C“ číslo 337/1, *(Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 337/1 pod stavbou s.č. 493 nie je evidovaný na liste vlastníctva)*
 - Poľnohospodárska budova (popis stavby: Obilné silo) so súpisným číslom 494, na parcele registra „C“ číslo 337/6,
 - Poľnohospodárska budova (popis stavby: Obilný sklad) so súpisným číslom 495, na parcele registra „C“ číslo 337/28,
 - Poľnohospodárska budova (popis stavby: Obilný sklad) so súpisným číslom 496, na parcele registra „C“ číslo 337/29,
 - Poľnohospodárska budova (popis stavby: Obilný sklad) so súpisným číslom 497, na parcele registra „C“ číslo 337/30,
 - Poľnohospodárska budova (popis stavby: Obilný sklad I. II.) so súpisným číslom 498, na parcele registra „C“ číslo 337/32,
 - Iná budova (popis stavby: vážnica) so súpisným číslom 505, na parcele registra „C“ číslo 337/37,
 - Poľnohospodárska budova (popis stavby: Skladovacie zásobníky na obilie) so súpisným číslom 508, na parcele registra „C“ číslo 337/40,
 - Poľnohospodárska budova (popis stavby: Obilný sklad PROMOS) so súpisným číslom 529, na parcele registra „C“ číslo 337/34,
 - Poľnohospodárska budova (popis stavby: Sklad chemikálií) bez súpisného čísla , na parcele registra „C“ číslo 337/17,
 - Poľnohospodárska budova (popis stavby: Sklad hosp.potr. 1) bez súpisného čísla , na parcele registra „C“ číslo 337/26,
 - Poľnohospodárska budova (popis stavby: Sklad hosp.potr. 2) bez súpisného čísla , na parcele registra „C“ číslo 337/27,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/2, druh pozemku: Orná pôda, výmera 313 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/3, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 14276 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/6, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 1169 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/7, druh pozemku: Orná pôda, výmera 187 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/11, druh pozemku: Ostatné plochy, výmera 164 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/14, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 2988 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/15, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 2329 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/16, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 220 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/17, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 451 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/26, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 451 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/27, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 309 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/28, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 1356 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/29, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 711 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/30, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 611 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/31, druh pozemku: Ostatné plochy, výmera 24 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/32, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 1860 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/33, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 100 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/34, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 863 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/35, druh pozemku: Ostatné plochy, výmera 24 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/37, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 32 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/38, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 65 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/39, druh pozemku: Orná pôda, výmera 20 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/40, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 1767 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 337/42, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 12744 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 346/3, druh pozemku: Ostatné plochy, výmera 4319 m²,



Kmeťkova 30
949 01 Nitra
Slovenská republika
Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

mail: auctio@auctio.sk
web: www.auctio.sk

IČO: 36765121
DIČ: 2022362452
IČ DPH: SK 2022362452

v podiele 1/1 k celku vo vlastníctve: MONY spol. s r.o., Hlavná 1, 935 62 Pohronský Ruskov, IČO: 34 096 779 (ďalej spoločne len ako „Nehnutelnosť“ alebo „Predmet dražby“ v príslušnom gramatickom tvare).

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:**

5. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnutelnosti (vyššie uvedenej),
6. zistiť prípadné závady (viaznuce na Nehnutelnosti, s Nehnutelnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
7. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
8. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnutelnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnutelnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Vlastník Nehnutelnosti bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnutelnosti v termíne:

06.02.2023 o 10:00 hod.

a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dĺžnik neumožní vykonanie ohodnotenia spoločnosť auctio, s.r.o. žiada o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého:

„Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.“

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať **najneskôr 17.02.2023.**

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 znaleckého.

S úctou



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

Okres : 402 Levice Dátum vyhotovenia : 9.3.2023
 Obec : 502677 Pohronský Ruskov Čas vyhotovenia : 15:10:43
 Katastrálne územie : 847844 Pohronský Ruskov Údaje platné k : 8.3.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 888

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 25

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
337/2	313	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
337/3	14276	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
337/6	1169	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 494 evidovanej na pozemku parcelné číslo 337/6							
Iné údaje: Bez zápisu							
337/7	187	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
337/11	164	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
337/14	2988	Zastavaná plocha a nádvorie	20		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
337/15	2329	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

337/16	220	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1 evidovanej na pozemku parcelné číslo 337/16							
Iné údaje: Bez zápisu							
337/17	451	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 337/17							
Iné údaje: Bez zápisu							
337/26	451	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 337/26							
Iné údaje: Bez zápisu							
337/27	309	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 337/27							
Iné údaje: Bez zápisu							
337/28	1356	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 495 evidovanej na pozemku parcelné číslo 337/28							
Iné údaje: Bez zápisu							
337/29	711	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 496 evidovanej na pozemku parcelné číslo 337/29							
Iné údaje: Bez zápisu							
337/30	611	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 497 evidovanej na pozemku parcelné číslo 337/30							
Iné údaje: Bez zápisu							
337/31	24	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
337/32	1860	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 498 evidovanej na pozemku parcelné číslo 337/32							
Iné údaje: Bez zápisu							
337/33	100	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
337/34	863	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 529 evidovanej na pozemku parcelné číslo 337/34							
Iné údaje: Bez zápisu							
337/35	24	Ostatná plocha	99		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu							
337/37	32	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 505 evidovanej na pozemku parcelné číslo 337/37							
Iné údaje: Bez zápisu							
337/38	65	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
337/39	20	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
337/40	1767	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 508 evidovanej na pozemku parcelné číslo 337/40							
Iné údaje: Bez zápisu							
337/42	12744	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
346/3	4319	Ostatná plocha	99		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 súčasť
- 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

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: 13

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1	337/16	20	Administratívna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
493	337/1	2	na obilný sklad		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 337/1 pod stavbou s.č. 493 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
494	337/6	2	Obilné silo		1
Iné údaje: Bez zápisu					
495	337/28	2	Obilný sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
496	337/29	2	Obilný sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
497	337/30	2	Obilný sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
498	337/32	2	Obilný sklad I. II.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
505	337/37	20	vážnica		1
Iné údaje: Bez zápisu					
508	337/40	2	Skladovacie zásobníky na obilie		1
Iné údaje: Bez zápisu					
529	337/34	2	Obilný sklad PROMOS		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	337/17	2	Sklad chemikálií		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	337/26	2	Sklad hosp.potr. 1		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	337/27	2	Sklad hosp.potr. 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

2 Poľnohospodárska budova

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

4 z 6

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	MONY spol. s r.o., Hlavná č.1, Pohronský Ruskov, PSČ 935 62, SR, IČO: 34096779	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva č. V-1173/2002 zo dňa 2.4.2002. Kúpna zmluva č. V-501/2003 zo dňa 10.3.2003. Rozhodnutie o určení súpisného čísla Č.j.19/2003, Č.j.20/2003, Č.j.21/2003, Č.j.22/2003, Č.j.23/2003, Č.j.24/2003 zo dňa 25.4.2003, č.Z-1870/2003-1875/2003 zo dňa 28.4.2003. Rozhodnutie Obce Pohronský Ruskov č.j.13/2004 o pridelení súpis.čísła zo dňa 23.9.2005, č.R-354/2005 zo dňa 19.7.2005. Žiadosť o výmaz odstránených stavieb zo dňa 1.2.2006, rozhodnutie Obce Pohronský Ruskov č.j.294/2005-Th o odstránení stavby zo dňa 31.8.2005, rozhodnutie Obce Pohronský Ruskov č.j.260/2003-Th. o odstránení stavby zo dňa 8.5.2003, č.Z-5868/05 zo dňa 2.12.2005. Oznámenie o zmene sídla zo dňa 2.1.2007, výpis z obchodného registra zo dňa 4.1.2007, č.R-18/07 zo dňa 10.1.2007. Rozhodnutie o zmene súp.č. č. 12/08 zo dňa 30.9.2008, č. Z-5503/08 zo dňa 2.10.2008 Rozhodnutie SK Levice č.X-88/2011-17 zo dňa 3.5.2011. V-5278/13, Kúpna zmluva zo dňa 25.9.2013.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-504/15 zo dňa 4.6.2015, Začatie súdneho konania sp.zn.15C 369/2015 na Okresnom súde Levice voči odporcovi Česká spořitelna, a.s., IČO:45244782, Praha o určení neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva a Mandátnej zmluvy k nehnuteľnostiam: pozemky CKN p.č. 337/2, 337/3, 337/6, 337/7, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/37, 337/38, 337/39, 337/40, 337/42, 346/3 a stavby: sklad hosp. potr. 1 na CKN p.č. 337/26, sklad hosp. potr. 2 na CKN p.č. 337/27, sklad chemikálií na CKN p.č. 337/17, administratívna budova s.č. 1 na CKN p.č. 337/16, obilný sklad s.č. 493 na CKN p.č. 337/1, obilné silo s.č. 494 na CKN p.č. 337/6, obilný sklad s.č. 495 na CKN p.č. 337/28, obilný sklad s.č. 496 na CKN p.č. 337/29, obilný sklad s.č. 497 na CKN p.č. 337/30, obilný sklad I. II. s.č. 498 na CKN p.č. 337/32, vážnica s.č. 505 na CKN p.č. 337/37, skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na CKN p.č. 337/40, obilný sklad PROMOS s.č. 529 na CKN p.č. 337/34 vo vlastníctve MONY spol.s r.o., IČO: 34 096 779, Pohronský Ruskov v podiele 1/1 - v.z. 97/15.	-
	P-820/15 zo dňa 11.9.2015 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle ustanovenia § 151 I ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Obč. zákonníka záložným veriteľom Česká spořitelňa a.s. formou dobrovoľnej dražby na pozemky CKN p.č. 337/2, 337/3, 337/6, 337/7, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/37, 337/38, 337/39, 337/40, 337/42, 346/3 a stavby: sklad hosp. potr. 1 na CKN p.č. 337/26, sklad hosp. potr. 2 na CKN p.č. 337/27, sklad chemikálií na CKN p.č. 337/17, administratívna budova s.č. 1 na CKN p.č. 337/16, obilný sklad s.č. 493 na CKN p.č. 337/1, obilné silo s.č. 494 na CKN p.č. 337/6, obilný sklad s.č. 495 na CKN p.č. 337/28, obilný sklad s.č. 496 na CKN p.č. 337/29, obilný sklad s.č. 497 na CKN p.č. 337/30, obilný sklad I. II. s.č. 498 na CKN p.č. 337/32, vážnica s.č. 505 na CKN p.č. 337/37, skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na CKN p.č. 337/40, obilný sklad PROMOS s.č. 529 na CKN p.č. 337/34 vo vlastníctve MONY spol.s r.o., IČO: 34 096 779, Pohronský Ruskov v podiele 1/1 - vz. 145/15.	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

Titul nadobudnutia – nepriradené

Geometrický plán č.52/2002 zo dňa 26.8.2002.

Rozhodnutie o pridelení súpisného čísla Č.j.10/2005 zo dňa 6.9.2005, č.Z-4331/2005 zo dňa 8.9.2005.

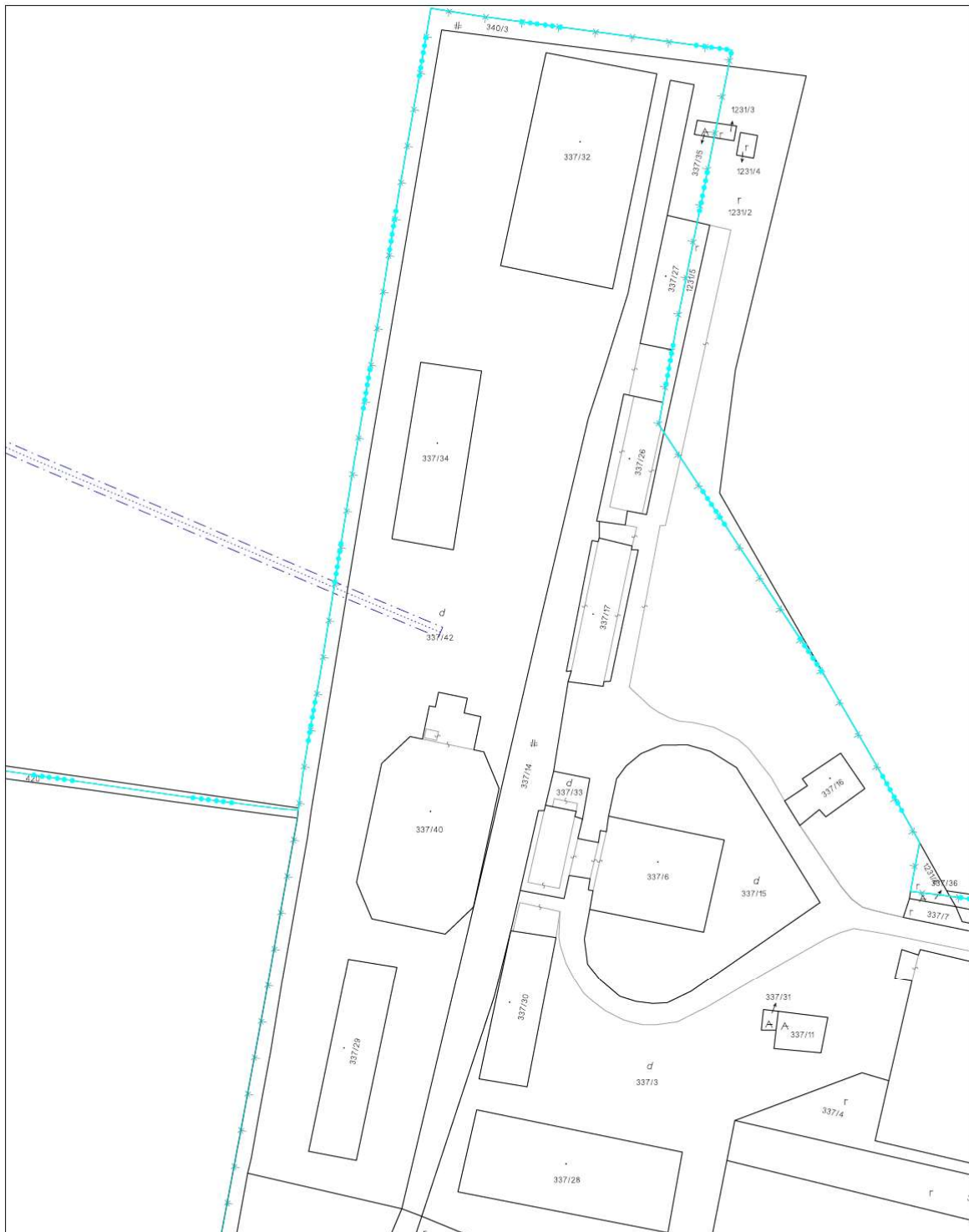
Kolaudačné rozhodnutie Č.j.: 281/2005-Th zo dňa 30.8.2005.

Geometrický plán č.15/2005 zo dňa 28.7.2005.

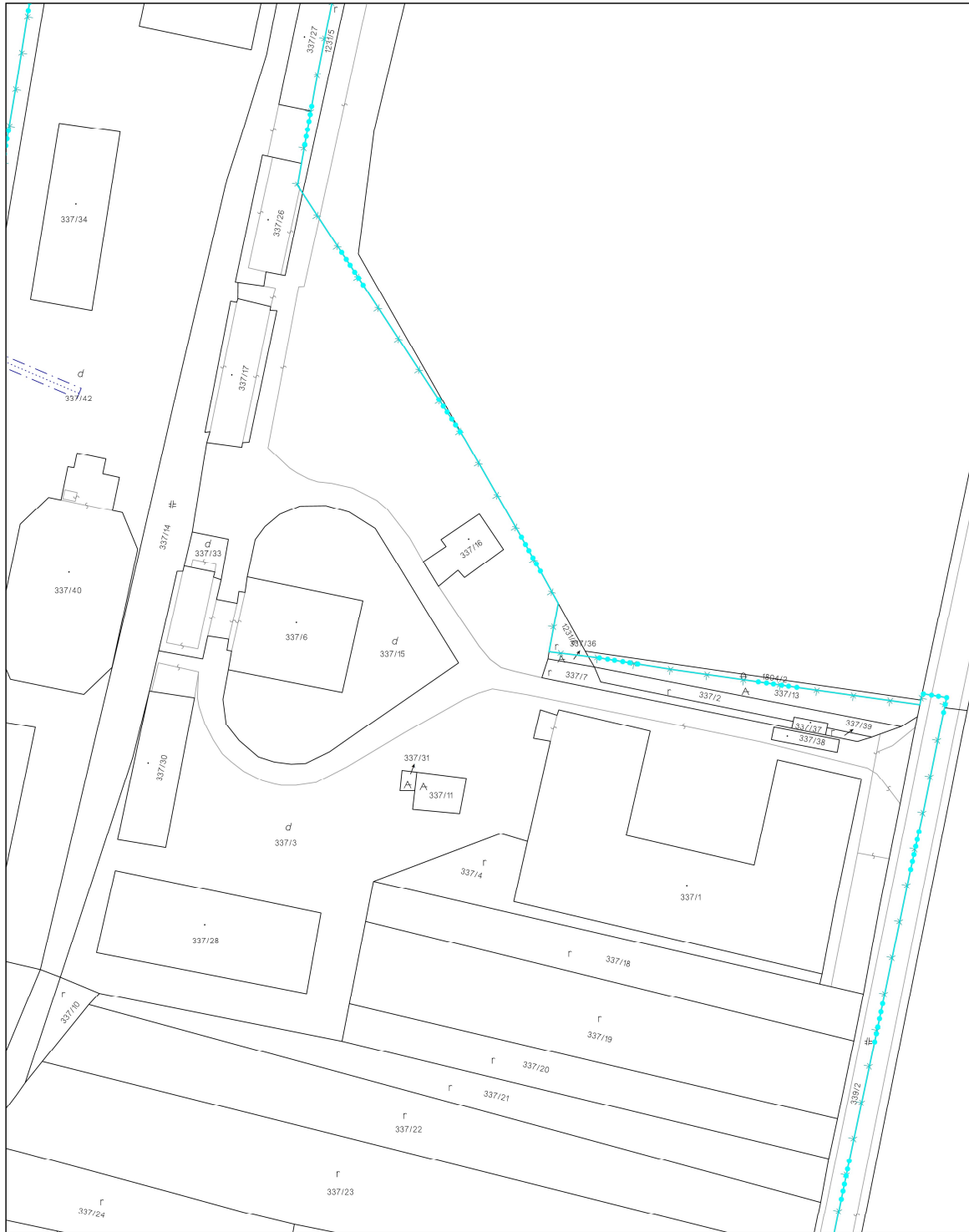
ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno zo zákona 351/2011 Z.z. § 66 ods.1, v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s., Bajkalska 28, Bratislava, spočívajúce v práve prechodu a uloženia, zotrvania a prevádzkovania podzemného telekomunikačného vedenia a jeho ochranného pásma, vykonávania údržby a opráv na telekomunikačných vedeniach a zariadeniach, na pozemok registra C-KN parc.č. 337/42, 337/14, 337/3, 337/33, 337/6, na ktorých bola zriadená stavba "F2BTS_17F_LV_POR_Levice, Pohronský Ruskov - OPTICKÉ PRIPOJENIE BTS", Z-681/2022 - vz. 77/22
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zák. č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoze a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s., IČO:36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 161/2022, ZPMZ 731 na pozemku CKN p.č. 337/42, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 196 na trase Rz Želiezovce-V251 Biňa, Z-5966/2022. - vz.3/2023
Vlastník poradové číslo 1	V-3977/2014 - zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 22.07.2014 v prospech Česká spořitelna, a. s. Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ:140 00, Česká republika, IČO:45244782 na pozemky: CKN p.č. 337/2, 337/3, 337/6, 337/7, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/37, 337/38, 337/39, 337/40, 337/42, 346/3 a stavby: sklad hosp. potr. 1 na CKN p.č. 337/26, sklad hosp. potr. 2 na CKN p.č. 337/27, sklad chemikálií na CKN p.č. 337/17, administratívna budova s.č. 1 na CKN p.č. 337/16, obilný sklad s.č. 493 na CKN p.č. 337/1, obilné silo s.č. 494 na CKN p.č. 337/6, obilný sklad s.č. 495 na CKN p.č. 337/28, obilný sklad s.č. 496 na CKN p.č. 337/29, obilný sklad s.č. 497 na CKN p.č. 337/30, obilný sklad I. II. s.č. 498 na CKN p.č. 337/32, vážnica s.č. 505 na CKN p.č. 337/37, skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na CKN p.č. 337/40, obilný sklad PROMOS s.č. 529 na CKN p.č. 337/34 - v.z. 157/14, -(Z-5818/2015 - zmena poradia záložných práv). -158/15
Vlastník poradové číslo 1	V-892/2014 - zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 04.11.2013 v prospech Česká spořitelna, a. s. Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ:140 00, Česká republika, IČO:45244782 na pozemky: CKN p.č. 337/3, 337/6, 337/11, 337/14, 337/15, 337/16, 337/17, 337/26, 337/27, 337/28, 337/29, 337/30, 337/31, 337/32, 337/33, 337/34, 337/35, 337/38, 337/40, 337/42, 346/3 a stavby: sklad hosp. potr. 1 na CKN p.č. 337/26, sklad hosp. potr. 2 na CKN p.č. 337/27, sklad chemikálií na CKN p.č. 337/17, administratívna budova s.č. 1 na CKN p.č. 337/16, obilný sklad s.č. 493 na CKN p.č. 337/1, obilné silo s.č. 494 na CKN p.č. 337/6, obilný sklad s.č. 495 na CKN p.č. 337/28, obilný sklad s.č. 496 na CKN p.č. 337/29, obilný sklad s.č. 497 na CKN p.č. 337/30, obilný sklad I. II. s.č. 498 na CKN p.č. 337/32, vážnica s.č. 505 na CKN p.č. 337/37, skladovacie zásobníky na obilie s.č. 508 na CKN p.č. 337/40, obilný sklad PROMOS s.č. 529 na CKN p.č. 337/34. -50/14, (Z-5818/2015 - zmena poradia záložných práv). -158/15

