

**Znalec** : Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 309/25, 946 03 Kolárovo  
tel.: 0905 278 587  
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty  
nehnuteľností

**Evidenčné číslo** : 912281

**Zadávateľ** : HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky)** : objednávka č. HP050/22/90A zo dňa 30.10.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 230/2024

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty administratívnej budovy so súp. č. 290 na pozemku s parc. č. 170/12, montážnej haly so súp. č. 295 na pozemku s parc. č. 170/8, vrátnice so so súp. č. 296 na pozemku s parc. č. 170/9, skladu obilia so súp. č. 297 na pozemku s parc. č. 170/6, garáže so súp. č. 298 na pozemku s parc. č. 170/29, skladu olejov so súp. č. 426 na pozemku s parc. č. 170/13, umývacej rampy 2 na pozemku s na pozemku s parc. č. 170/15 ako aj ich príslušenstva, pozemkov s parc. č. 170/2, parc. č. 170/6, parc. č. 170/8, parc. č. 170/9, parc. č. 170/12, parc. č. 170/13, parc. č. 170/14, parc. č. 170/15, parc. č. 170/29 a parc. č. 192/8 v kat. ú. Rohovce, obce Rohovce, okres Dunajská Streda pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

**Počet strán (z toho príloh)** : 70 (sedemdesiat) - (z toho 25 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 3 (tri)

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 30.10.2024 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 632 a č. 1125 pre kat. ú. Rohovce, obec Rohovce, okres Dunajská Streda:

- administratívnej budovy so súp. č. 290 na pozemku s parc. č. 170/12
- montážnej haly so súp. č. 295 na pozemku s parc. č. 170/8
- vrátnice so so súp. č. 296 na pozemku s parc. č. 170/9
- skladu obilia so súp. č. 297 na pozemku s parc. č. 170/6
- garáže so súp. č. 298 na pozemku s parc. č. 170/29
- skladu olejov so súp. č. 426 na pozemku s parc. č. 170/13
- umývacej rampy 1 na pozemku s na pozemku s parc. č. 170/14
- umývacej rampy 2 na pozemku s na pozemku s parc. č. 170/15 ako aj ich príslušenstva
- pozemkov s parc. č. 170/2, parc. č. 170/6, parc. č. 170/8, parc. č. 170/9, parc. č. 170/12, parc. č. 170/13, parc. č. 170/14, parc. č. 170/15, parc. č. 170/29 a parc. č. 192/8

## 2. Účel znaleckého posudok:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

## 3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

21.11.2024

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.01.2024

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a.) Dodané zadávateľom:

- Neboli

### b.) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 632, zo dňa 29.12.2024, pre kat. ú. Rohovce, obec Rohovce, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1125, zo dňa 29.12.2024, pre kat. ú. Rohovce, obec Rohovce, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy, na parcelu 170/12, zo dňa 29.12.2024, pre kat. ú. Rohovce, obec Rohovce, okres Dunajská Streda, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Fotokópia potvrdenia, vydané Obcou Rohovce, č.: 52/2014/P zo dňa 31.07.2014
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 3. Q roku 2024 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk);

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa 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. 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon č. 162/1996 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z. z. , ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov)

#### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

- Neboli vznesené

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a.) Výber použitej metódy:

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

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii pre daný typ nehnuteľnosti dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov (prevod a prechod) pre porovnávanie (rodinné domy s obdobným vybavením v mieste). V čase vykonania znaleckého posudku v obci Rohovce, v okrese Dunajská Streda - vychádzajúc z výsledkov internetového hľadania - neboli ponúkané nehnuteľnosti, ktoré by boli pre stavby tvoriaci predmet znaleckého posudku porovnateľné. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov prevod alebo prechod) pre porovnanie. Výnosová hodnota pozemkov v posudku nie je uvažovaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú pozemky bez možnosti dosahovania výnosu formou ich prenájmu.

Všeobecná hodnota pozemkov v znaleckom posudku je stanovená preto len metódou polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie

### Metóda porovnávaní:

Pre použitie porovnávacjej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávaní je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

V\check{S}H<sub>MJ</sub> – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

1. ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2. polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3. fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

**Výnosová hodnota** pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = OZ/k \text{ [€]}$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok], k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### b.1) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 632 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 29.12.2024, pre kat. ú. Rohovce, obec Rohovce, okres Dunajská Streda, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 9

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
290	170/12	2	administr. budova		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/12 pod stavbou s.č. 290 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					
295	170/8	2	montážna hala		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/8 pod stavbou s.č. 295 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					
296	170/9	2	vrátnica		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/9 pod stavbou s.č. 296 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					
297	170/6	2	sklad obilia		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/6 pod stavbou s.č. 297 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					
298	170/29	7	garáže		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/29 pod stavbou s.č. 298 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					
426	170/13	2	sklad olejov		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/13 pod stavbou s.č. 426 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					
427	152/16	2	kôľňa na seno		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 152/16 pod stavbou s.č. 427 je evidovaný na liste vlastníctva č. 550.					