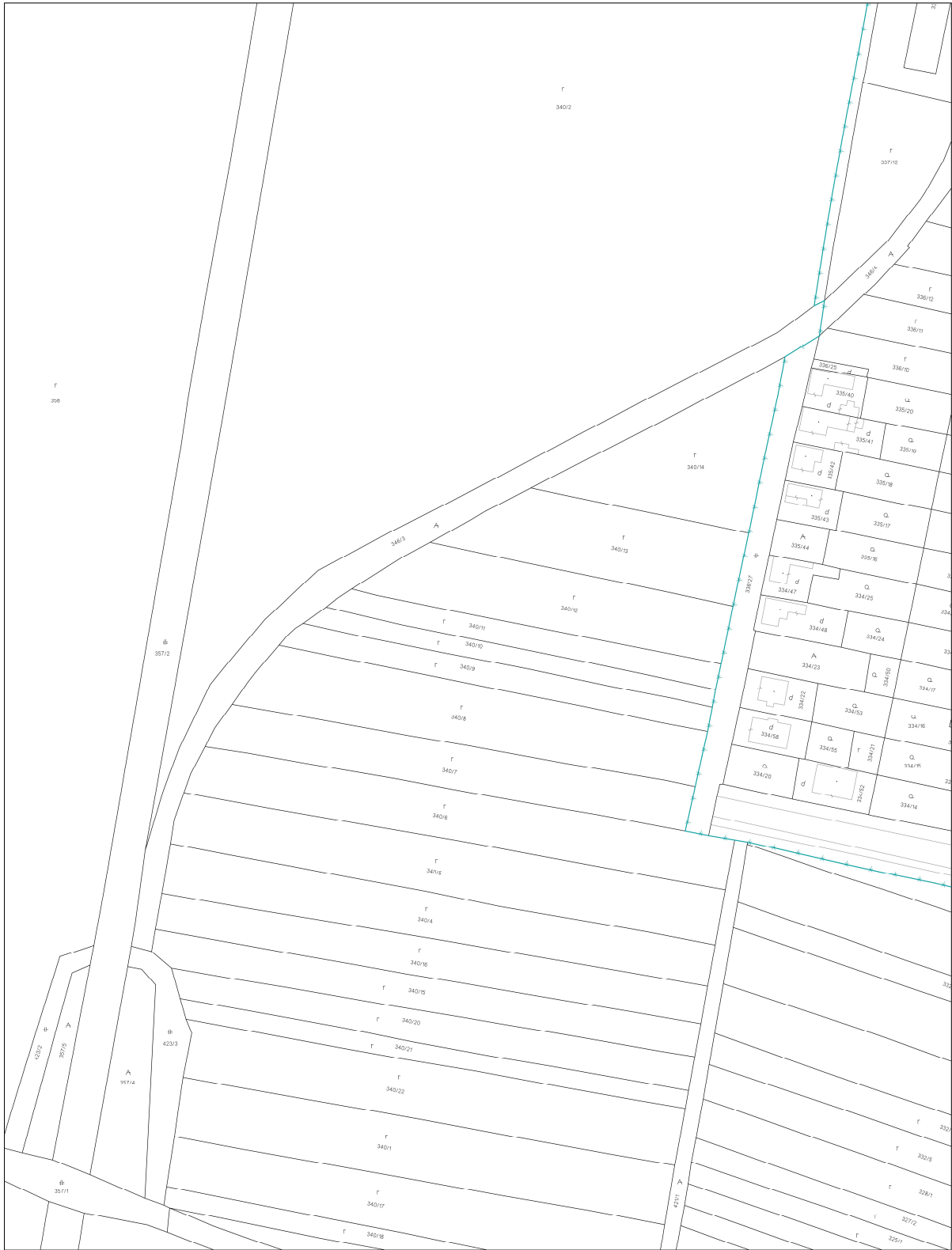
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Levice	Obec	Pohronský Ruskov	Katastrálne územie	Pohronský Ruskov
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 337/42						
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotoené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	10.3.2023 9:23:00					
Údaje platné k	9.3.2023 18:00:00					



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Levice	Obec Pohronský Ruskov	Katastrálne územie Pohronský Ruskov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 337/3			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 10.3.2023 9:22:45	Bez autorizácie		
Údaje platné k 9.3.2023 18:00:00			



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Levice	Obec	Pohronský Ruskov	Katastrálne územie	Pohronský Ruskov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 346/3 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN	Dátum a čas vyhotovenia		10.3.2023 9:23:14		Spôsob autorizácie	
Údaje platné k	9.3.2023 18:00:00		Bez autorizácie			

176/3. 11. 2002

OKRESNÝ ÚRAD V LEVICIACH
odbor Životného prostredia
 stále pracovisko, 937 01 Želiezovce

Č.j.: E-2002/00111-SP/Th

Želiezovce, dňa 18.11.2002

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **NONY spol. s r. o. Senec**
 IČO 24096779
adresa : 935 62 Pohronský Ruskov, Hlavná 76
 v zastúpení Ing. Ārpádom Czúdorom
podal dňa : 17.10.2002 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia
pre stavbu: " Váha pre váženie vozidiel "

Na ktorú bolo vydané stavebné povolenie : dňa 15.5.2002 pod č.
 E-2002/00047-SP/Th, Okresným úradom v Leviciach, odborom ŽP,
 stálym pracoviskom v Želiezovciach.

Okresný úrad **L e v i c e**, odbor životného prostredia, stále pracovisko **Ž e l i e z o v c e**, ako miestne a vecne príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o dzemnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení zmien a doplnkov vykonaných zákonom č. 103/1990 Zb., zákonom č. 262/1992 Zb., zákonom č. 136/1995 Zb., zákonom č. 199/1995 Zb., zákonom č. 229/1997 Z.z., zákonom č. 237/2000 Z.z. a nálezom Ústavného súdu č. 217/2002 Z.z., po preskúmaní návrhu a na základe ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním konaného dňa 28.10.2002, podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie

s t a v b y : "Váha pre váženie vozidiel"

Stavba obsahuje: - Vrátnica a vážnica
 - váha cestných vozidiel
 - vodovodná prípojka na existujúcu studňu
 - kanalizačná prípojka na žumpu
 - elektrická prípojka na existujúci objekt

na pozemku p.č.: 337/3, 337/11, 337/38, 337/37, 337/39,
 kat.úz.: Pohronský Ruskov, obec: Pohronský Ruskov.

Pre užívanie stavby Okresný úrad **L e v i c e**, odbor ŽP, stále pracovisko **Želiezovce** stanovuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona tieto podmienky:

" Váha pre váženie vozidiel " je užívania schopná.

Pokiaľ sa má stavba užívať ako prevádzkárň, je toto kolaudačné rozhodnutie podľa § 82 ods.3 stavebného zákona zároveň aj osvedčením, že prevádzkárň je spôsobilá prevádzky.

Nepodstatné odchýlky od dokumentácie overenej v stavebnom konaní nevyžadujú samostatné konanie.

Námietky účastníkov konania: neboli vznesené.

Odôvodnenie :

Okresný úrad v Leviciach, odbor životného prostredia na základe miestneho konania spojeného s miestnym zisťovaním konaného dňa 28.10.2002 zistil, že stavba "Váha pre váženie vozidiel" fi. MONY s.r.o. Senec je užívania schopná, boli splnené podmienky stavebného povolenia.

Užívanie stavby neohrozuje zdravie a životy osôb, ani životné prostredie.

Ku kolaudácii stavby boli doložené vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a to: OÚ v Leviciach, odbor zdravotníctva - ŠOH č. 2002/01634/D zo dňa 31.10.2002, OÚ HaZZ v Leviciach, č. ORHZ-1124/OPP-2002 zo dňa 30.10.2002.

Stanoviská neboli záporné, ani protichodné.

Po zvážení všetkých skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohoto rozhodnutia.

Poučenie :

Odvolať sa podľa § 54 ods. 1 a 2 správneho poriadku je možné podať na odbore životného prostredia Okresného úradu v Leviciach, stále pracovisko Ž e l i e z o v c e, v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia.

Rozhodnutie je vykonateľné až po nadobudnutí právoplatnosti.



Zita Nagyová
Ing. Zita Nagyová
vedúca odboru ŽP

Okresného úradu v Leviciach

Doručí sa:

1. MONY s.r.o. Senec, MLYN Pohronský Ruskov a.s., Hlavná 76
2. Ing. Arpád Czúdor, Levica, I.Krasku 18

Na vedomie:

1. Obec Pohronský Ruskov v zastúpení starostom

OBEC POHRONSKÝ RUSKOV

Č. j. : 436/2003-Th

V Pohronskom Ruskove, dňa 8.12.2003

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: MONY, s.r.o. Senec
(IČO 34096779)

v zastúpení: generálnym riaditeľom Ing. Petrom Možkom
adresa : Hlavná 76, 935 62 Pohronský Ruskov
podal dňa : 27.6.2003 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia
pre stavbu :
"Zmena administratívnej budovy prestavbou"

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie : dňa 12.12.2002 č.
E-2002/00120-SP/Th, Okresným úradom v Leviciach, odborom
životného prostredia, stálym pracoviskom v Želiezovciach.

Obec Pohronský Ruskov, ako miestne a vecne príslušný
stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom
plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien
a doplnkov vykonaných zákonom č. 103/1990 Zb., zákonom č.
262/1992 Zb., zákonom č. 136/1995 Z.z., zákonom č. 199/1995 Z.z.,
nálezom Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákonom č. 229/1997
Z.z., zákonom č. 175/1999 Z.z. a zákonom č. 237/2000 Z.z.,
zákonom č. 416/2001 Z.z., zákonom č. 553/2001 Z.z., nálezom
Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z., zákonom č. 103/2003
Z.z., zákonom č. 245/2003 Z.z. a zákonom č. 417/2003 Z.z. (ďalej
stavebný zákon), po preskúmaní návrhu a na základe ústneho
konania spojeného s miestnym zisťovaním konaného dňa 12.9.2003,
podľa § 62 ods. 1 stavebného zákona

p o v o l u j e

užívanie stavby :

"Zmena administratívnej budovy prestavbou".

Stavba obsahuje : Zmena administratívnej budovy prestavbou
- prestavba AB
- vodovodná prípojka na verejný vodovod
- vodomerná komora
- požiarň vodovod

na pozemku p.č. : 337/15, 337/16,

kat.úz. : Pohronský Ruskov,

obec: Pohronský Ruskov.

Pre užívanie stavby Obec Pohronský Ruskov stanovuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona tieto podmienky:

**"Zmena administratívnej budovy prestavbou"
je užívateľsky schopná.**

Vzhľadom k tomu, že sa má stavba užívať ako prevádzkárň, je toto kolaudačné rozhodnutie podľa § 82 ods.3 stavebného zákona zároveň aj osvedčením, že prevádzkárň je spôsobilá prevádzky.

Pri miestnom zisťovaní neboli na stavbe zistené nedostatky, ktoré by boli potenciálnym zdrojom bezprostredného ohrozenia bezpečnosti pracovníkov a bezpečného užívania stavby.

Nerodstajné odchýlky od dokumentácie overenej v stavebnom konaní nevyžadujú samostatné konanie.

Námietky účastníkov konania: neboli vznesené.

Odôvodnenie :

Obec Pohronský Ruskov na základe miestneho konania spojeného s miestnym zisťovaním konaného dňa 12.8.2023 zistila, že stavba "Zmena administratívnej budovy prestavbou" fi. MONY s.r.o. Senec v obci Pohronský Ruskov je užívateľsky schopná, boli splnené podmienky stavebného povolenia. Užívanie stavby nehrozí zdraviu a životu osôb, ani životnému prostrediu.

Ku kolaudácii stavby boli doložené vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a to: OU v Leviciach, odbor zdravotníctva -SOH č. 2003/01408/D zo dňa 21.8.2023; OR HaZZ v Leviciach, č. ORHZ-1145-2/OPP-2023 zo dňa 28.10.2023.

Ich stanoviská neboli záporne ani protichodné.

Po zvážení všetkých skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohoto rozhodnutia.

Poučenie:

Odvolať podľa § 54 ods. 1 a 2 správneho poriadku je možné podľa Obci Pohronský Ruskov, v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia.

Rozhodnutie je vykonateľné až po nadobudnutí právoplatnosti.



Ing. *Ludovik NAGY*
starosta obce

Doručí sa:

1. MONY s.r.o. Senec, Hlavná 76, Pohronský Ruskov

Na vedomie:

1. OU v Leviciach, odbor zdravotníctva

Príloha
 Mestský národný výbor — odbor výstavby a územného plánovania v Zliezovciach

Cis. Vyr. 2852/1984

V Zliezovciach dňa 15.3.1984

Vec: Agrochémický podnik s RPP, Levica

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia — rozhodnutie

Kolaudačné rozhodnutie

Tunajší odbor, ako miestne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 stavebného zákona č. 50/1976 Zb., po preskúmaní návrhu zo dňa 1.11.1984 a na základe výsledkov ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona **povoľuje užívanie stavby**

Sklad PROMOS povolený odborom výstavby a OP 4811
 v Leviciach dňa 28.3.1980 pod číslom: Výst. 631/1980
 v obci Pohronský Buzinov na pozemku parc. číslo 337/11
 kat. úz. č. 1.02.01

Stavba obsahuje: **Sklad PROMOS**

Pre užívanie stavby tunajší stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona a § 43 ods. 2 vyhl. č. 85/1976 Zb. tieto podmienky:

Pri miestnom zisťovaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách:

DŮVODY:

Stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli splnené podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Užívaním stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby a preto bolo užívanie stavby povolené ešte pred ich odstránením:

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na tunajšom odbore.



Vedúci odboru výstavby a územného plánovania MŇV
 Ing. J u h á s a Ondrej

- Toto rozhodnutie sa doručí:
1. Navrhovateľ — stavebník: Agrochémický podnik RPP Levica
 2. MNV v mieste stavby Hronovce
 3. Stredisko geodézie v Leviciach
 4. Stredisko geodézie v Leviciach

OPK 3. Storož, 646-82

OBEC POHRONSKÝ RUSKOV

Č. j.: 261/2005-Th

V Pohronskom Ruskove, dňa 15.8.2005

Obec Pohronský Ruskov



Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť
dňa: 15.8.2005

[Signature]
podpis.

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **MONY, s.r.o., Senec**
(IČO 34096779)
v zastúpení: Ing. Petrom Močkom
adresa : Hlavná 76, 935 62 Pohronský Ruskov
podal dňa : 30.6.2005 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia
pre stavbu : **"Skladovacie zásobníky na obilie",**

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie : dňa 11.6.2004 č.
261/2004-Th, Obcou Pohronský Ruskov.

Obec Pohronský Ruskov, ako miestne a vecne príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a doplnkov vykonaných zákonom č. 103/1990 Zb., zákonom č. 262/1992 Zb., zákonom č. 136/1995 Z.z., zákonom č. 199/1995 Z.z., nálezom Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákonom č. 229/1997 Z.z., zákonom č. 175/1999 Z.z. a zákonom č. 237/2000 Z.z., zákonom č. 416/2001 Z.z., zákonom č. 553/2001 Z.z., nálezom Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z., zákonom č. 103/2003 Z.z., zákonom č. 245/2003 Z.z., zákonom č. 417/2003 Z.z., zákonom č. 606/2003 Z.z., zákonom č. 541/2004 Z.z. a zákonom č. 290/2005 Z.z. (ďalej stavebný zákon), po preskúmaní návrhu a na základe ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním konaného dňa 14.7.2005, podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

p o v o l u j e

užívanie stavby : **"Skladovacie zásobníky na obilie"**

Stavba obsahuje : Skladovacie zásobníky na obilie
SO 01 Základy, veľín
SO 02 NN prípojka pre skladovacie zásobníky
SO 03 prekládka NN - existujúceho
SO 04 spevnené plochy

na pozemku p.č.: ^{337/3} ~~227/3~~, 337/40,
kat.úz.: Pohronský Ruskov, obec: Pohronský Ruskov.

[Signature] Spoločný obecný úrad
Pohronský Ruskov

Pre užívanie stavby Obec Pohronský Ruskov stanovuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona tieto podmienky:

"Skladovacie zásobníky na obilie" sú užívateľsky nevhodné

za podmienok:

odstránenia nedostatkov zistených Inšpektorátom práce v Nitre dňa 14.7.2005, číslo 2449/2005/697/K.

Stavebník zistené nedostatky odstráni do termínu 15.8.2005 a ich odstránenie písomne oznámi inšpektorátu práce a stavebnému úradu.

Vzhľadom k tomu, že sa má stavba užívať ako prevádzkárň, je toto kolaudačné rozhodnutie podľa § 82 ods.3 stavebného zákona zároveň aj osvedčením, že prevádzkárň je spôsobilá prevádzky.

Pri miestnom zisťovaní neboli na stavbe zistené nedostatky, ktoré by boli potencionálnym zdrojom bezprostredného ohrozenia bezpečnosti pracovníkov a bezpečného užívania stavby.

Nepodstatné odchýlky od dokumentácie overenej v stavebnom konaní nevyžadujú samostatné konanie.

Námietky účastníkov konania: neboli vznesené.

Odôvodnenie :

Obec Pohronský Ruskov na základe miestneho konania spojeného s miestnym zisťovaním konaného dňa 14.7.2005 zistilo, že stavba "Skladovacie zásobníky na obilie", v areáli MONY, s.r.o., v obci Pohronský Ruskov, ul. Hlavná č. 1, je užívateľsky nevhodná, boli splnené podmienky stavebného povolenia. Užívanie stavby neohrozuje zdravie a životy osôb, ani životné prostredie.

Ku kolaudácii stavby boli doložené vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a to: RÚ verejného zdravotníctva Levice, č.D1/2005/01566 zo dňa 3.8.2005, OR HaZZ v Leviciach, č. ORHZ-500/OPP-2005 zo dňa 14.7.2005, a Inšpektorát práce v Nitre č. 2449/2005/697/K zo dňa 14.7.2005.

Ich stanoviská neboli záporné ani protichodné.

Po zvážení všetkých skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohoto rozhodnutia.

Poučenie:

Odvolanie podľa § 54 ods. 1 a 2 správneho poriadku je možné podať na Obci Pohronský Ruskov, v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia.

Rozhodnutie je vykonateľné až po nadobudnutí právoplatnosti a je preskúmateľné súdom podľa Druhej hlavy Piatej časti Občianskeho súdneho poriadku.



Ing. Ľudovít NAGY
starosta obce

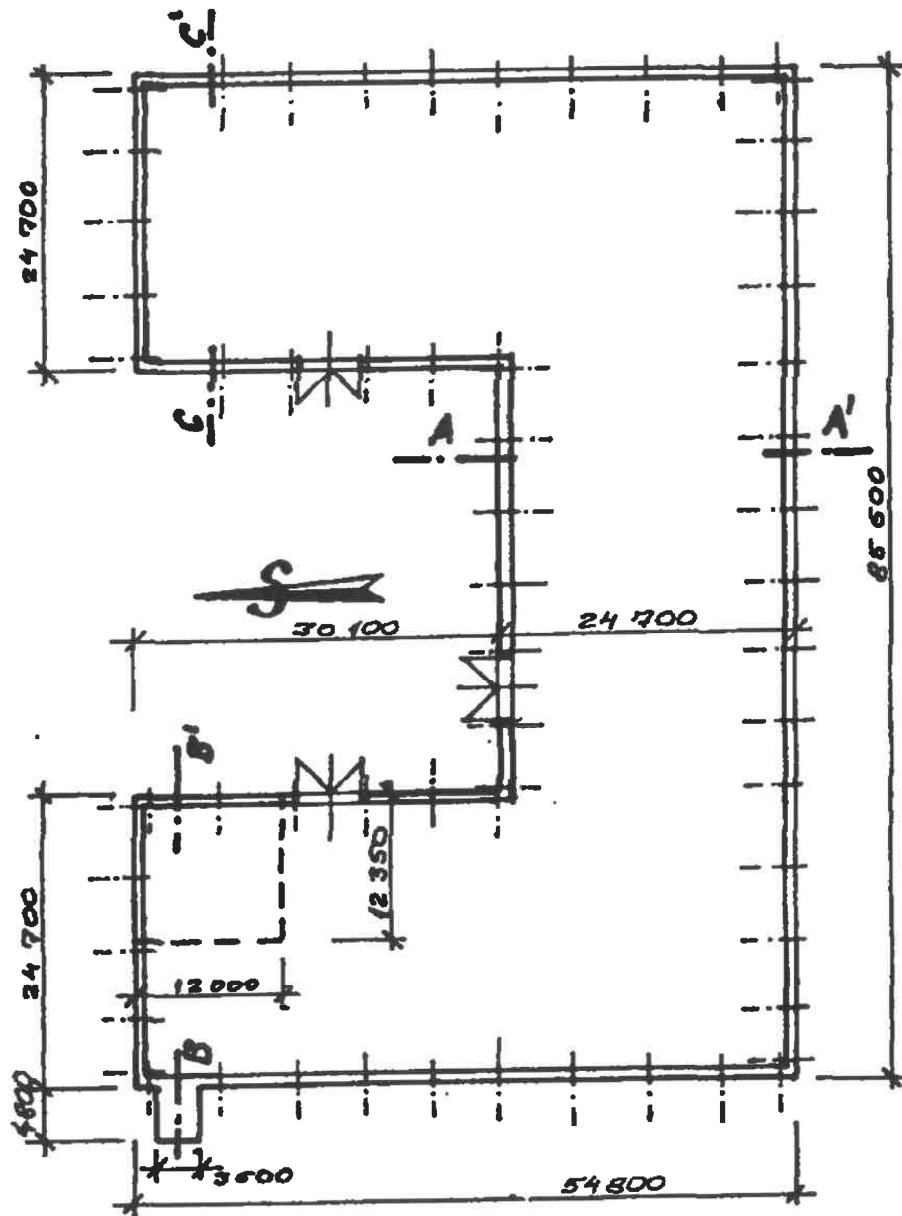
Doručí sa:

1. MONY, s.r.o., Hlavná 76, Pohronský Ruskov

Na vedomie:

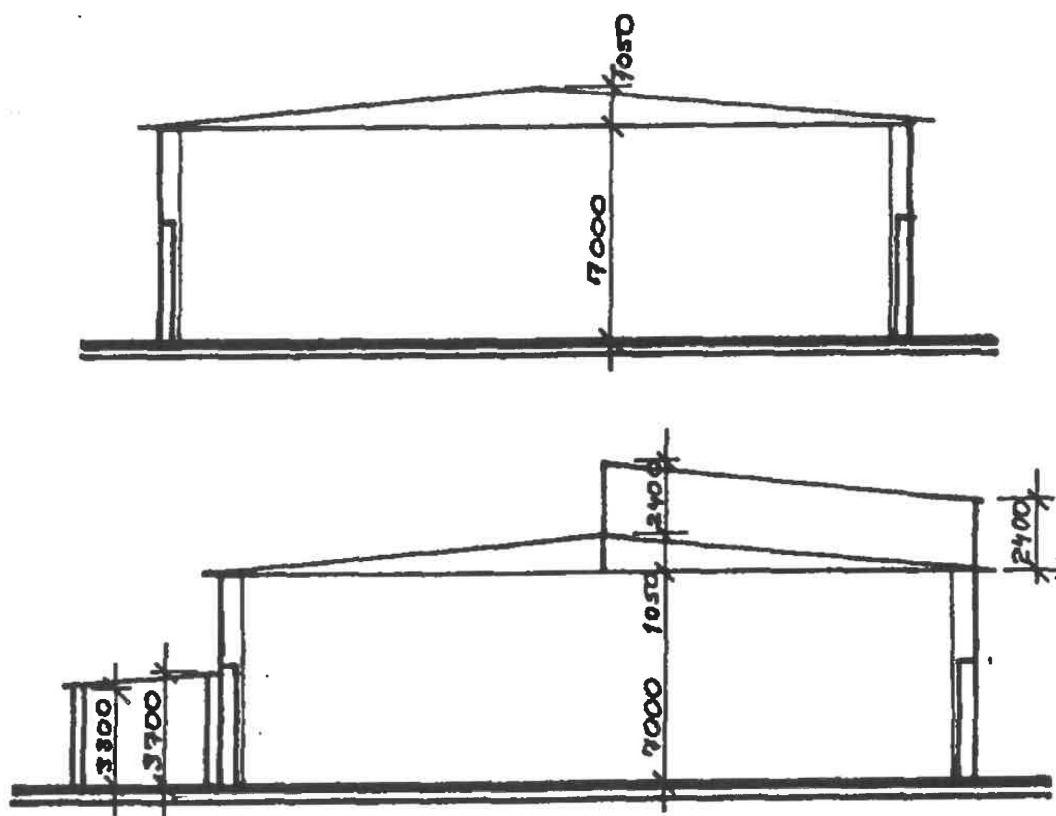
1. Inšpektorát práce v Nitre, Jelenečná 49

Situačné zameranie Pôdorys obilný sklad „U“



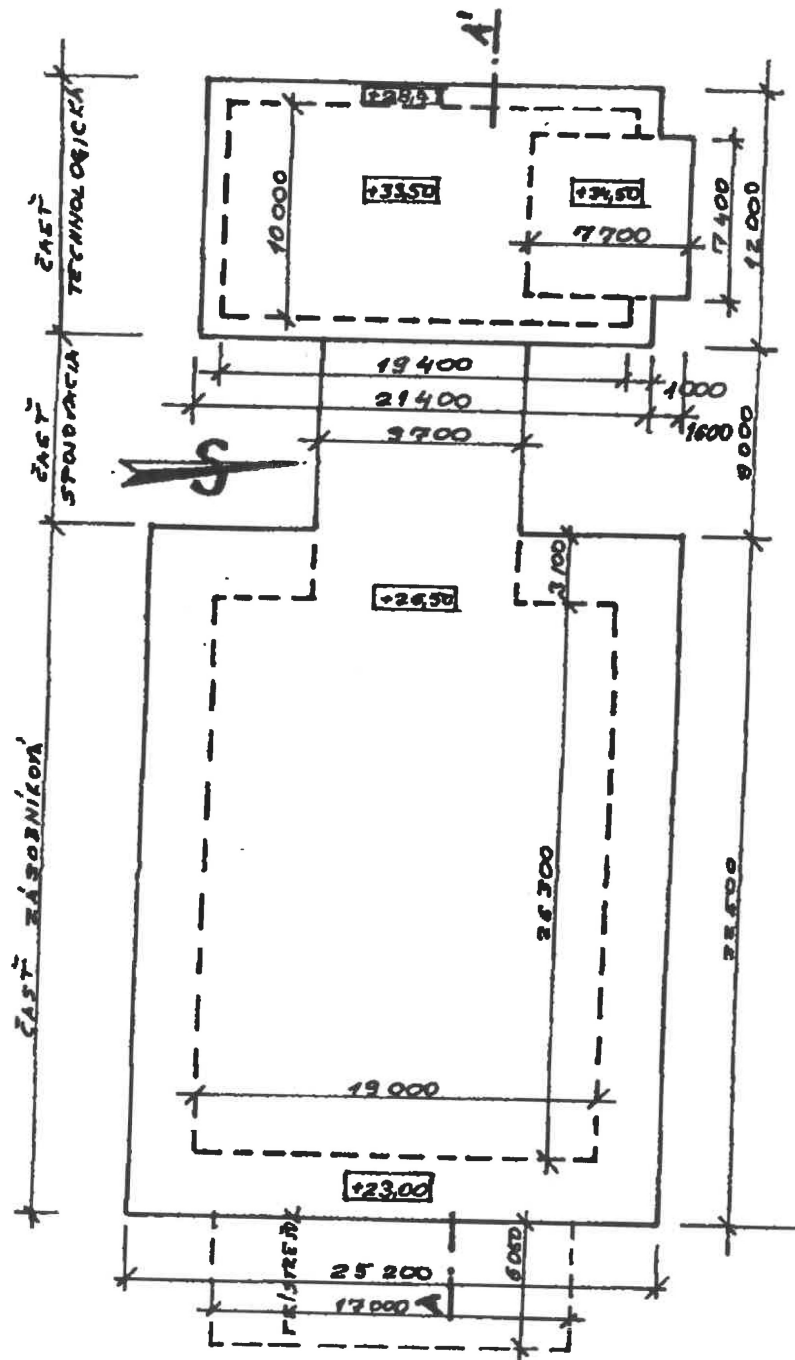
K.Ú. Pohronský Ruskov
Parc. č. 337/1
Súpisné č. 493
Obec: Pohronský Ruskov

Situačné zameranie Rezy – obilný sklad „U“



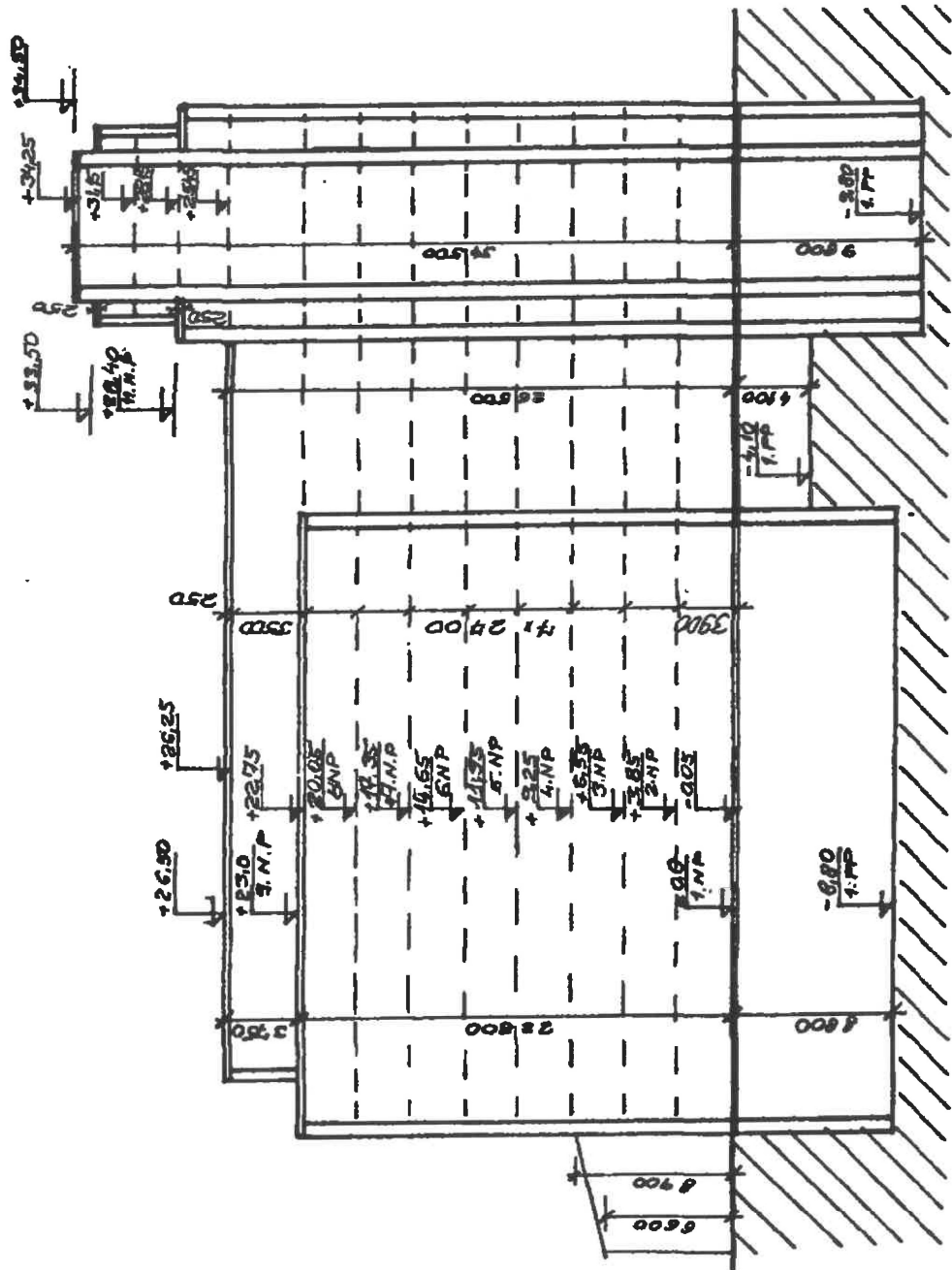
K.Ú. Pohronský Ruskov
Parc. č. 337/1
Súpisné č. 493
Obec: Pohronský Ruskov

Situačné zameranie Pôdorys obilné silo

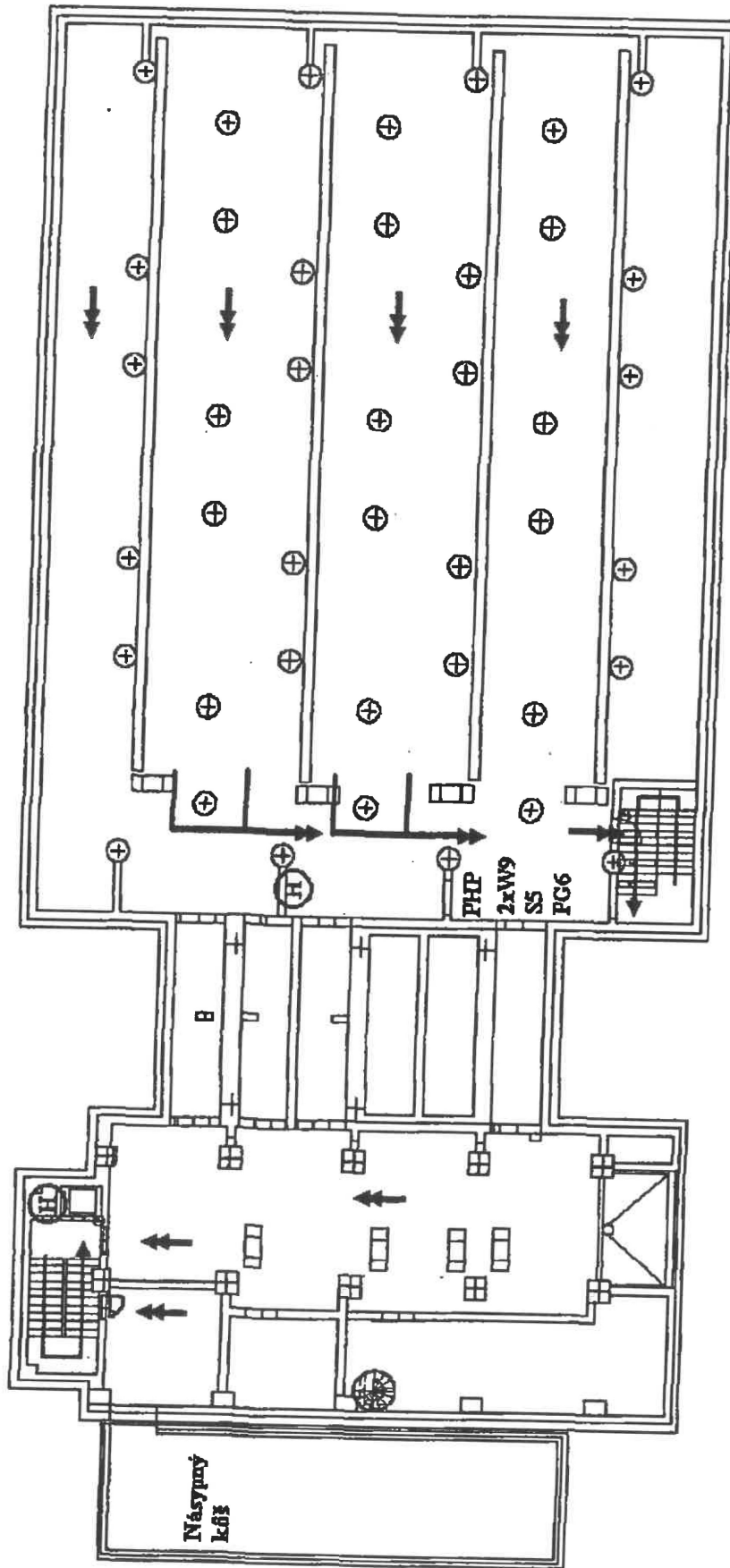


K.Ú. Pohronský Ruskov
 Parc. č. 337/6
 Súpisné č. 494
 Obec: Pohronský Ruskov

Situačné zameranie Rez – obilné silo



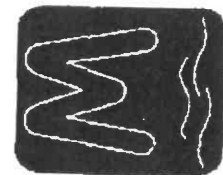
K.Ú. Pohronský Ruskov
 Parc. č. 337/6
 Súpisné č. 494
 Obec: Pohronský Ruskov



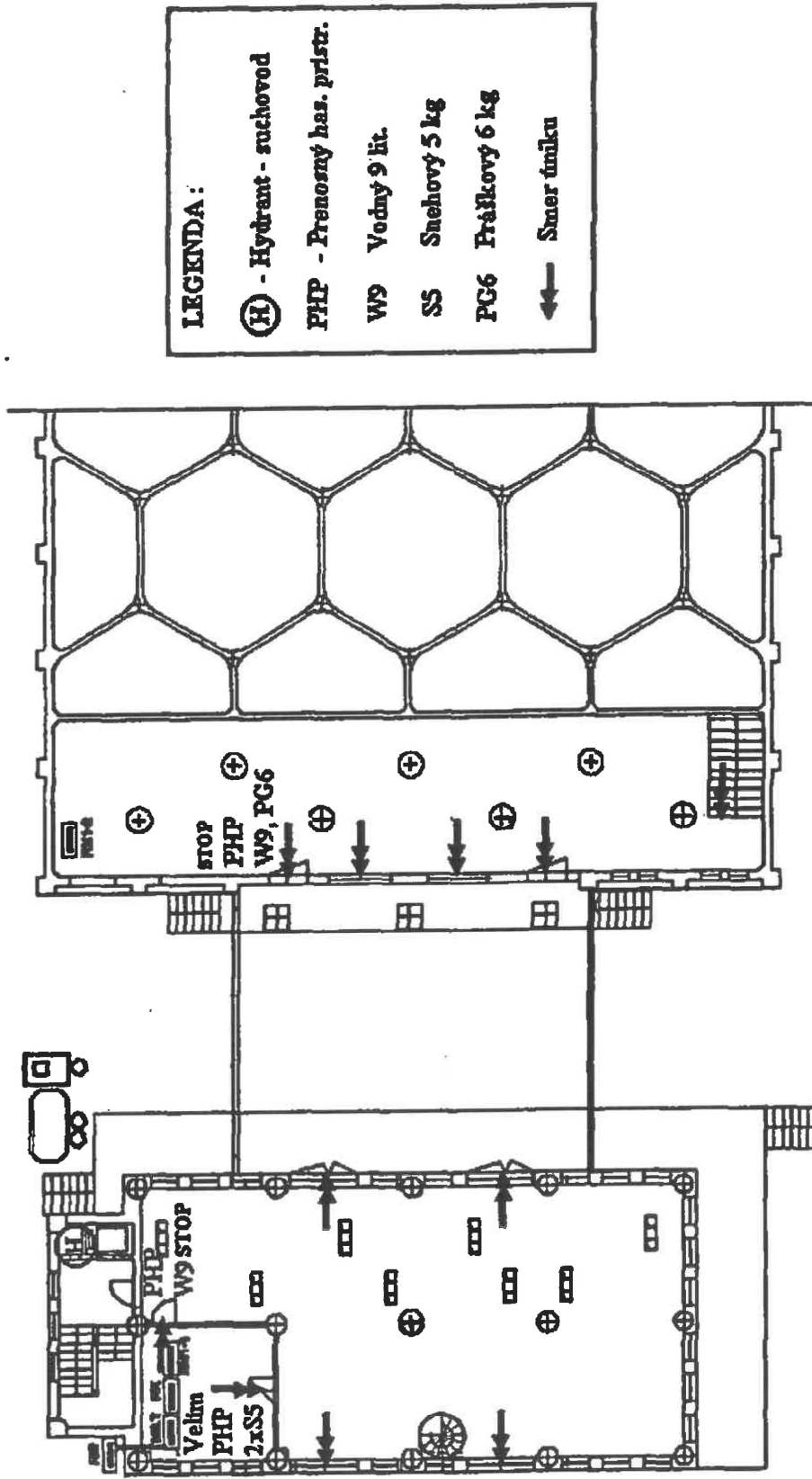
**Grafický evakuačný plán
SILO - 1 PP - (-8,75m)**

Vypracoval : Róbert Daniš - technik PO a BOZP
Schválil : Ing. Ervin Petassy - vedúci prevádzky

**MONY spol.s r.o.
Hlavná 1
935 62 Pohronský Ruskov**



.....