Iné údaje: Bez zápisu				
	170/14	2	umývacia rampa 1	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/14 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.				
Iné údaje: Bez zápisu				
	170/15	2	umývacia rampa 2	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/15 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.				
Iné údaje: Bez zápisu				

Legenda

Druh stavby

- 2 Poľnohospodárska budova
- 7 Samostatne stojaca garáž

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
	BISCO Schrattenecker, s.r.o., Horná 70/13, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 36747343	1/1
	Titul nadobudnutia	
	V 4977/13 Záložná zmluva vklad povolený dňa 27.8.2013 - č.z. 143/13 V 4979/13 Záložná zmluva vklad povolený dňa 27.8.2013 - č.z. 144/13 V 5494/15 Záložná zmluva vklad povolený dňa 31.08.2015 - č.z.210/15 V 5495/15 Záložná zmluva vklad povolený dňa 02.09.2015 - č.z.214/15 V-5878/2018 Darovacia zmluva vklad povolený dňa 23.08.2018 - č.z.193/2018 Z-1303/2023 Zmena údajov v osobe záložného veriteľa - č.z.60/23 Z-1304/2023 Zmena údajov v osobe záložného veriteľa - č.z.61/23	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
1	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-784/2022 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 ( S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35 812 419, zanikla) predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražby,( stavby: adm. budova súp. č. 290 na parc.č. 170/12, montážna hala súp. č. 295 na parc.č. 170/8, vrátnica súp. č. 296 na parc.č. 170/9, sklad obilia súp. 297 na parc. č. 170/6, garáže súp. č. 298 na parc.č. 170/29, umývacia rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/14, umývacia rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/15, sklad olejov so súpisným číslom 426 na pozemku parc.č. 170/13) - č.z.147/22	-
	P-1018/2022 Navrhovateľ BISO Schrattenecker, s.r.o., Horná 70/13, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 747 343 podal (dňa 22.11.2022), prostredníctvom svojho právneho zástupca na Okresný súd Dunajská Streda, žalobný návrh označený ako Žaloba o určenie premlčenia záložného práva, (žalovaný Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653) súdne konanie je vedený pod sp. zn.: 20C/80/2022 (	

<p>montážna hala súp. č. 295 na pozemku registra CKN parc.č. 170/8, vrátnica súp. č. 296 pozemku registra CKN na parc.č. 170/9, sklad obilia súp. 297 pozemku registra CKN na parc. č. 170/6, garážc súp. č. 298 pozemku registra CKN na parc.č. 170/29) - č.z.217/22</p> <p>P-1019/2022 Navrhovateľ BISO Schrattenecker, s.r.o., Horná 70/13, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 747 343 podal (dňa 22.11.2022), prostredníctvom svojho právneho zástupcu na Okresný súd Dunajská Streda, žalobný návrh označený ako Žaloba o určenie premlčenia záložného práva, (žalovaný Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653) súdne konanie je vedený pod sp. zn.: 5C/80/2022 ( sklad olejov súp. č. 426 na pozemku registra CKN parc.č. 170/13, umývacía rampa 1 bez súp. č. na pozemku registra CKN na parc.č. 170/14, umývacía rampa 2 bez súp. č. na pozemku registra CKN na parc.č. 170/15 ) - č.z.218/22</p> <p>P-1098/2022 Uznesenie Okresného súdu Dunajská Streda v spore žalobcu BISO Schrattenecker, s.r.o., Horná 70/13, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 747 343(dňa 29.12.2022, žalovaný Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653). OS DS nariaďuje neodkladné opatrenie povinnému zdržať sa výkonu zálož.práva k nehnuteľnostiam: Admin.budova so súp.č. 290 na CKN parc.č. 170/12, montážna hala so súp.č. 295 na CKN parc.č.170/8, vrátnica so súp.č. 296 na CKN parc.č. 170/9, sklad obilia so súp.č. 297 na CKN parc.č. 170/6, 7 garáže so súp.č. 298 na CKN parc.č. 170/29- až do právopl. rozhodnutia v konaní vedenom pod. sp. zn. 20C/80/2022 na OS-DS-č.z.1/23 - Rozhodnutie v konaní vedenom pod. sp. zn. 20C/80/2022 na OS-DS, dátum nadobudnutia právoplatnosti dňa 19.01.2023, P-62/2023 č.z.27/23</p> <p>P-9/23 Uznesenie Okresného súdu Dunajská Streda v spore žalobcu BISO Schrattenecker, s.r.o., Horná 70/13, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 747 343 v zast. Suchý&amp;Partners (dňa 23.12.2022, žalovaný Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653). OS DS nariaďuje neodkladné opatrenie povinnému zdržať sa výkonu zálož.práva k nehnuteľnostiam: sklad olejov so súp.č. 426 na CKN parc.č. 170/13 umývacía rampa 1 bez súp.č. na CKN parc.č. 170/14 umývacía rampa 2 bez súp.č. na CKN parc.č. 170/15 až do právopl. rozhodnutia v konaní vedenom pod. sp. zn. 5C/80/2022 na OS-DS-č.z.3/23</p>
--

#### Vlastník

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		

Počet vlastníkov: 1

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		

#### 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

Iné údaje - nepriradené

R-62/2020 Doplnenie zjednocujúceho čísla stavby - č.z.41/2020

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na stavby: adm. budova súp. č. 290 na parc.č. 170/12, montážna hala súp. č. 295 na parc.č. 170/8, vrátnica súp. č. 296 na parc.č. 170/9, sklad obilia súp. 297 na parc. č. 170/6, garáže súp. č. 298 na parc.č. 170/29 v prospech záložného veriteľa S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419, V 4977/13 - č.z. 143/13
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na stavby: adm. budova súp. č. 290 na parc.č. 170/12, montážna hala súp. č. 295 na parc.č. 170/8, vrátnica súp. č. 296 na parc.č. 170/9, sklad obilia súp. 297 na parc. č. 170/6, garáže súp. č. 298 na parc.č. 170/29 v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, (S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419), V 4979/13 - č.z.144/13 - Z-1303/2023 - č.z.60/23
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, (S Slovensko, spol. s.r.o, Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35 812 419), umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/14, umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/15, sklad olejov so súpisným číslom 426 na pozemku parc.č. 170/13, V 5494/15 - č.z.210/15 - Z-1304/2023 - č.z.61/23
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech záložného veriteľa S Slovensko, spol. s.r.o, Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35 812 419, umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/14, umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/15, sklad olejov so súpisným číslom 426 na pozemku parc.č. 170/13, V 5495/15 - č.z.214/15

**b.2) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1125 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 29.12.2024, pre kat. ú. Rohovce, obec Rohovce, okres Dunajská Streda, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 10

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
170/2	14112	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
170/6	1187	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 297 evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							



170/8	1010	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 295 evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/8 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
170/9	49	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 296 evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/9 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
170/12	53	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 290 evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/12 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
170/13	56	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 426 evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/13 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
170/14	43	Zastavaná plocha a nádvorie	17	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/14 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
170/15	74	Zastavaná plocha a nádvorie	17	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/15 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
170/29	228	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 298 evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/29 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
192/8	103	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	1	
Iné údaje:							

Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 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
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekruté parkovisko a ich súčasti

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
	BISCO Schrottenecker, s.r.o., Horná 70/13, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 36747343	1/1
	Titul nadobudnutia	
	V 4977/13 Záložná zmluva vklad povolený dňa 27.8.2013 - č.z. 143/13 V 4979/13 Záložná zmluva vklad povolený dňa 27.8.2013 - č.z. 144/13 V-5850/2018 Darovacia zmluva vklad povolený dňa 22.08.2018 - č.z.189/2018 Z-1303/2023 Zmena údajov v osobe záložného veriteľa - č.z.60/23	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
1	P-784/2022 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 ( S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35 812 419, zanikla) predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražby (pozemky reg. C KN parc.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8) - č.z.147/22  P-1018/2022 Navrhovateľ BISO Schrottenecker, s.r.o., Horná 70/13, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 747 343 podal (dňa 22.11.2022), svojho právneho zástupca na Okresný súd Dunajská Streda, žalobný návrh označený ako Žaloba o určenie premlčenia záložného práva, (žalovaný Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653) súdne konanie je vedený pod sp. zn.: 20C/80/2022 (pozemky reg. C KN parc.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8 - č.z.217/22  P-1098/2022 Uznesenie Okresného súdu Dunajská Streda v spore žalobcu BISO Schrottenecker, s.r.o., Horná 70/13, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 747 343 (dňa 29.12.2022, žalovaný Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653). OS DS nariaďuje neodkladné opatrenie povinnému zdržať sa výkonu zálož. práva k nehnuteľnostiam: zást. plocha a nádvorie na CKN par.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8- až do právopl. rozhodnutia v konaní vedenom pod. sp. zn. 20C/80/2022 na OS-DS-č.z.1/23 - Rozhodnutie v konaní	

vedenom pod. sp. zn. 20C/80/2022 na OS-DS, dátum nadobudnutia právoplatnosti dňa 19.01.2023, P-62/2023 č.z.27/23
--

#### Vlastník

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		

Počet vlastníkov: 1

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		

#### 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

#### Iná oprávnená osoba

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na pozemky reg. C KN parc.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8 v prospech záložného veriteľa S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419, V 4977/13 - č.z. 143/13
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na pozemky reg. C KN parc.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8 v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, (S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419), V 4979/13 - č.z.144/13 - Z-1303/2023 - č.z.60/23

#### c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 21.11.2024, za účasti znalca a pani Natálie Kürtiovej poverenej osoby vlastníka nehnuteľností. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa miestneho šetrenia, t.j. dňa 21.11.2024.

#### d.) Technická dokumentácia:

Zadávatelom znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia administratívnej budovy so súp. č. 290 na pozemku s parc. č. 170/12, montážnej haly so súp. č. 295 na pozemku s parc. č. 170/8, vrátnice so súp. č. 296 na pozemku s parc. č. 170/9, skladu obilia so súp. č. 297 na pozemku s parc. č. 170/6, garáže so súp. č. 298 na pozemku s parc. č. 170/29, skladu olciov so súp. č. 426 na pozemku s parc. č. 170/13, kôlnic na seno so súp. č. 427 na pozemku s parc. č. 152/15, umývacej rampy 1 na pozemku s parc. č. 170/14, umývacej rampy 2 na pozemku s parc. č. 170/15. Skutkový stav hodnotených nehnuteľností vrátane dispozície bolo zistené meraním a obhliadkou na tvare miesta.