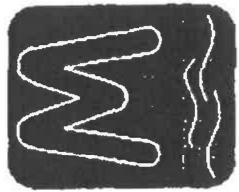
LEGENDA:

(H) - Hydrant - suchovod
PHP - Prenosný has. príst. **W9** Vodný 9 lit.
SS Snehový 5 kg
PG6 Práškový 6 kg
← Smer úniku

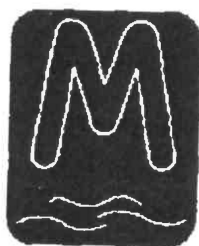
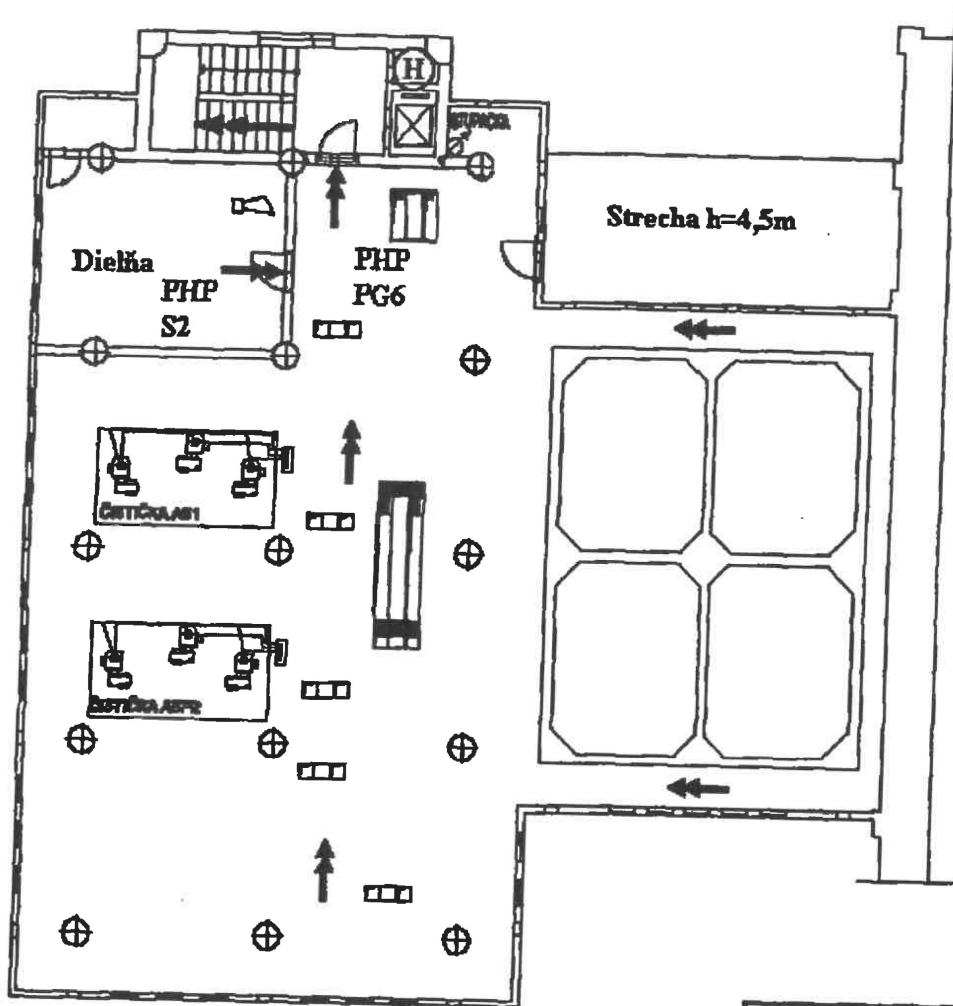
Grafický evakuačný plán

SIL0 - 1 NP - (0,00m)

Vypracoval : Róbert Daniš - technik PO a BOZP.
Schválil : Ing. Ervin Patassy - vedúci prevádzky



MONY spol.s r.o.
Hlavná 1
935 62 Pohronský Ruskov



MONY spol.s r.o.
Hlavná 1
935 62 Pohronský Ruskov

LEGENDA :

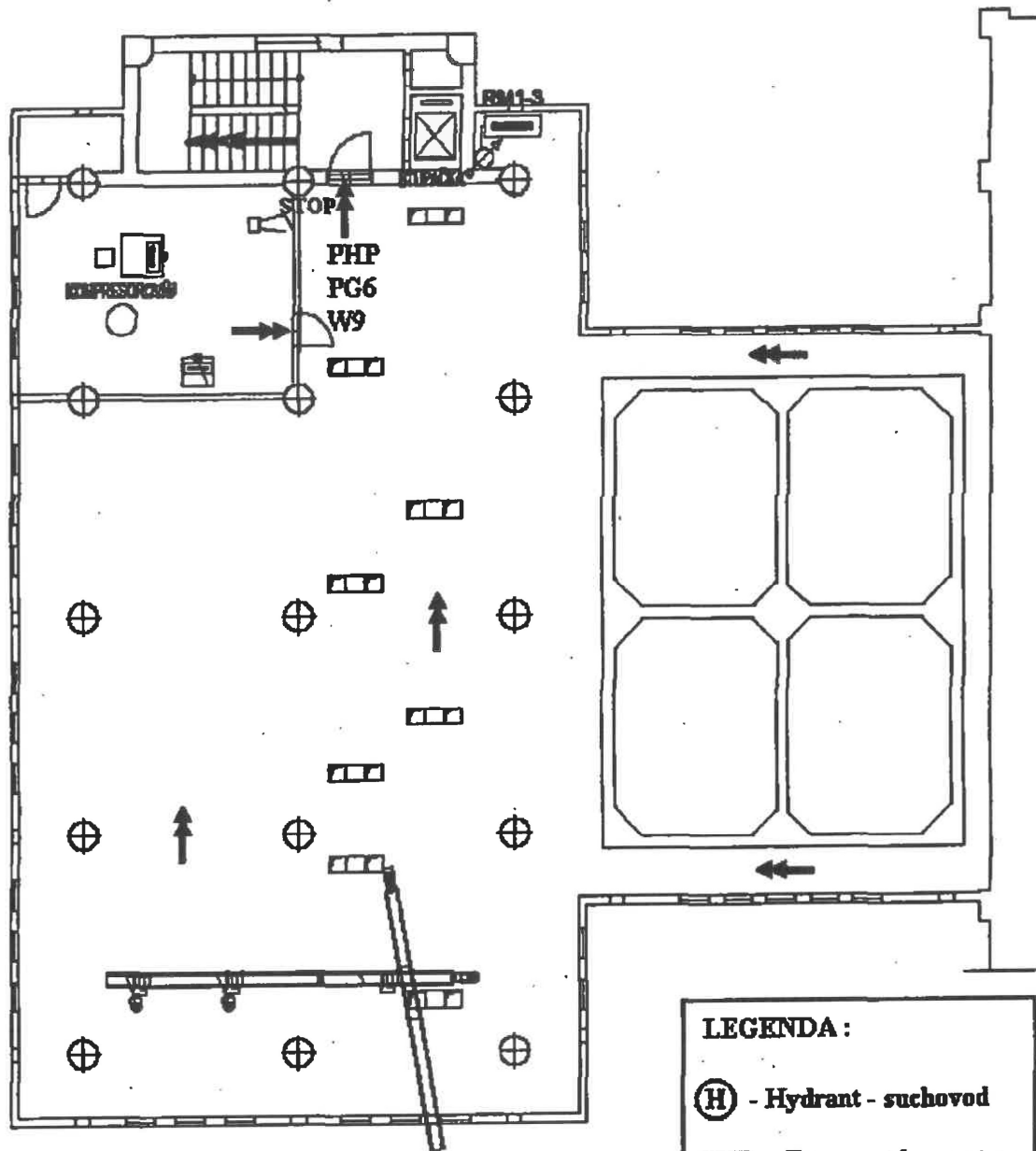
- (H)** - Hydrant - suchovod
- PHP** - Prenosný has. pristr.
- W9** Vodný 9 lit.
- S5** Snehový 5 kg
- PG6** Práškový 6 kg
- ←** Smer úniku

Grafický evakuačný plán

SILO - 2NP - (+3,9m)

Vypracoval : Róbert Daniš - technik PO a BOZP

Schválil : Ing. Ervin Patassy - vedúci prevádzky



MONY spol.s r.o.
Hlavná 1
935 62 Pohronský Ruskov

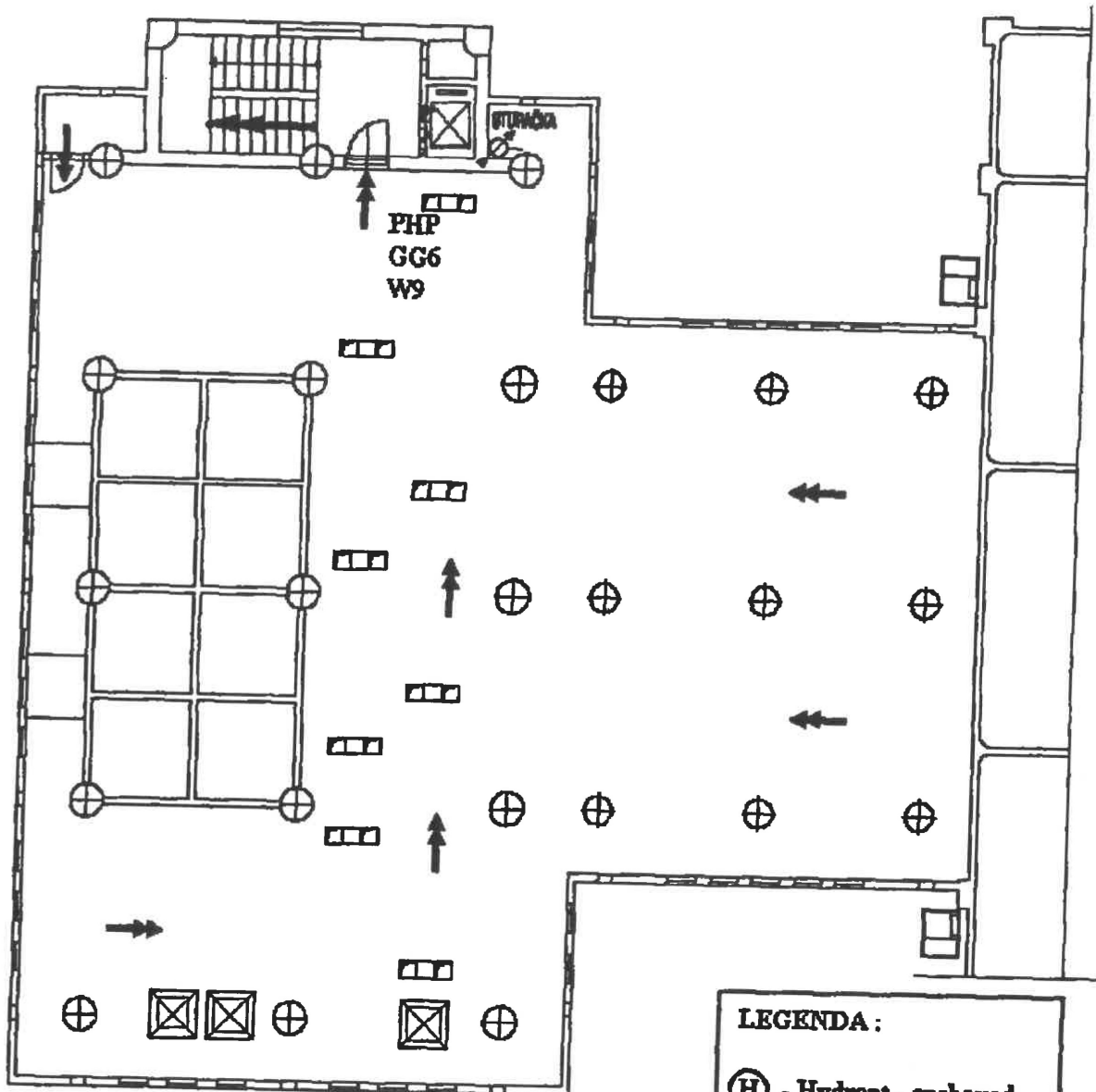
LEGENDA :

(H)	- Hydrant - suchovod
PHP	- Prenosný has. pristr.
W9	Vodný 9 lit.
S5	Snehový 5 kg
PG6	Práškový 6 kg
←	Smer úniku

Grafický evakuačný plán

SILO - 3NP - (+6,6m)

Vypracoval : **Róbert Daniš** - technik PO a BOZP
 Schválil : **Ing. Ervin Patassy** - vedúci prevádzky



MONY spol.s r.o.
Hlavná 1
935 62 Pohronský Ruskov

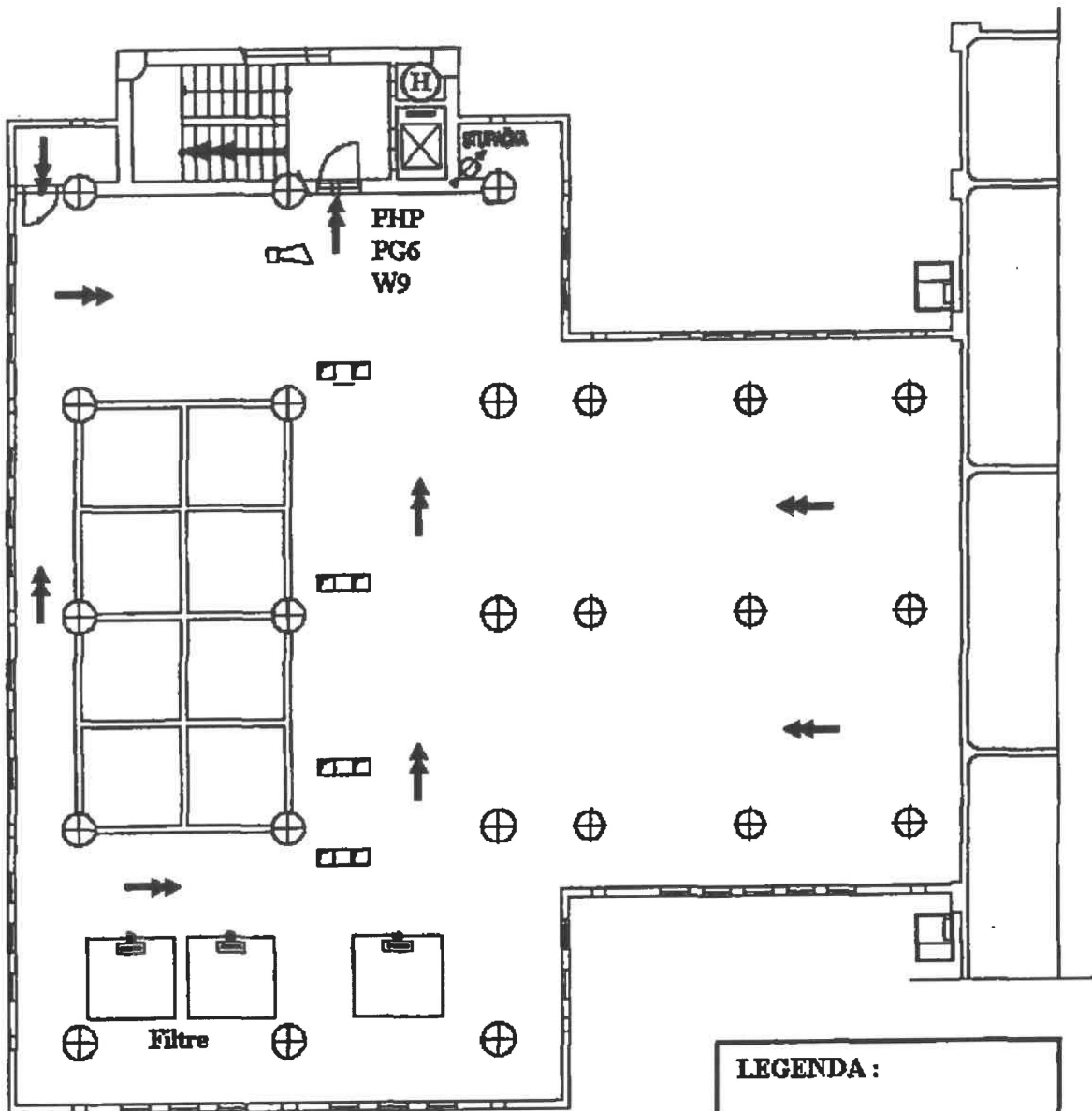
LEGENDA :

- (H)** - Hydrant - suchovod
- PHP** - Prenosný has. pristr.
- W9** Vodný 9 lit.
- SS** Snehový 5 kg
- PG6** Práškový 6 kg
- ←** Smer úniku

Grafický evakuačný plán

SILO - 4NP - (+9,3m)

Vypracoval : Róbert Daniš - technik PO a BOZP
Schválil : Ing. Ervin Patassy - vedúci prevádzky



MONY spol.s r.o.
Hlavná 1
935 62 Pohronský Ruskov

Grafický evakuačný plán

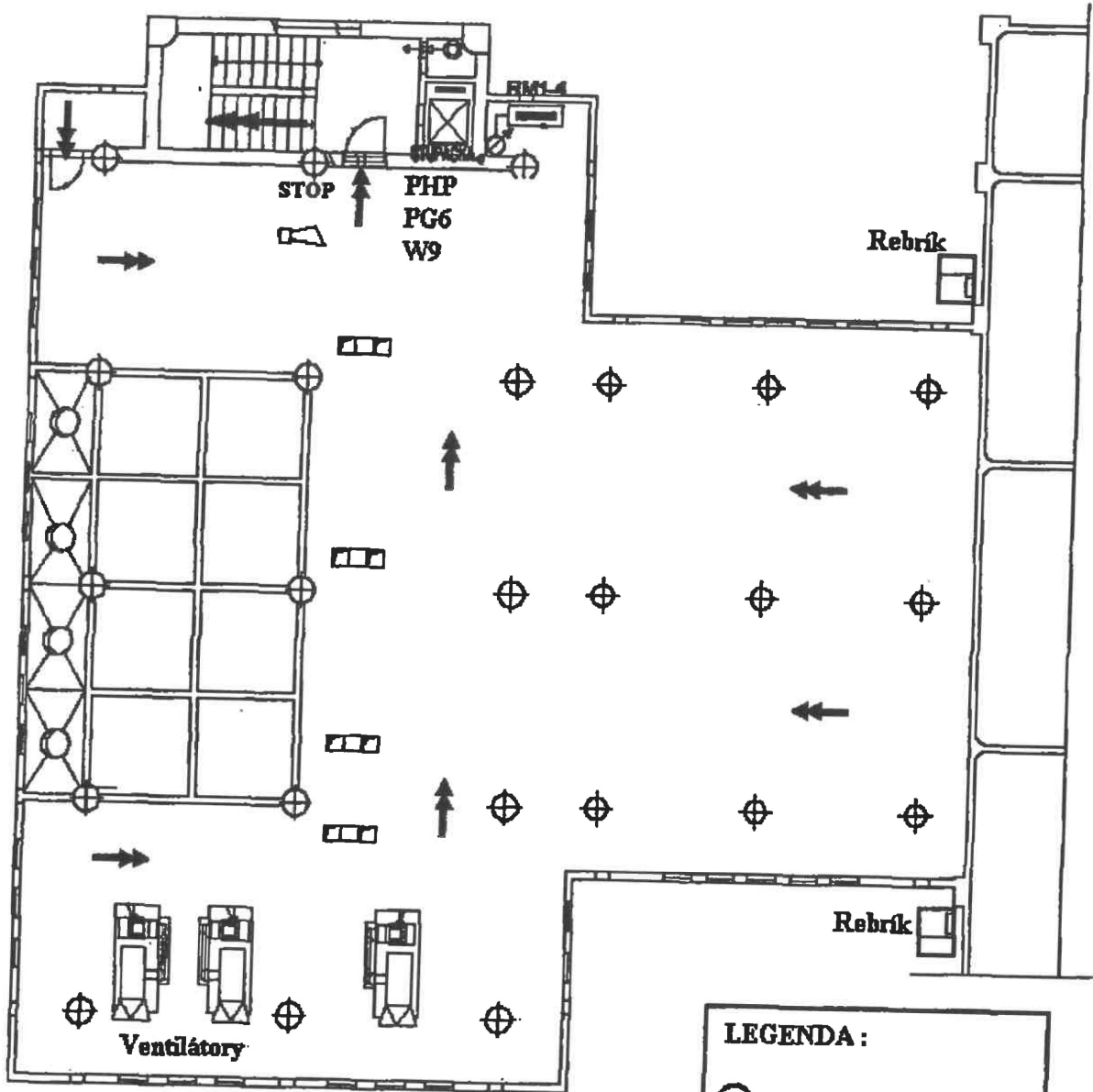
SILO - 5NP - (+12m)

Vypracoval : Róbert Daniš - technik PO a BOZP

Schválil : Ing. Ervín Patassy - vedúci prevádzky

LEGENDA :

- (H)** - Hydrant - suchovod
- FHP** - Prenosný has. prístr.
- W9** Vodný 9 lit.
- S5** Snehový 5 kg
- PG6** Práškový 6 kg
- ←** Smer úniku



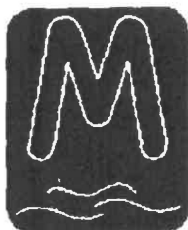
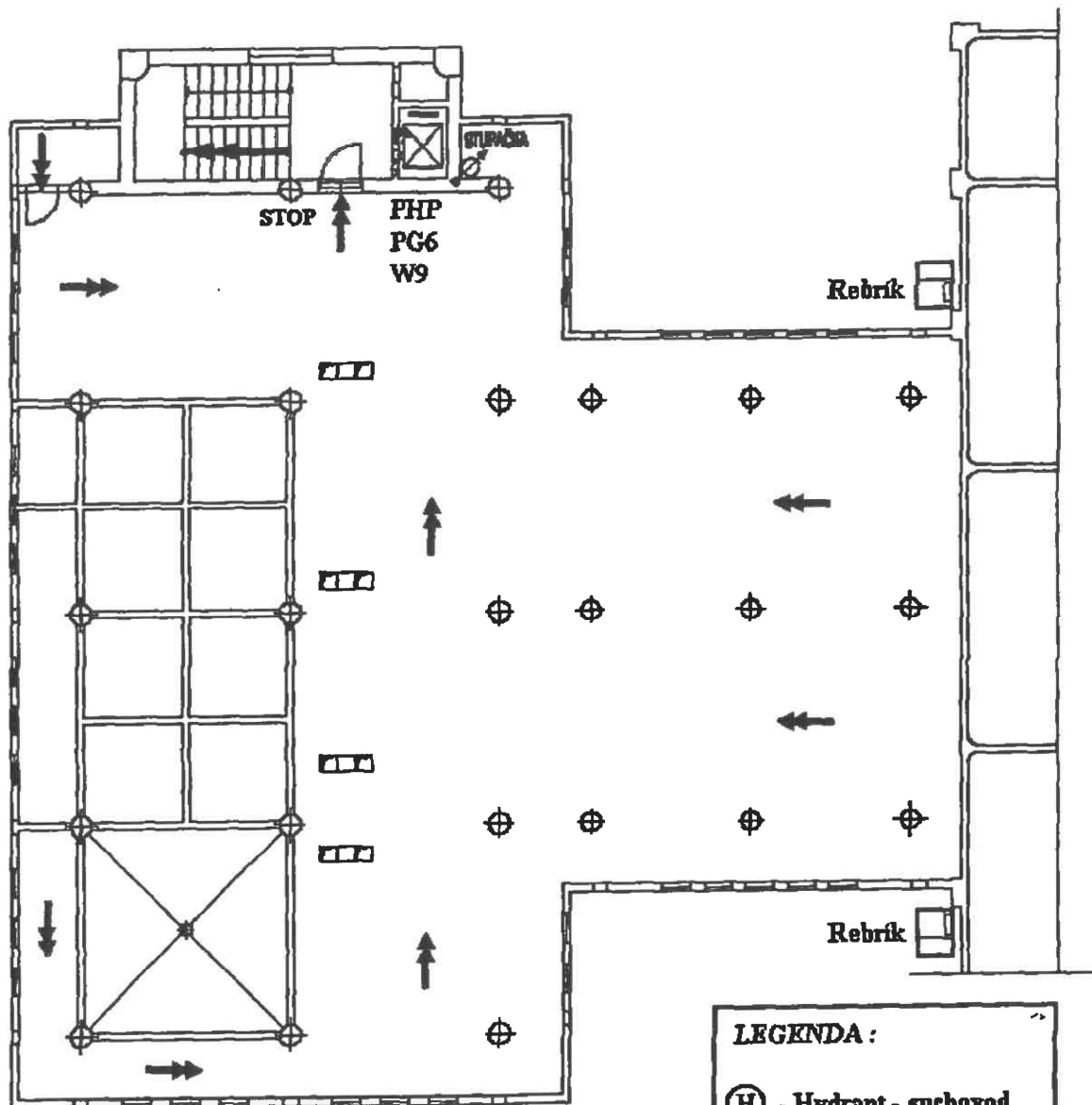
MONY spol.s r.o.
 Hlavná 1
 935 62 Pohronský Ruskov

LEGENDA :

- (H) - Hydrant - suchovod
- PHP - Prenosný has. pristr.
- W9 Vodný 9 lit.
- S5 Snehový 5 kg
- PG6 Práškový 6 kg
- ← Smer úniku

Grafický evakuačný plán
SILO - 6NP - (+14,7m)

Vypracoval : **Róbert Daniš** - technik PO a BOZP
 Schválil : **Ing. Ervin Patassy** - vedúci prevádzky



MONY spol.s r.o.
Hlavná 1
935 62 Pohronský Ruskov

LEGENDA :

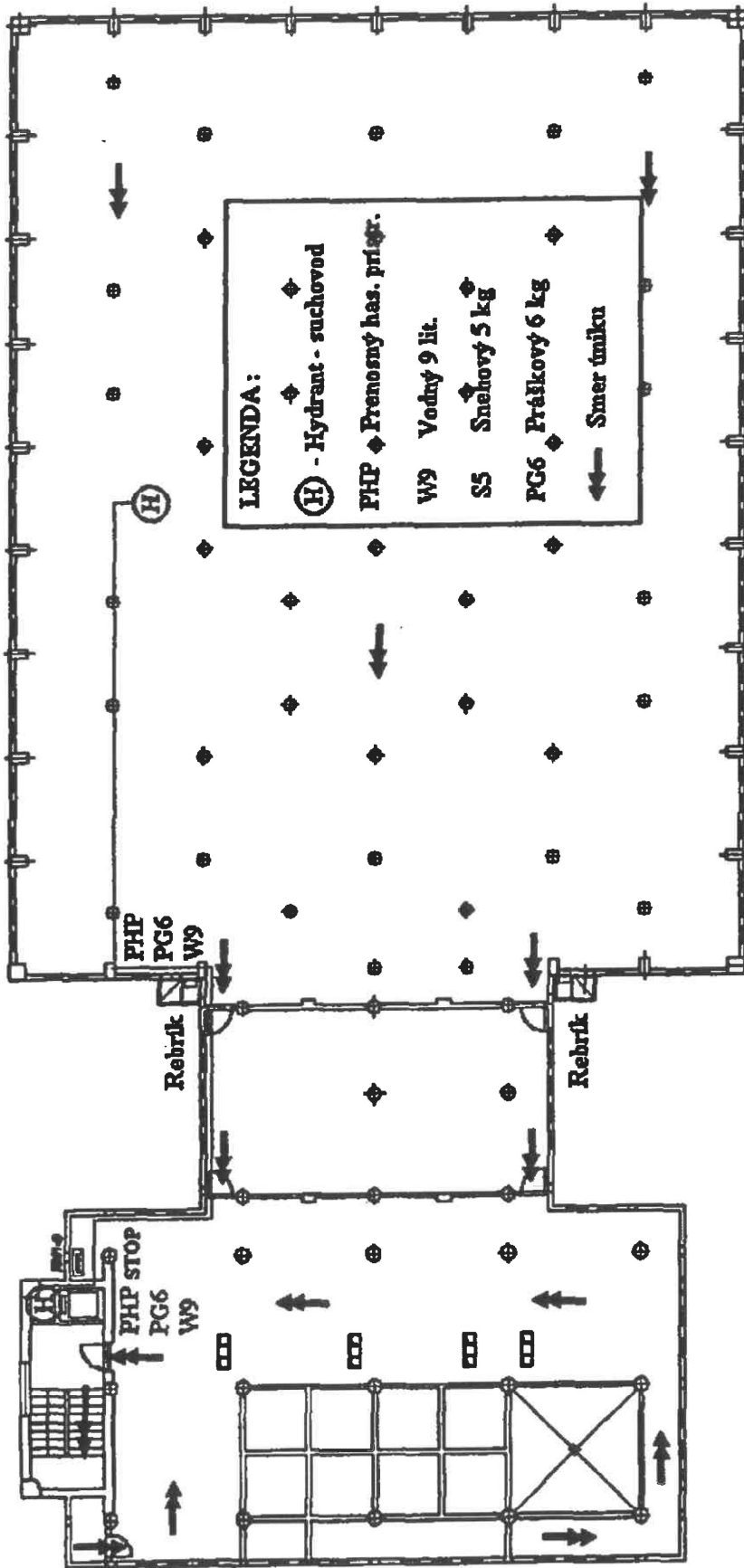
- (H)** - Hydrant - suchovod
- PHP** - Prenosný has. pristr.
- W9** Vodný 9 lit.
- S5** Snehový 5 kg
- PG6** Práškový 6 kg
- ←** Smer úniku

Grafický evakuačný plán

SILO - 7NP - (+17,4m)

Vypracoval : **Róbert Daniš** - technik PO a BOZP

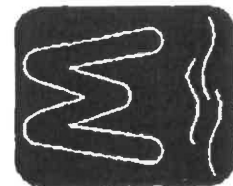
Schválil : **Ing. Ervin Patassy** - vedúci prevádzky

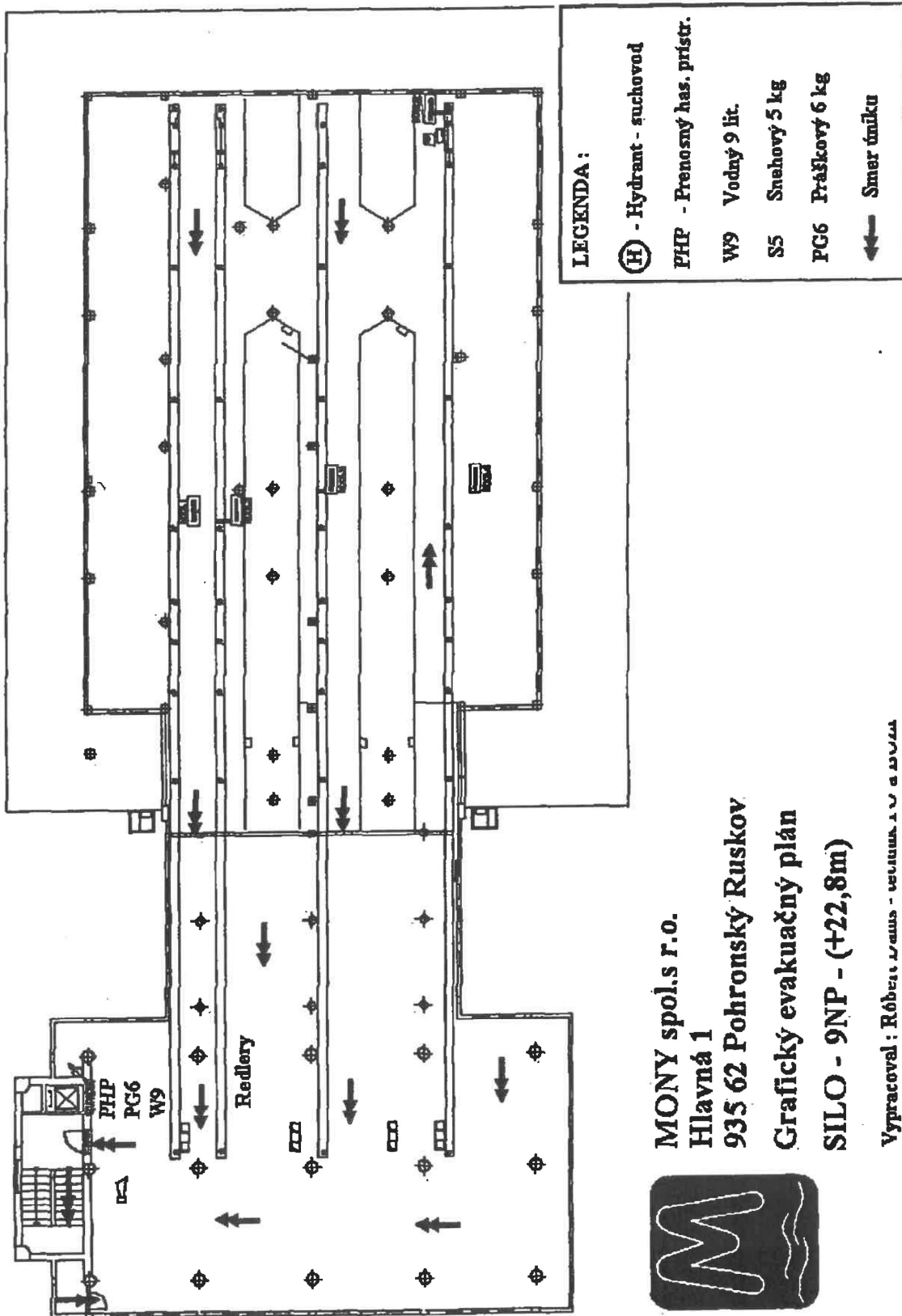


Grafický evakuačný plán
SILLO - 8NP - (+20,1 m)

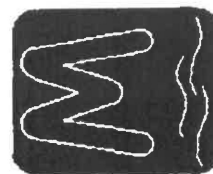
Vypracoval : Róbert Daniš - technik PO a BOZP
Schválil : Ing. Ervin Patassy - vedúci prevádzky

MONY spol.s r.o.
Hlavná 1
935 62 Pohronský Ruskov

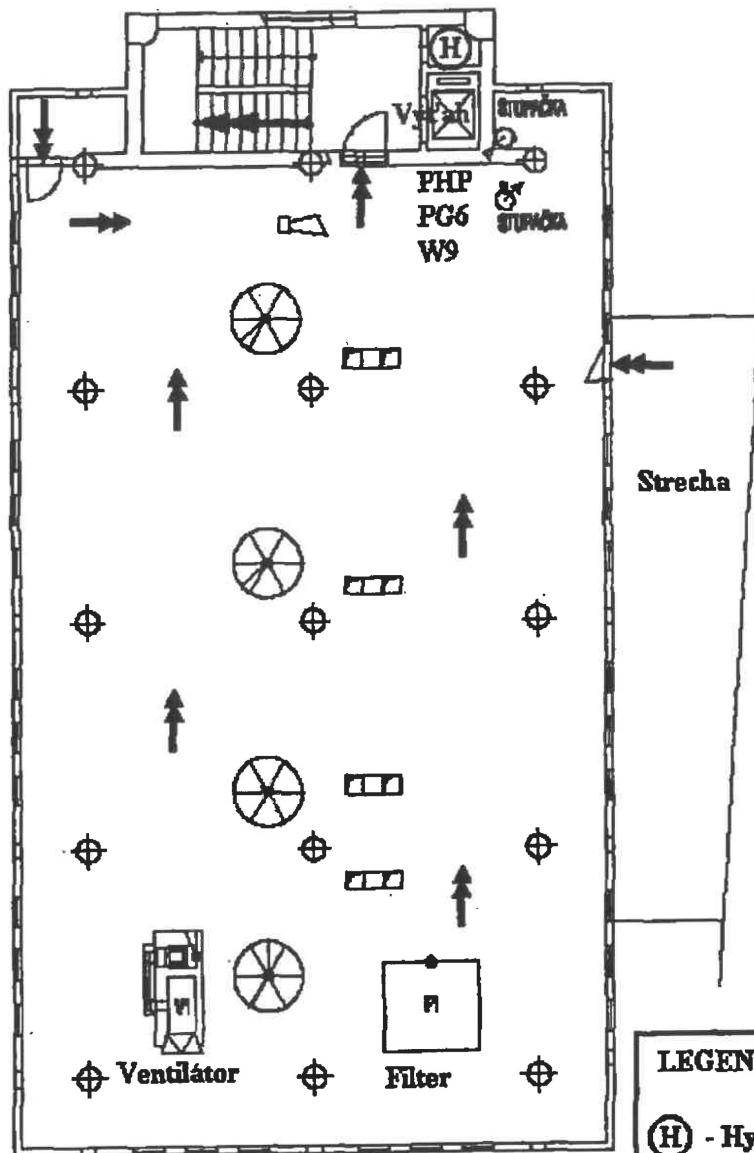




MONY spol.s r.o.
Hlavná 1
935 62 Pohronský Ruskov
Grafický evakuačný plán
SILO - 9NP - (+22,8m)



Vypracoval : Róbert János - techn. i. v. s. z. v. z.
Schválil : Ing. Ervin Patassy - vedúci prevádzky



LEGENDA :

(H) - Hydrant - suchovod

PHP - Prenosný has. príst.

W9 Vodný 9 lit.