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku, budem vychádzať z výsledkov miestnej obhliadky.

**e.) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným stavom:**

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 21.11.2024, ako aj následné porovnanie predloženej právnej a technickej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní boli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. Pri miestnej obhliadke dňa 21.11.2024 bolo zistené, že umývacía rampa 1 bez súpisného čísla na pozemku s parc. č. 170/14 je vedená medzi stavbami na liste vlastníctva č. 632, ako aj je zakreslená v katastrálnej mape, ale v čase miestnej obhliadky stavba už bola odstránená.

Predmet znaleckého posudku tvoria stavby administratívnej budovy so súp. č. 290 na pozemku s parc. č. 170/12, montážnej haly so súp. č. 295 na pozemku s parc. č. 170/8, vrátnice so súp. č. 296 na pozemku s parc. č. 170/9, skladu obilia so súp. č. 297 na pozemku s parc. č. 170/6, garáže so súp. č. 298 na pozemku s parc. č. 170/29, skladu olejov so súp. č. 426 na pozemku s parc. č. 170/13, kôlne na seno so súp. č. 427 na pozemku s parc. č. 152/15, umývacej rampy 2 na pozemku s na pozemku s parc. č. 170/15 a ich príslušenstva, ktoré sú zapísané v katastrí nehnuteľností a zakreslené na katastrálnej mape.

Projektová dokumentácia nehnuteľností objednávateľom nebola predložená; pri stanovení všeobecnej hodnoty administratívnej budovy so súp. č. 290 na pozemku s parc. č. 170/12, montážnej haly so súp. č. 295 na pozemku s parc. č. 170/8, vrátnice so súp. č. 296 na pozemku s parc. č. 170/9, skladu obilia so súp. č. 297 na pozemku s parc. č. 170/6, garáže so súp. č. 298 na pozemku s parc. č. 170/29, skladu olejov so súp. č. 426 na pozemku s parc. č. 170/13, kôlne na seno so súp. č. 427 na pozemku s parc. č. 152/15, umývacej rampy 1 na pozemku s na pozemku s parc. č. 170/14, umývacej rampy 2 na pozemku s na pozemku s parc. č. 170/15 budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom.

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

- administratívna budova so súp. č. 290 na pozemku s parc. č. 170/12 v kat. ú. Rohovce
- montážna hala so súp. č. 295 na pozemku s parc. č. 170/8 v kat. ú. Rohovce
- vrátnica so súp. č. 296 na pozemku s parc. č. 170/9 v kat. ú. Rohovce
- sklad obilia so súp. č. 297 na pozemku s parc. č. 170/6 v kat. ú. Rohovce
- garáž so súp. č. 298 na pozemku s parc. č. 170/29 v kat. ú. Rohovce
- sklad olejov so súp. č. 426 na pozemku s parc. č. 170/13 v kat. ú. Rohovce
- umývacía rampa 2 na pozemku s na pozemku s parc. č. 170/15 v kat. ú. Rohovce
- oplatenie:
  - obvodové pletivové
  - uličné pletivové so súčasťami
- pozemky s parc. č. 170/2, parc. č. 170/6, parc. č. 170/8, parc. č. 170/9, parc. č. 170/12, parc. č. 170/13, parc. č. 170/14, parc. č. 170/15, parc. č. 170/29 a parc. č. 192/8 v kat. ú. Rohovce

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

- nie sú

**h.) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

- podľa platného územného plánu obce Rohovce, pozemky k dátumu ohodnotenia sa nachádzajú v zastavanom území obce, v priemyselnej polohe, funkčná zóna V1 - plochy výroby, skladov a technickej vybavenosti. Sú určené na zástavbu prevádzkovými objektami. Územný plán je prístupný na webovej stránke <https://www.rohovce.sk/samosprava/uzemny-plan/?page=all>

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**

#### **2.1.1 Administratívna budova so súp. č. 290 na pozemku s parc. č. 170/12 v kat. ú. Rohovce**

##### **POPIS STAVBY**

Administratívna budova so súp. č. 290 sa nachádza v oplatenom areáli spoločnosti, v okrajovej polohe mimo obytnej časti zastavaného územia obce Rohovce, na pozemku s parc. č. 170/12 kat. ú. Rohovce. Jedná sa o samostatne stojacu murovanú prízemnú budovu bez podpivničenia so sedlovou strechou bez zabudovaného podkrovia. Podľa prehlásenia zástupcu vlastníckej spoločnosti budova je zásobovaná studenou pitnou vodou z verejného vodovodu,

splašková kanalizácia je riešená do akumuláčnej nádrže, dažďové vody zo strechy sú odvádzané a rozvedené strešnými žľabmi a zvodmi len voľne do okolitého terénu. Vykurovanie je lokálne – nezabudované elektrické konvektory. Napojenie budovy na sekundárny NN elektrický rozvod je pomocou káblovej prípojky od vonkajšieho pouličného NN rozvodu cez prípojkovú skriňu až po hlavný rozvádzač, ktorý je umiestnený z exteriérovej strany v obvodovej stene pri vchode do budovy. Pre predmetnú budovu je vybudovaná aj prípojka telefónu.