S5 Snehový 5 kg

PG6 Práškový 6 kg

← Smer úniku



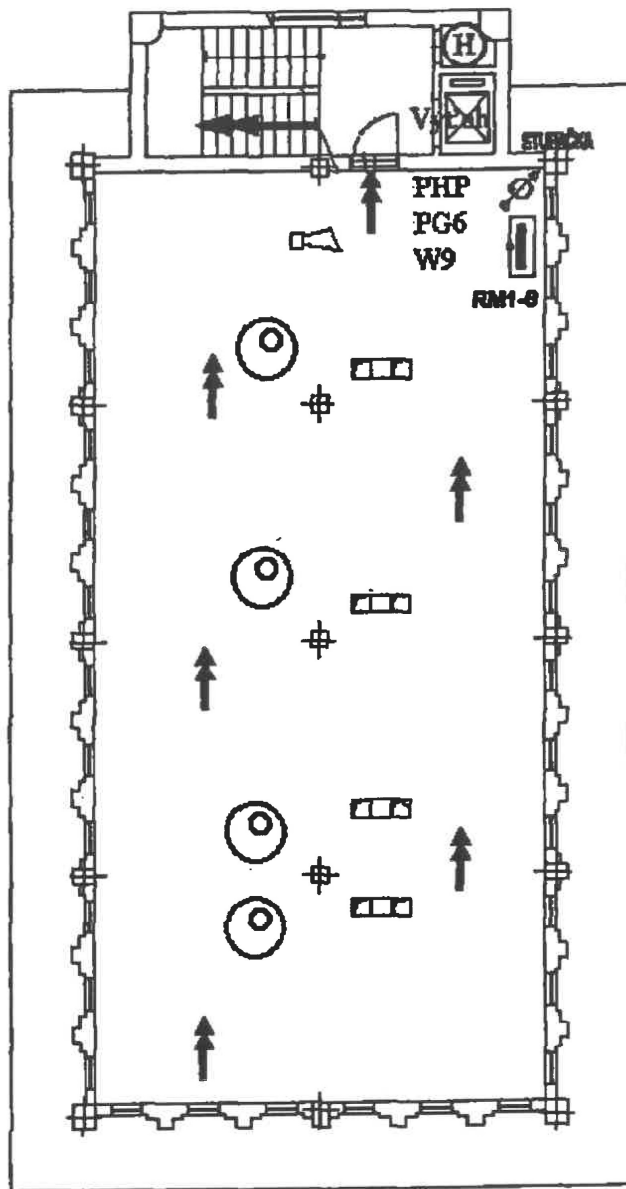
MONY spol.s r.o.
Hlavná 1
935 62 Pohronský Ruskov

Grafický evakuačný plán

SILO - 10NP - (+25,5m)

Vypracoval : Róbert Daniš - technik PO a BOZP

Schválil : Ing. Ervin Patassy - vedúci prevádzky



LEGENDA :

	- Hydrant - suchovod
PHP	- Prenosný has. prístř.
W9	Vodný 9 lit.
S5	Snehový 5 kg
PG6	Práškový 6 kg
	Smer úniku



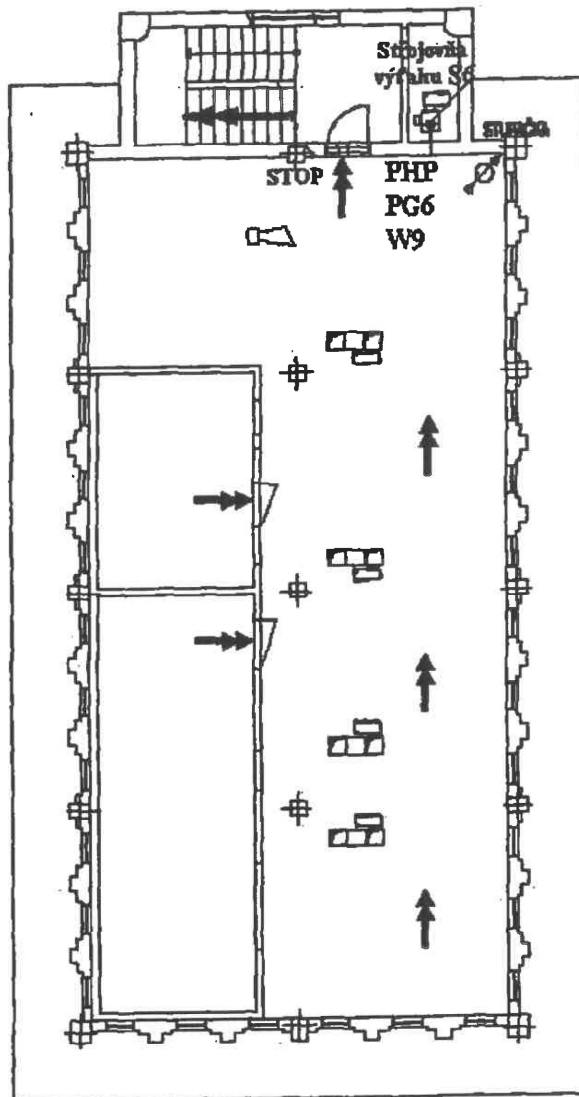
MONY spol.s r.o.
Hlavná 1
935 62 Pohronský Ruskov

Grafický evakuačný plán

SILO - 11NP - (+28,2m)

Vypracoval : **Róbert Daniš - technik PO a BOZP**

Schválil : **Ing. Ervin Patassy - vedúci prevádzky**



LEGENDA :

- (H) - Hydrant - suchovod
- PHP - Prenosný has. pristr.
- W9 Vodný 9 lit.
- S5 Snehový 5 kg
- PG6 Práškový 6 kg
- ← Smer úniku



MONY spol.s r.o.
Hlavná 1
935 62 Pohronský Ruskov

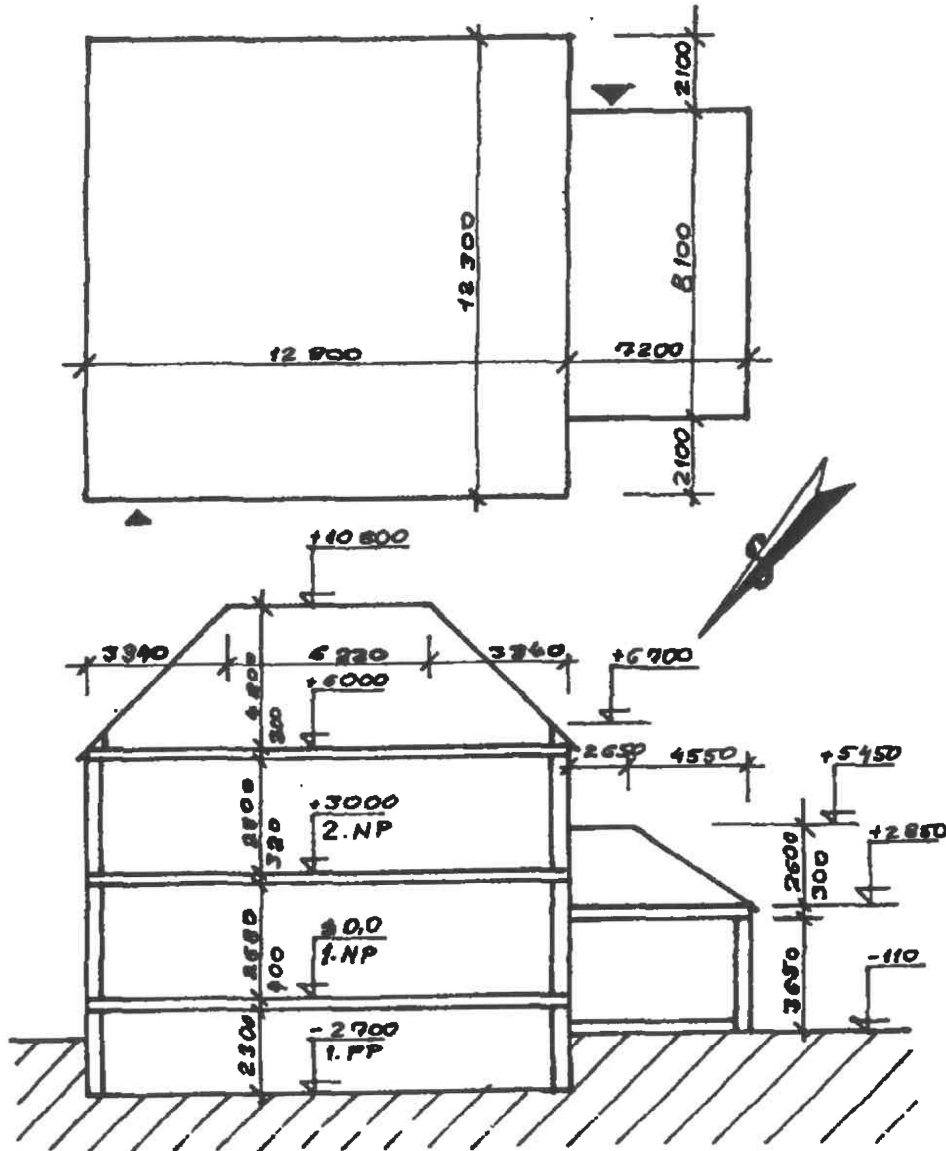
Grafický evakuačný plán

SILO - 12NP - (+31,2m)

Vypracoval : Róbert Daniš - technik PO a BOZP

Schválil : Ing. Ervin Patassy - vedúci prevádzky

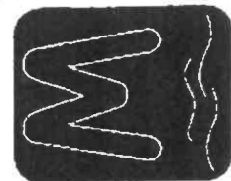
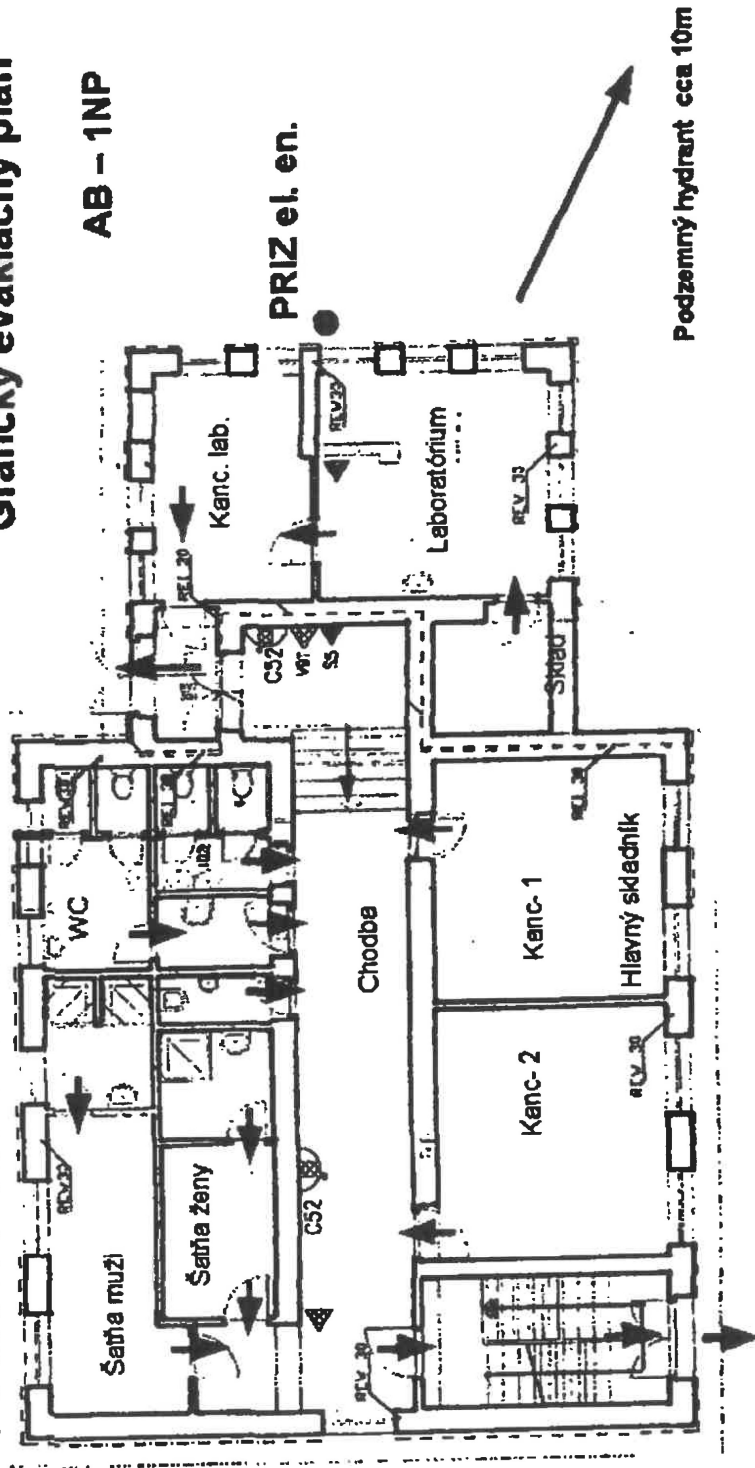
Situačné zameranie Administratívna budova



K.Ú. Pohronský Ruskov
Parc. č. 337/16
Súpisné č.: 1
Obec: Pohronský Ruskov

Grafický evakuačný plán

AB – 1NP

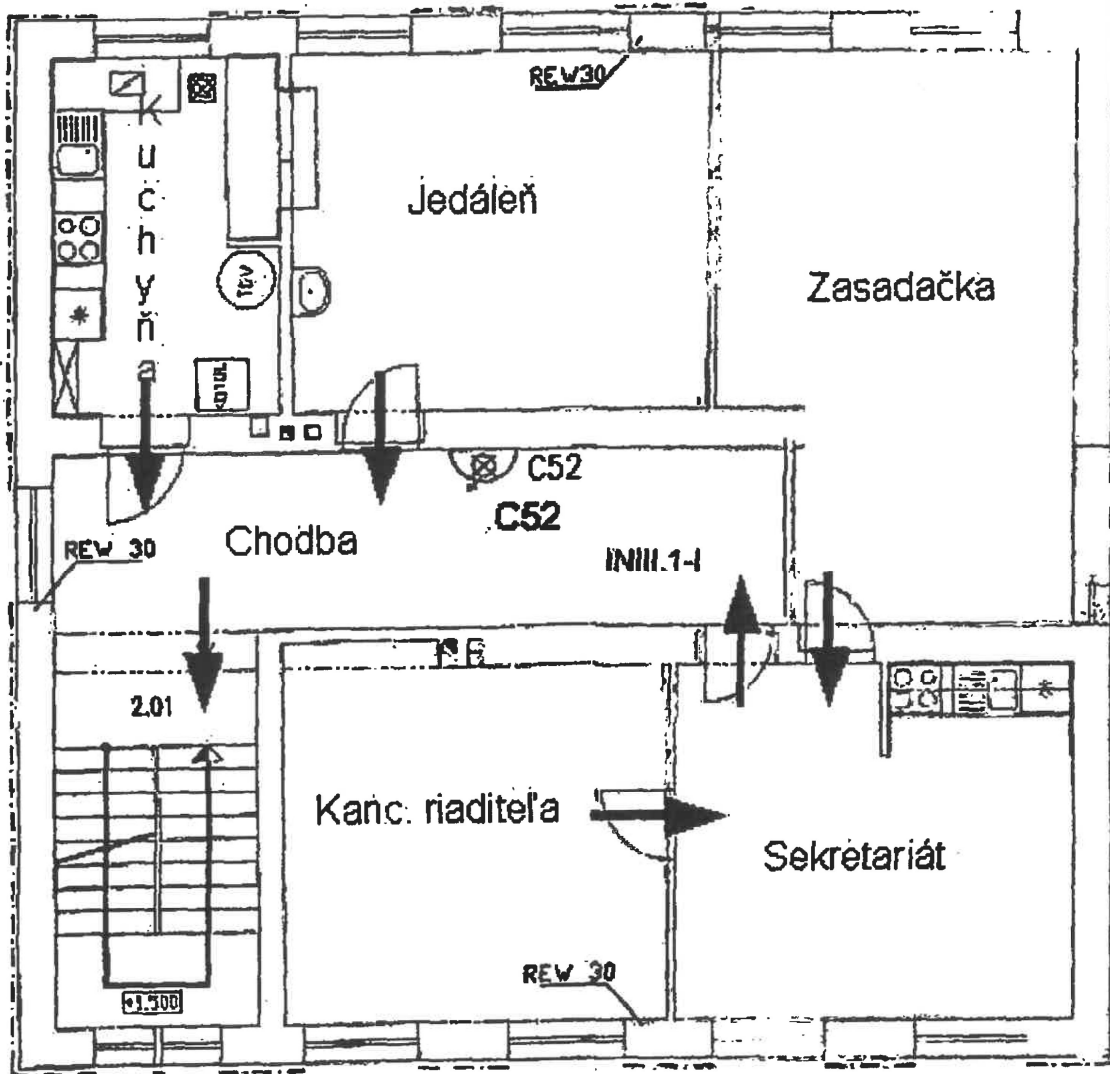


MONY spol. s r.o.
Hlavná 1
935 62 Pohronský Ruskov

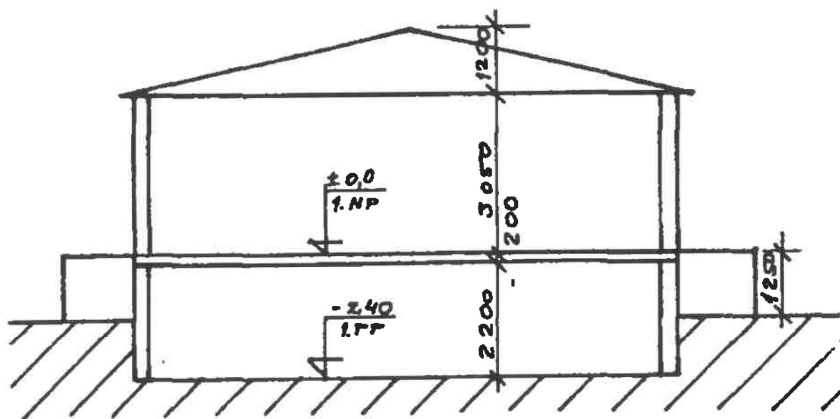
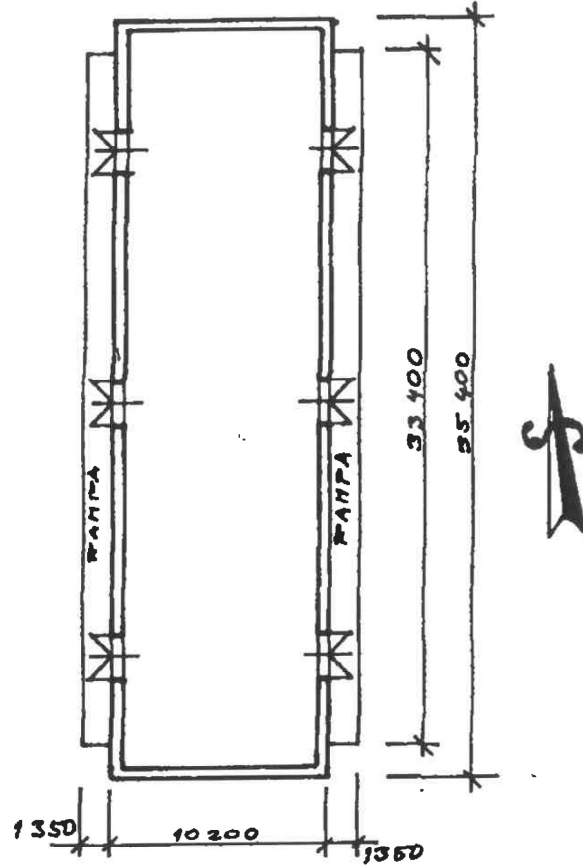
Wypracoval : Róbert Daniš – techn.PO

Schwálil : Ing. Ervin Patassy – ved. strediska

Podzemný hydrant cca 10m

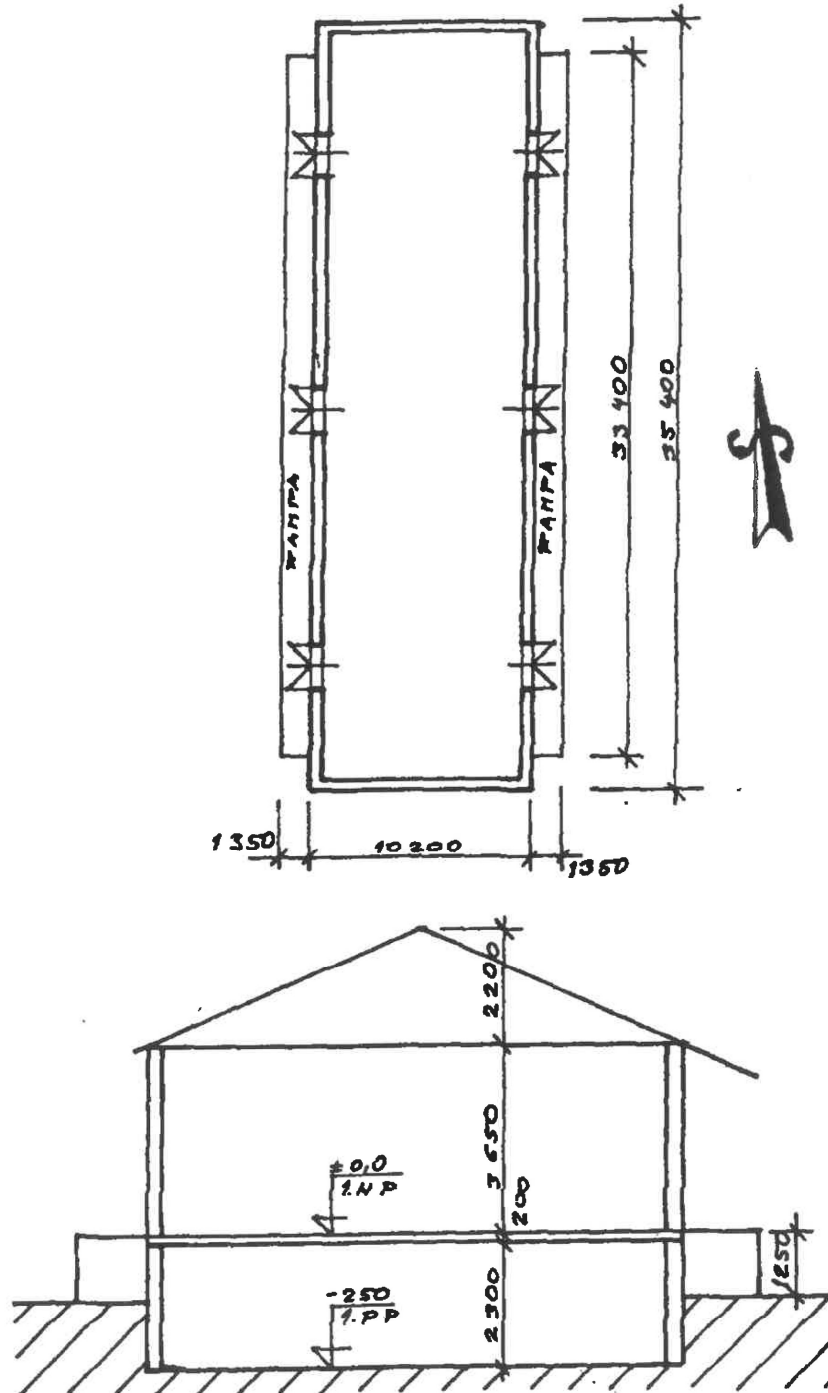


Situačné zameranie Sklad chemikálií



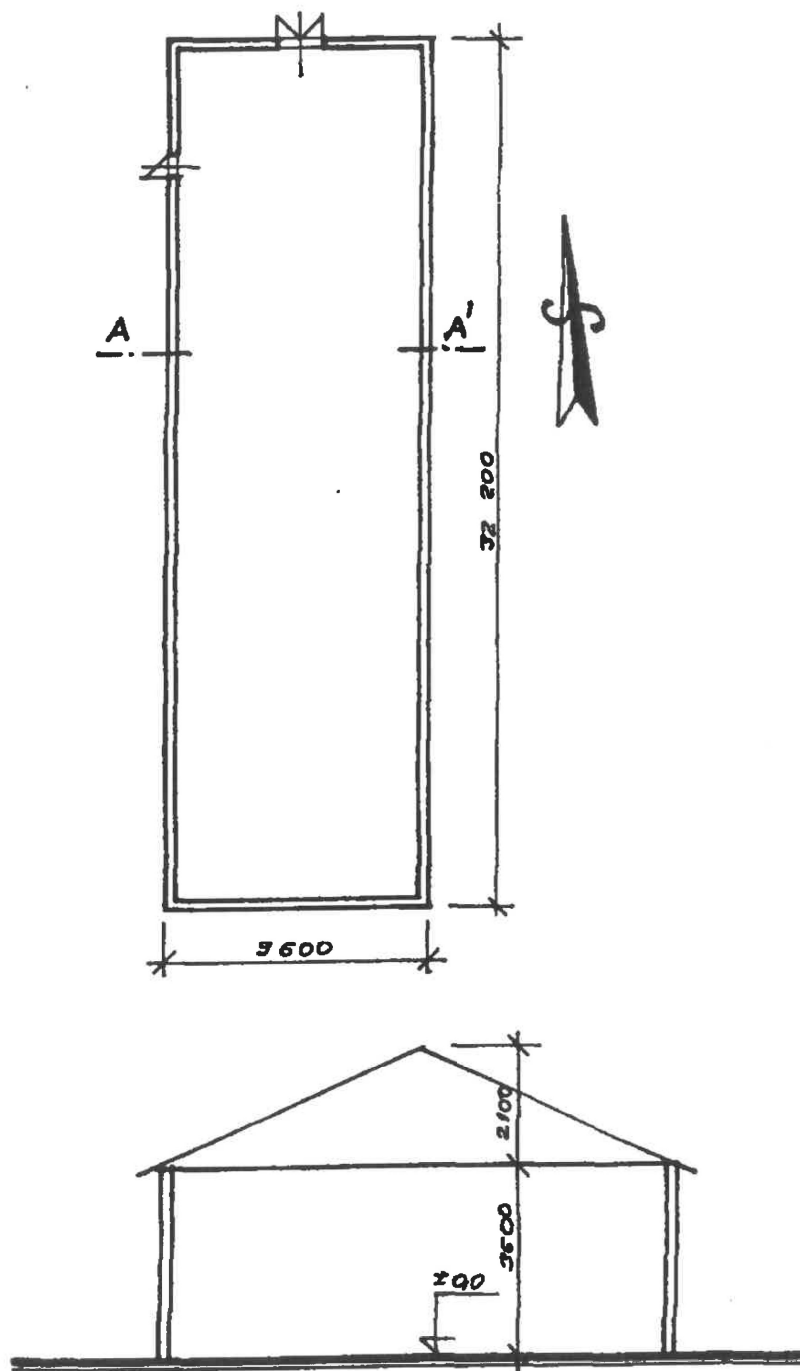
K.Ú. Pohronský Ruskov
 Parc. č. 337/17
 Súpisné č.: bez súpisného čísla
 Obec: Pohronský Ruskov

Situačné zameranie Sklad výrobkov I.



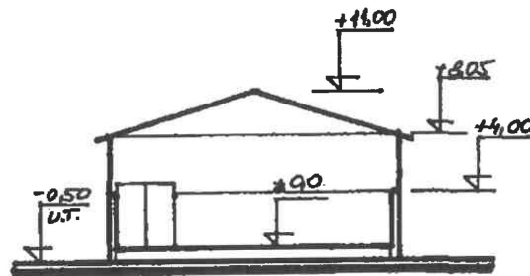
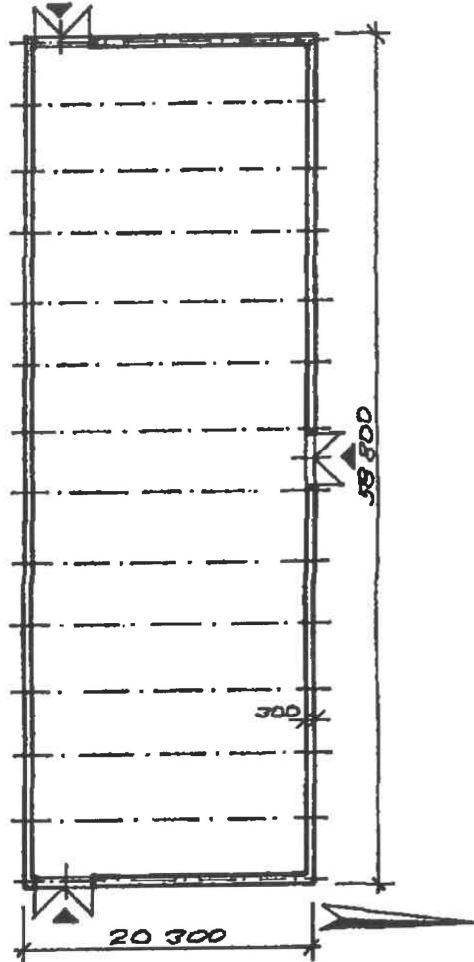
K.Ú. Pohronský Ruskov
Parc. č. 337/26
Súpisné č.: bez súpisného čísla
Obec: Pohronský Ruskov

Situačné zameranie Sklad výrobkov II.



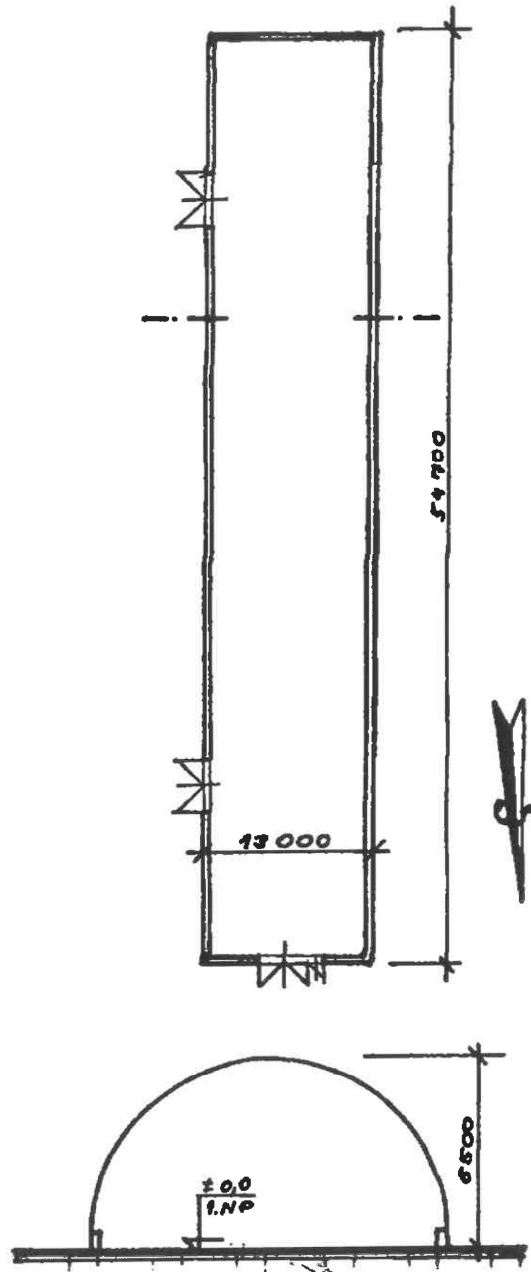
K.Ú. Pohronský Ruskov
Parc. č. 337/27
Súpisné č.: bez súpisného čísla
Obec: Pohronský Ruskov

Situačné zameranie Obilný sklad



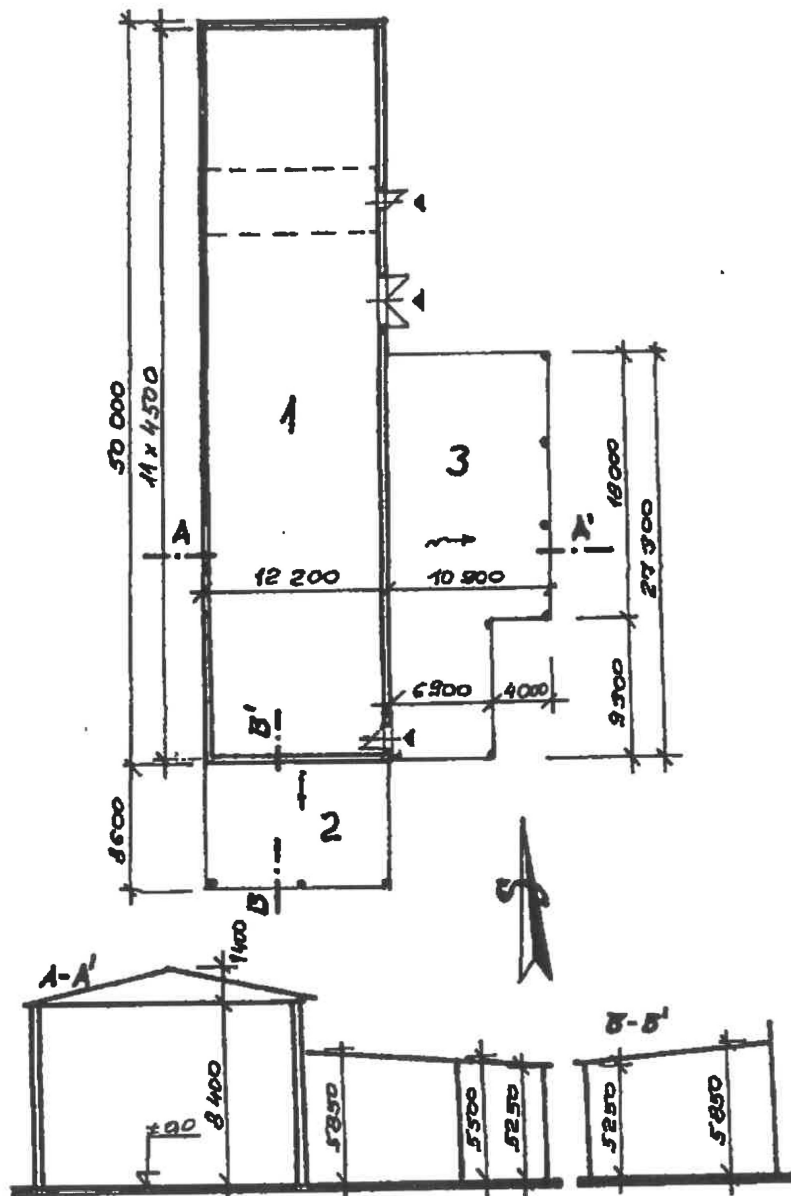
K.Ú. Pohronský Ruskov
 Parc. č. 337/28
 Súpisné č.: 495
 Obec: Pohronský Ruskov

Situačné zameranie Obilný sklad



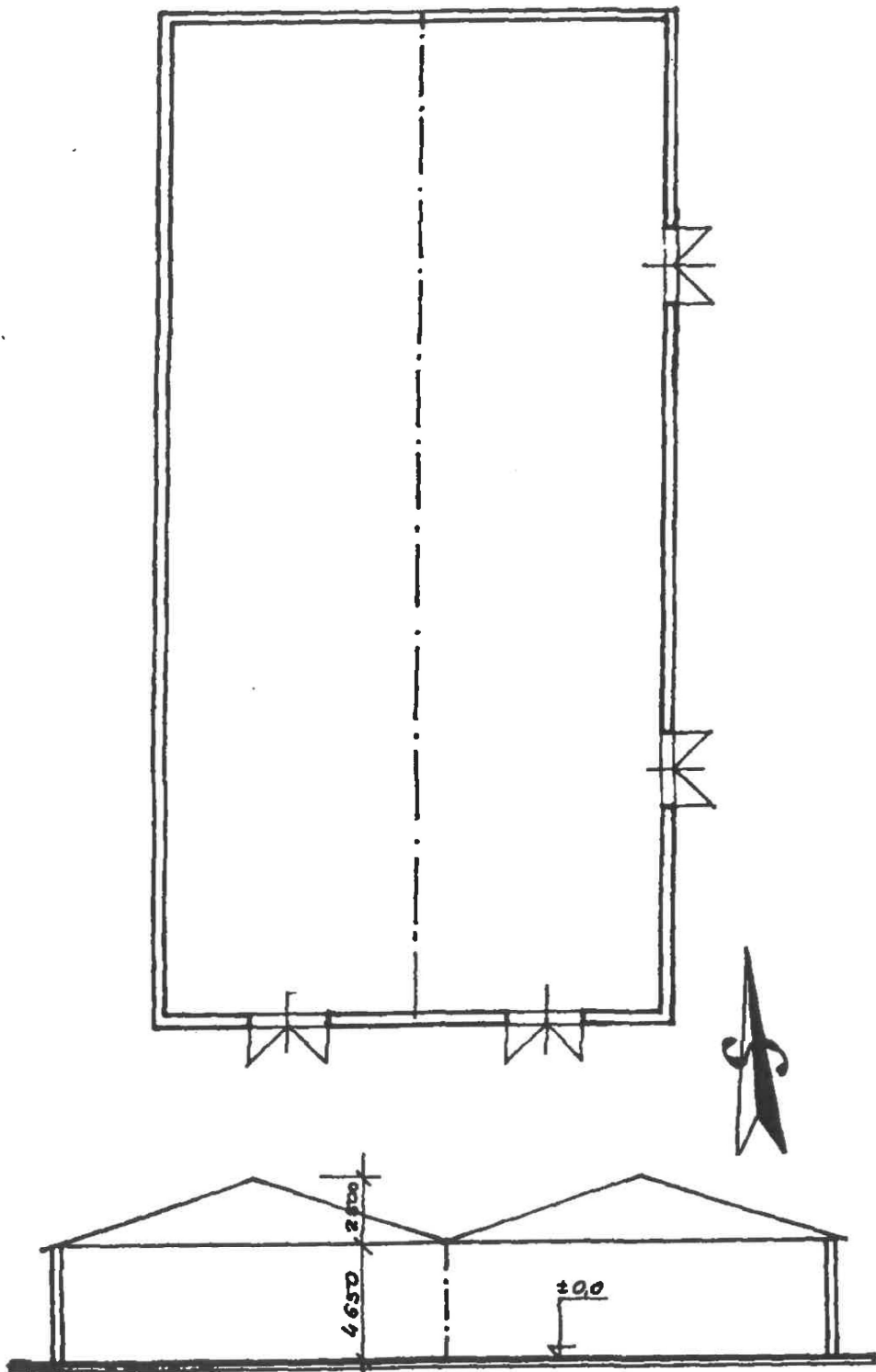
K.Ú. Pohronský Ruskov
Parc. č. 337/29
Súpisné č.: 496
Obec: Pohronský Ruskov

Situačné zameranie Obilný sklad



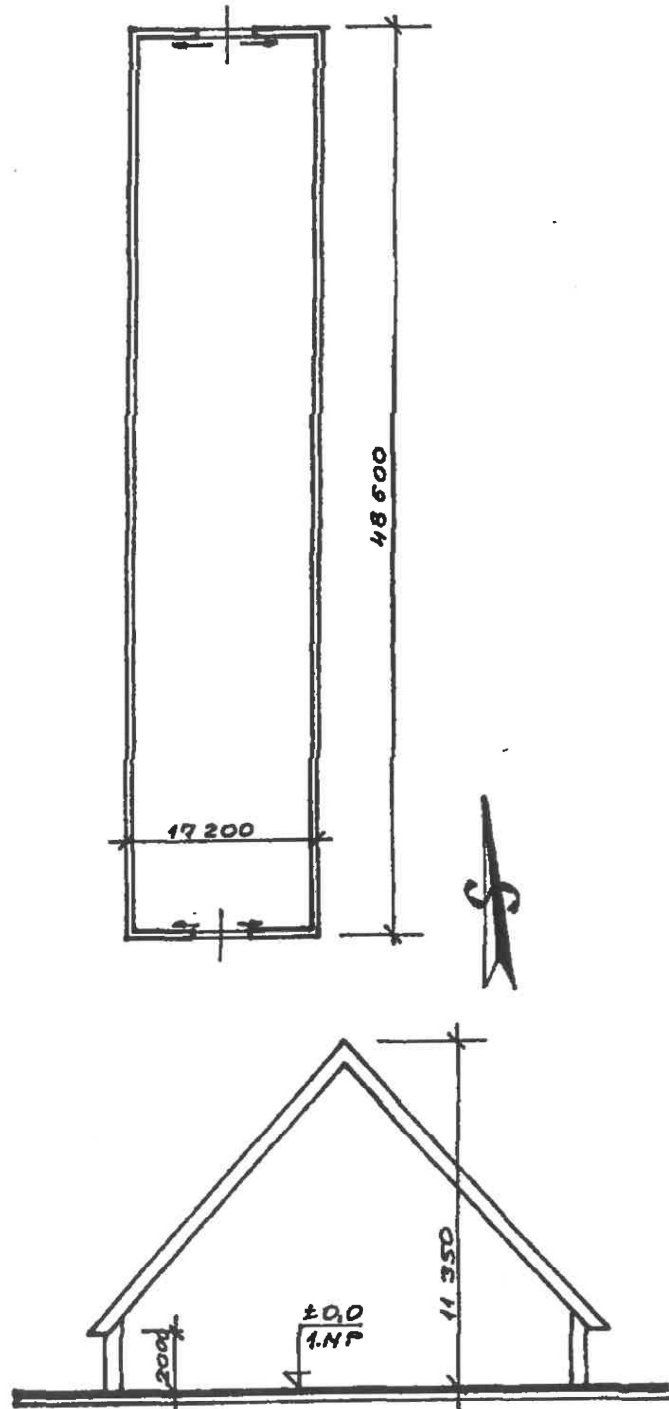
K.Ú. Pohronský Ruskov
Parc. č. 337/30
Súpisné č.: 497
Obec: Pohronský Ruskov

Situačné zameranie Obilný sklad I., II.