## ZATRIEDENIE STAVBY

Stavbu so súp. č. 290 na pozemku s parc. č. 170/12 v kat. ú. Rohovce obce Rohovce, na základe spôsobu terajšieho skutočného využívania pre účel stanovenia východiskovej hodnoty charakterizujem ako budovu pre administratívu.

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Nadzemné

Administratívna budova je založená pravdepodobne na jednostupňových betónových základových pásoch s dostatočnou ako aj s funkčnou vodorovnou hydroizoláciou nadzákladových konštrukcií proti zemnej vlhkosti, s betónovou omietnutou podmuroukou priemernej výšky okolo 0,30 m. Obvodové steny sú murované z pálených tehál hrúbky 0,30 m, deliace priečky sú tiež murované z pálených tehál hrúbky 0,15 m. Stropná konštrukcia je vyhotovená ako drevená trámová konštrukcia zo stropníc s horným a s dolným dreveným záklopom, a s rovným omietnutým podhl'adom. Vnútorne omietky sú klasické viacvrstvové vápenno - cementové hladké s maľbami. Keramický obklad je vyhotovený v kuchyni okolo umývadla do výšky 1,40 m. Krov je vyhotovený ako klasická drevená hambáľková tesáraka konštrukcia. Strecha je sedlová s pálenou obyčajnou jednodrážkovou škridlovou krytinou bez poistnej hydroizolačnej fólie ako aj bez tepelnej izolácie. Klampiarske konštrukcie – strešné žľaby a zvodny sú vyhotovené z oceleového pozinkovaného plechu, vonkajšie okenné parapety sú oplechované prevažne hliníkovým plechom. Podkrovný priestor je využívaný len ako povalový priestor s prístupom len z exteriéru budovy (po rebríku cez drevené zvlakové dvere v štítovej stene). Vonkajšie omietky sú vyhotovené ako klasické viacvrstvové vápenno – cementové jadrové s pohľadovou plochou z brizolitu ťahanej štruktúry bez vonkajších obkladov. Vchodové dvere sú jednokridľové z prírodného dreva s čiastočným zasklením osadené do oceleovej zárubne, interiérové dvere sú drevené hladké plné osadené do oceleových zárubní. Prírodné osvetlenie a vetranie vnútorných priestorov je zabezpečené drevenými zdvojenými oknami. Druh a zloženie podláh jednotlivých miestností je prispôsobené ich funkcií. Podlahy sú všade na betónovom podklade pravdepodobne aj s celoplošnou vodorovnou hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti, v dvoch kanceláriách s nášľapnou vrstvou z PVC, a vo všetkých ostatných miestnostiach z keramickej dlažby. Vykurovanie kancelárií je lokálne – pomocou nezabudovaných elektrických konvektorov. Elektroinštalácia je svetelná ako aj motorická, istenie elektrických obvodov je pomocou poistkových automatov podľa veľkosti zaťaženia v hlavnom rozvádzači, ktorý je umiestnený z exteriérovej strany v obvodovej stene pri vchode do budovy. Pre predmetnú budovu je zriadená aj prípojka telefónu. V budove je inštalované aj elektrické poplašné a signalizačné zariadenie – alarm. Vnútorň rozvod studenej ako aj teplej vody je vyhotovený z oceleových pozinkovaných rúr. Zdrojom TUV je malý elektrický prietokový ohrievač vody umiestnený nad keramickým umývadlom v umyvárni. Vnútorň kanalizácia je riešená z novodurových resp. z PVC rúr, zariaďovacie predmety sú pripojené na jednotlivé odpady pripojovacím potrubím tiež z novoduru resp. z PVC. Dažďové vody zo strechy sú odvádzané len voľne do okolitého terénu. Administratívna budova dispozične pozostáva zo vstupnej a spojovacej chodby, z dvoch samostatných kancelárií, z umyvárne (je zariadená keramickým umývadlom s malým elektrickým prietokovým ohrievačom vody), a z WC (je zariadený keramicou záchodovou misou s oddelenou hornou splachovacou nádržkou).

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 61 budovy administratívne (správne )

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
11,04*4,80*0,25	13,25
<b>Vrchná stavba</b>	
11,04*4,80*2,75	145,73
<b>Zastrešenie</b>	
11,04*5,75*2,45/2	77,76
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>236,74</b>

## 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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,04*4,80	52,99	Repr. 2,75		2,75

Priemerná zastavaná plocha:

$$(52,99) / 1 = 52,99 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(52,99 * 2,75) / (52,99) = 2,75 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 52,99) = 1,3729$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,75) = 1,0636$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	13,63
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,50	8,50	14,46
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	7,67
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	11,93
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,41
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,70
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	11,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	5,11
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,20	0,40	0,68
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,40	1,20	2,04
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,50	2,50	4,26
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	5,11
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,75	4,50	7,67
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	2,56
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	2,56
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,20	0,40	0,68
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,30	0,90	1,53
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,30	1,80	3,07
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>58,70</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 58,70 / 100 = 0,5870$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 0,5870 * 1,3729 * 1,0636 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 271,3118 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova so súp. č. 290 na pozemku s parc. č. 170/12 v kat. ú. Rohovce	1972	52	48	100	52,00	48,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$271,3118 \text{ €/m}^3 * 236,74 \text{ m}^3$	64 230,36
Technická hodnota	$48,00 \% z 64 230,36 \text{ €}$	30 830,57

### 2.1.2 Vrátnica so súp. č. 296 na pozemku s parc. č. 170/9 v kat. ú. Rohovce

#### POPIS STAVBY

Budova vrátnice so súp. č. 296 sa nachádza v oplotenom areáli vlastníckej spoločnosti, v okrajovej polohe mimo obytnej časti zastavaného zemia obce Rohovce, na pozemku s parc. č. 170/9 kat. ú. Rohovce. Jedná sa o samostatne stojacu murovanú prízemnú budovu bez podpivničenja s nízkou sedlovou strechou bez možnosti zabudovania podkrovia. Budova nie je napojená na verejný rozvod vody, je aj bez vnútornej kanalizácie; dažďové vody zo strechy sú odvádzané a rozvedené len voľne do okolitého terénu čiastočne bez strešných žľabov a zvodov. Vykurovanie je lokálne – kachle na tuhé palivá. Napojenie budovy na sekundárny NN elektrický rozvod je pomocou káblovej prípojky od vonkajšieho pouličného NN rozvodu cez prípojkovú skriňu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Stavbu so súp. č. 296 na pozemku s parc. č. 170/9 v kat. ú. Rohovce obce Rohovce na za klade výpisu z listu vlastníctva číslo 632 zo dňa 29.12.2024, ako aj na základe spôsobu terajšieho skutočného využívania pre účel stanovenia východiskovej hodnoty charakterizujem ako budovu vrátnice (budova pre administratívu).

#### POPIS PODLAŽÍ

##### 1. Nadzemné

Budova vrátnice je založená pravdepodobne na jednodupňových betónových základových pásoch s dostatočnou ako aj funkčnou vodorovnou hydroizoláciou nadzákladových konštrukcii proti zemnej vlhkosti. Obvodové ako aj vnútorná stena sú murované z miešaných materiálov (pálené tehly a pôrobetónové tvárnice) hrúbky 0,30 m. Stropná konštrukcia je vyhotovená ako drevená trámová konštrukcia zo stropníc s horným dreveným záklopom a s dolným záklopom z heraklitových dosiek s rovným omietnutým podhlľadom. Vnútorné omietky sú klasické viacvrstvové vápenno - cementové hladké s maľbami. Krov je vyhotovený ako klasická drevená hambáľková tesárska konštrukcia. Strecha je nízka sedlová s krytinou z AZC vlnoviek bez poistnej hydroizolačnej fólie ako aj bez tepelnej izolácie. Klampiarske konštrukcie strechy sú vyhotovené len z časti a to z oceľového pozinkovaného plechu, vonkajšie okenné parapety sú oplechované tiež oceľovým pozinkovaným plechom. Vonkajšie omietky sú vyhotovené ako klasické viacvrstvové s pohľadovou plochou z vápenno – cementovej hladkej omietky s fasádnym náterom bez vonkajších obkladov (v čase miestnej obhliadky čiastočne v dezolátnom technickom stave). Exteriérove dvere na vrátnici sú drevené hladké s čiastočným jednoduchým zasklením osadené do oceľovej zárubne, na sklade dvojkrídlové drevené zvlakové. Prírodné osvetlenie a vetranie vnútorných priestorov je zabezpečené rôznymi konštrukciami okien – na vrátnici okná sú drevené s jednoduchým resp. so zdvojeným zasklením, na sklade okno je oceľové s jednoduchým zasklením. Podlahy sú všade na betónovom podklade pravdepodobne aj s celoplošnou vodorovnou hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti, s nášľapnou vrstvou z cementového poteru. Vykurovanie v miestnosti vrátnice je lokálne – kachle na tuhé palivá. Elektroinštalácia je len svetelná. Budova vrátnice dispozične pozostáva z priestoru vrátnika (vrátnica) a zo skladovacej miestnosti.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 65 budovy vrátnic, strážnic ( včítane závor )  
**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
10,01*4,92*0,20	9,85
<b>Vrchná stavba</b>	
10,01*4,92*2,85	140,36
<b>Zastrešenie</b>	
10,01*4,92*0,25+10,01*4,92*0,80/2	32,01
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>182,22</b>

### 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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,01*4,92	49,25	Repr. 2,85		2,85

Priemerná zastavaná plocha:

$$(49,25) / 1 = 49,25 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(49,25 * 2,85) / (49,25) = 2,85 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 49,25) = 1,4073$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,85) = 1,0368$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	16,19
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,50	8,50	17,22
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	9,11
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	14,17
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	4,05
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	14,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	6,07
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	3,04
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,20	1,00	2,02
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	6,07
15	Vykurovanie	4,00	0,10	0,40	0,81
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	6,07
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00