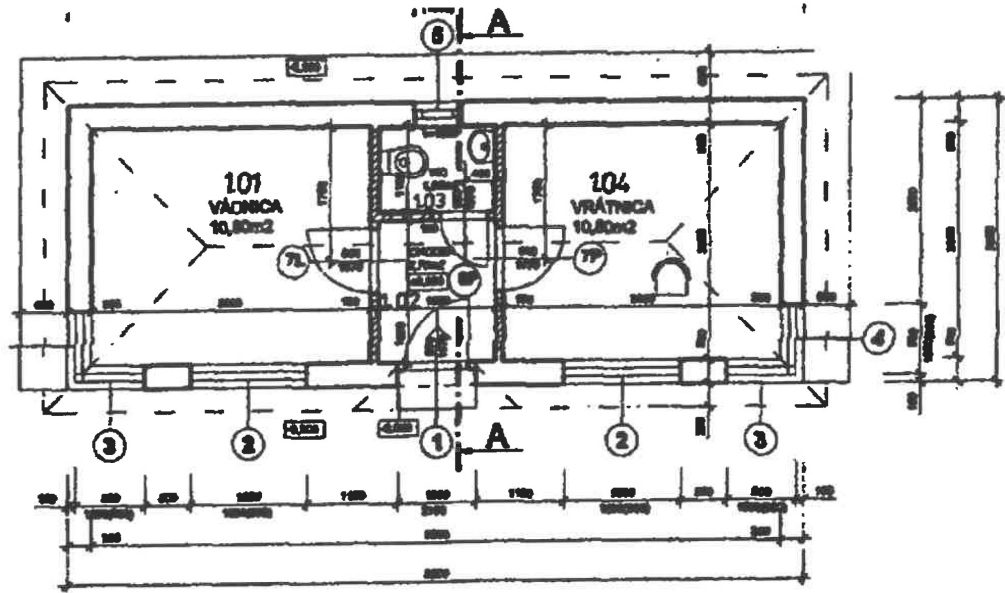
K.Ú. Pohronský Ruskov
Parc. č. 337/32
Súpisné č.: 498
Obec: Pohronský Ruskov

Situačné zameranie Obilný sklad PROMOS

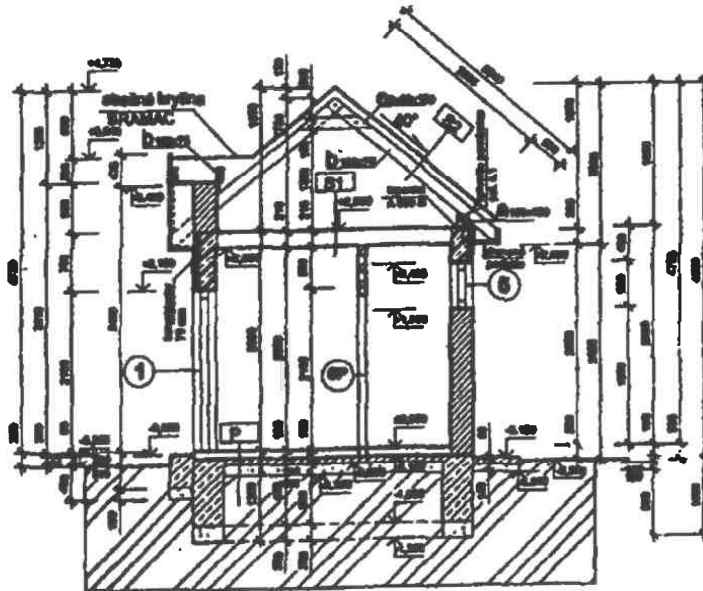


K.Ú. Pohronský Ruskov
Parc. č. 337/34
Súpisné č.: 529
Obec: Pohronský Ruskov

**Situačné zameranie VRÁTNICA A VÁŽNICA
Pôdorys**

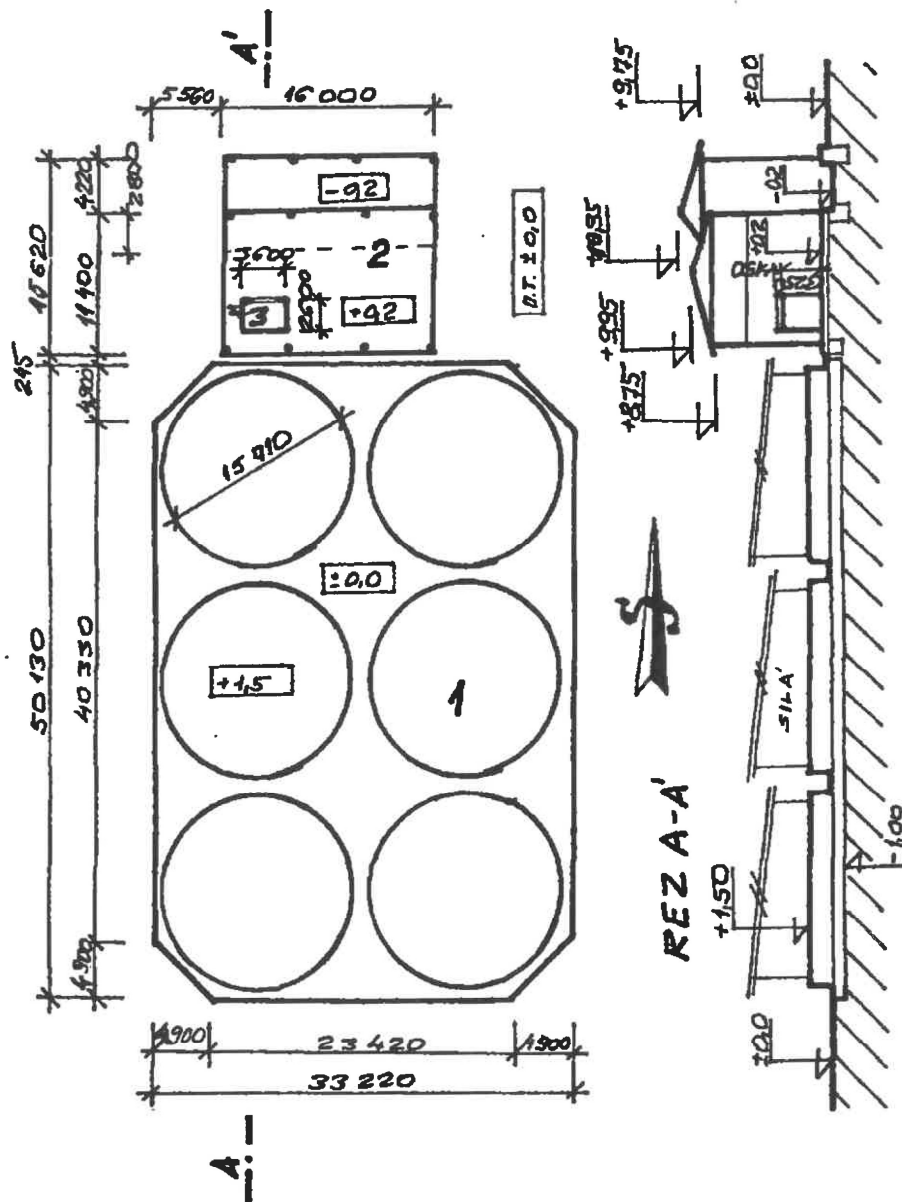


Rez A - A



K.Ú. Pohronský Ruskov
 Parc. č. 337/37
 Súp č.: 505
 Obec: Pohronský Ruskov

Situačné zameranie Skladovacie zásobníky na obilie Základy, prístrešok, velín



K.Ú. Pohronský Ruskov
 Parc. č. 337/40
 Súpisné č.: 508
 Obec: Pohronský Ruskov

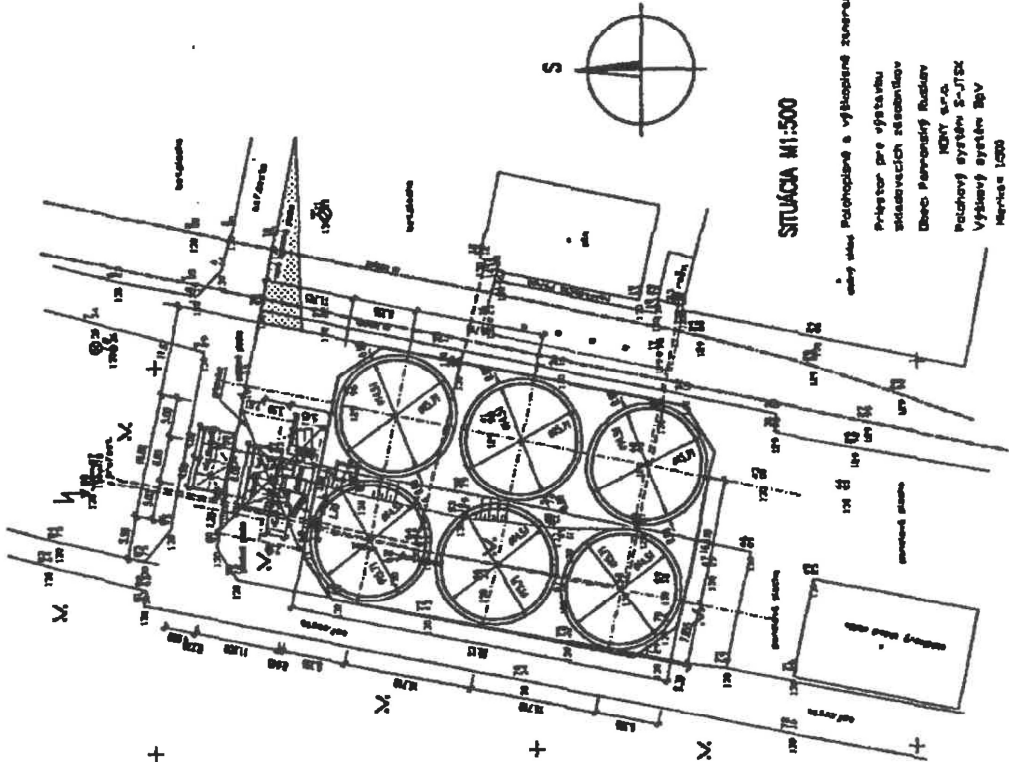
STAVBA: SKLADOVACIE ZÁSOBNÍKY NA OBLIE-POHONSKÝ RUSKOV

ČLENIENIE PD:

- STAVEBNÉ OBJEKTY
- SO 01 - ZÁKLADY, VEJIN
- SO 02 - PRÍPOJKA NN
- SO 03 - PŘERUŠKA NN
- SO 04 - SPENENÉ FLOCHY

PREVÁDZKOVÉ SÚBORY

- PS1 - STROJNÁ TECHNOLOGIA, PRÍJEM, ČISTENIE, SKLADOVANIE, EXPEDICIA
- PS2 - OCELOVÉ KONSTRUKCIE, PRÍJMOVÝ KÓŠ, POMOČNÉ OK
- PS3 - ELEKTROMOTOROVÁ INSTALÁCIA



SITUACIA M1:500

Príloha k výkresu: Podrobná a výšpisná zverzná
 Príloha pre výstavbu skladovacích zariadení
 Družo Parnoský Ruslav
 MOBY s.r.o.
 Pouchovský systém S-JTEC
 Výšpisový systém BIV
 Stavba 1:500

Výkres číselne označený
 02021
 Stavba 16. 06. 03 Lada



Spoločnosť obecnej úrad
 Zákazníka

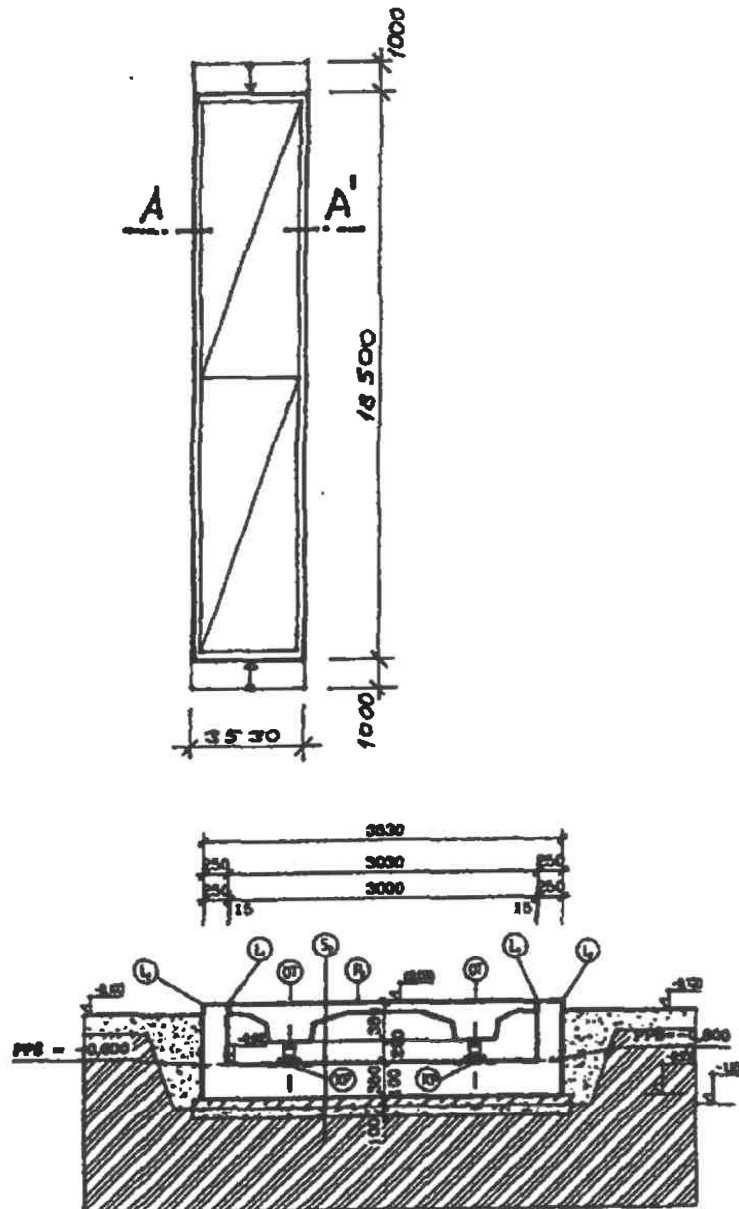


Projektová dokumentácia brán ochrany
 v stavebnom území a je postavená na
 súhlasnom stanovisku štátneho úradu
 v Bratislave č. 111/2023/ŠÚ
 Zo dňa 11. 12. 2023
 Slovenský úrad
 štátnej správy stavebního úradu

AutoCad Lt Software

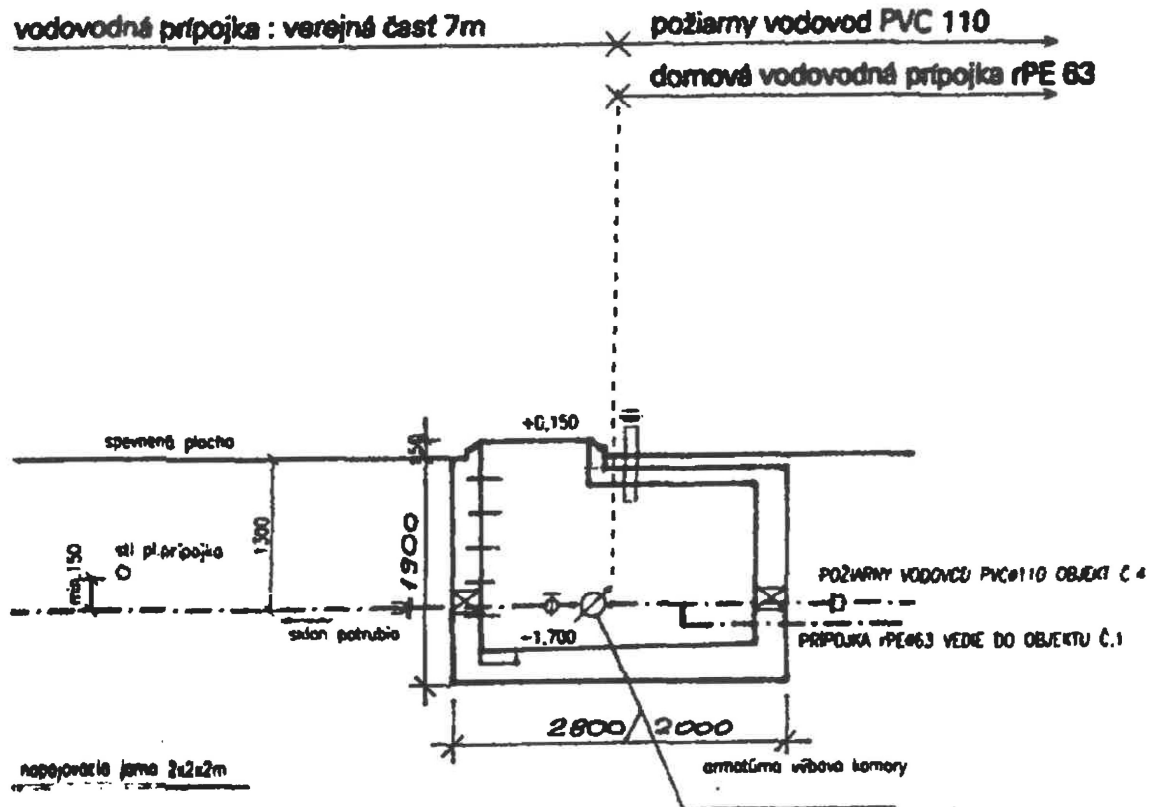
Projektoví:	Ing. BOBÁČEK	Kontroloví:	Ing. BOBÁČEK MILAN
Kreslí:			Autorizovaný stavebný inžinier
Zodpovedá:	Ing. BOBÁČEK	Men. št. praj:	Ing. JUREK
Miesto:	POHONSKÝ RUSKOV	Kraj:	TRNÁVSKÝ
Inventar:	MOBY S.R.O. NAL. ŠKP 10. SENEČ. PRÍJ. HLAVNÁ E.1 P. RUSKOV	Dátum:	03.12.2024
Stavba:	Výstavba skladovacích zariadení na obľie	Zyvaná:	PS3
Číslo:	SO-01 ZÁKLADY, VEJIN	Zak. číslo:	
Obdobie výkresu:		Formát:	A4
		Škála:	1:500
		Číslo výkresu:	3
			S-01

Situačné zameranie Váha



K.Ú. Pohronský Ruskov
Parc. č. 337/38
Súpisné č.: bez súpisného čísla
Obec: Pohronský Ruskov

Vodomerná šachta



Príloha č. 9



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

odbor	Stavebníctvo
odvetvie	Pozemné stavby
	Stavebná fyzika
	Líniové stavby
	Odhad hodnoty nehnuteľností
	Odhad hodnoty stavebných prác

Evidenčné číslo znaleckej organizácie **900143**

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 151/2023

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