23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>49,40</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 49,40 / 100 = 0,4940$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,815$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 93,01 €/m^3 * 3,815 * 0,4940 * 1,4073 * 1,0368 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 228,1508 €/m^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vrátnica so súp. č. 296 na pozemku s parc. č. 170/9 v kat. ú. Rohovce	1965	59	21	80	73,75	26,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	228,1508 €/m <sup>3</sup> * 182,22 m <sup>3</sup>	41 573,64
Technická hodnota	26,25 % z 41 573,64 €	10 913,08

## 2.1.3 Sklad obilia so súp. č. 297 na pozemku s parc. č. 170/6 v kat. ú. Rohovce

### POPIS STAVBY

#### POPIS PODLAŽÍ

##### 1. Nadzemné

Skład obilia so súp. č. 297 sa nachádza v oplotenom areáli vlastníckej spoločnosti, v okrajovej polohe mimo obytnej časti zastavaného územia obce Rohovce, na pozemku s parc. č. 170/6 kat. ú. Rohovce. Jedná sa o samostatne stojacu prízemnú halu miešanej – oceľovej ako aj murovanej nosnej konštrukcie bez podpivničenia s nízkou sedlovou strechou bez možnosti zabudovania priestoru podkrovia. Sklad nie je napojený na verejný rozvod vody, je aj bez vnútornej kanalizácie, vykurovania, dažďové vody zo strechy sú odvádzané a rozvedené len voľne do okolitého terénu. Napojenie na sekundárny NN elektrický rozvod je pomocou káblvej prípojky od vonkajšieho pouličného NN rozvodu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Stavbu so súp. č. 297 na pozemku s parc. č. 170/6 v kat. ú. Rohovce obce Rohovce na základe výpisu z listu vlastníctva číslo 632 zo dňa 29.12.2024, ako aj na základe spôsobu terajšieho skutočného využívania pre účel stanovenia východiskovej hodnoty charakterizujem ako halu na skladovanie.

Składovacia hala je založená pravdepodobne na betónových základových pásoch ako aj na rozšírených základových pätkách v miestach nosných oceľových stĺpov s dostatočnou celoplošnou vodorovnou hydroizoláciou nadzákladových konštrukcií proti zemnej vlhkosti. Obvodové steny sú murované z miešaných materiálov (tehly plné pálené a pórobetónové tvárnice) hrúbky 0,40 m. Klasická stropná konštrukcia nie je vyhotovená. Strecha je nízka sedlová s nosnou konštrukciou z oceľových priehradových väzníkov s drevenými väznicami, so strešnou krytinou z vlnitých AZC dosiek bez poistnej hydroizolačnej fólie ako aj bez tepelnej izolácie. Klampiarske konštrukcie – strešné žľaby a zvody sú vyhotovené z oceľového pozinkovaného plechu. Oceľové prvky konštrukcie sú povrchovo upravované viacvrstvom ochranným náterom, vnútorné omietky sú klasické vápenno – cementové hladké s maľbami, vonkajšie omietky sú tiež viacvrstvomé vápenno – cementové jadrové s pohľadovou plochou z brizolitu ľahanej štruktúry bez vonkajších obkladov. Okná sú oceľové s jednoduchým zasklením, vráta (4 ks) sú dvojkrídlové posuvné oceľovej rámovej konštrukcie s výplňou z plného oceľového plechu bez tepelnej izolácie. Podlaha je betónová. Elektroinštalácia je svetelná ako aj motorická. Hala je vybavená aj bleskozvodom.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
16,60*71,51*0,20	237,41
<b>Vrchná stavba</b>	
16,60*71,51*4,90	5 816,62
<b>Zastrešenie</b>	
16,60*71,51*0,55+16,60*71,51*2,00/2	1 839,95
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>7 893,98</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 893 / 30,1260 = 29,64 €/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,075 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	16,60*71,51	1187,07	Repr. 4,90		4,9

**Priemerná zastavaná plocha:** (1187,07) / 1 = 1187,07 m<sup>2</sup>  
**Priemerná výška podlaží:** (1187,07 \* 4,9) / (1187,07) = 4,90 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 1187,07) = 0,9402  
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 4,9) = 1,1347

### Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	0,80	9,60	13,24
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,80	24,00	33,10
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	15,17
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,14
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,38
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	6,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,31
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	0,75	1,50	2,07
13	Okná	4,00	0,80	3,20	4,41
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,90
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,90
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,38
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	1,38
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>72,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 72,50 / 100 = 0,7250$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,815$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 29,64 €/m^3 * 3,815 * 0,7250 * 0,9402 * 1,1347 * 1,075 * 0,95$$

$$VH = 89,3191 €/m^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad obilia so súp. č. 297 na pozemku s parc. č. 170/6 v kat. ú. Rohovce	1971	53	27	80	66,25	33,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$89,3191 €/m^3 * 7893,98 m^3$	705 083,19
Technická hodnota	33,75 % z 705 083,19 €	237 965,58

## 2.1.4 Garáže so súp. č. 298 na pozemku s parc. č. 170/29 v kat. ú. Rohovce

### POPIS STAVBY

Budova garáže so súp. č. 298 sa nachádza v oplotenom areáli vlastnickej spoločnosti, v okrajovej polohe mimo obytnej časti zastavaného územia obce Rohovce, na pozemku s parc. č. 170/29 v kat. ú. Rohovce. Jedná sa o časť (polovičnú časť) pôvodnej murovanej prízemnej garážovej budovy (pôvodne radová garáž so šiestimi samostatnými dvojgarážovými státiami) bez podpivničenia s plochou strechou. Budova nie je napojená na verejný rozvod vody, je aj bez vnútornej kanalizácie, zabudovaného kúrenia, dažďové vody zo strechy sú odvádzané a rozvedené len voľne do okolitého terénu (len čiastočne funkčné strešné žľaby a zvody). Napojenie budovy na sekundárny NN elektrický rozvod je pomocou káblovej prípojky od vonkajšieho pouličného NN rozvodu.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Stavbu so súp. č. 298 na pozemku s parc. č. 170/29 v kat. ú. Rohovce, obce Rohovce, na základe výpisu z listu vlastníctva číslo 632 zo dňa 29.12.2024, ako aj na základe spôsobu terajšieho skutočného využívania pre účel stanovenia východiskovej hodnoty charakterizujem ako garáž pre motorové vozidlá.

### POPIS PODLAŽÍ

#### 1. Nadzemné

Budova je založená pravdepodobne na jednostupňových betónových základových pásoch, v prevážnej časti pôdorysu s dostatočnou ako aj s funkčnou vodorovnou hydroizoláciou nadzákladových konštrukcií proti zemnej vlhkosti (pravdepodobne len lokálne pod zvislými nosnými a deliacimi konštrukciami). Obvodové steny sú murované z pálených tehál hrúbky 0,40 m, deliace steny sú tiež murované z pálených tehál hrúbky 0,30 m. Stropná konštrukcia (zároveň nosná konštrukcia zastrešenia) je vyhotovená ako montovaná zo železobetónových strešných panelov bez vnútorných omietok len s maľbami. Strecha je plochá jednoplášťová pravdepodobne s tepelnoizolačnou spádovou

vrstvou a s krytinou z hladkého oceľového pozinkovaného plechu s poistnou hydroizoláciou z asfaltových pásov – strešná krytina v prevažnej časti pôdorysu je nefunkčná a zateká. Klampiarske konštrukcie (strešné žaby, zvody a oplechovanie atikového muriva) pôvode boli vyhotovené oceľového pozinkovaného plechu – žľaby a zvody sú vo veľmi zlom technickom stave len čiastočne funkčné. Vnútorne omietky na zvislých konštrukciách (stenách) sú klasické viacvrstvé vápenno - cementové hladké s maľbami – v prevažnej časti v dôsledku zatekania strechy sú v dezolátnom technickom stave. Vonkajšie omietky sú vyhotovené tiež ako klasické viacvrstvé vápenno – cementové s pohľadovou plochou z hladkej omietky s fasádnym náterom bez vonkajších obkladov – v časti od susedov tiež v dezolátnom technickom stave. Garážové vráta sú dvojkrídlové oceľovej rámovej konštrukcie s výplňou z plného oceľového plechu s viacvrstvom ochranným náterom bez tepelnej izolácie. Priradené osvetlenie vnútorných priestorov je zabezpečené sklobetónovými tvárniciami, vetranie je pomocou vetracích mriežok. Podlahy sú z časti pôdorysu hrubé betónové, resp. v časti len hlinené. Elektroinštalácia je svetelná ako aj motorická, istenie elektrických obvodov je pomocou poistkových automatov podľa veľkosti zaťaženia v hlavnom rozvádzači, ktorý je umiestnený z exteriérovej strany na obvodovej stene budovy. Budova pred účinkami atmosferickej energie je chránená bleskozvodom. Predmetná budova dispozične pozostáva z troch samostatných garážovacích priestorov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 63 budovy garáží vozidiel, strojov a zariadení ( mimo pre osobné automobily )  
**KS:** 1242 Garážové budovy

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
18,42*12,16*0,20	44,80
<b>Vrchná stavba</b>	
18,42*12,16*(3,25+3,75)/2	783,96
<b>Zastrešenie</b>	
18,42*12,16*0,05	11,20
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>839,96</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 129 / 30,1260 = 70,67 €/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

## Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	18,42*12,16	223,99	Repr. (3,75+3,25)/2		3,5

**Priemerná zastavaná plocha:** (223,99) / 1 = 223,99 m<sup>2</sup>  
**Priemerná výška podlaží:** (223,99 \* 3,5) / (223,99) = 3,50 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 223,99) = 1,0271  
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000

## Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	15,85	0	0,00	18,79
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	37,47	0	0,00	44,42
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,65	10	0,87	9,23
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,88	80	2,30	0,68
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,44	80	1,15	0,34
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,76	25	1,44	5,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,46	15	0,52	3,49
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	4,32	0	0,00	5,12
13	Okná	3,00	1,00	3,00	4,32	50	2,16	2,56
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,32	50	2,16	2,56
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	10,09	50	5,05	5,98
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,44	0	0,00	1,71
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>69,40</b>	<b>100,00</b>		<b>15,65</b>	<b>100,00</b>

Poškodenosť stavby: 15,65 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 69,40 / 100 = 0,6940$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$

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

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [€/m<sup>3</sup>]

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 0,6940 * 1,0271 * 0,9000 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 154,2885 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže so súp. č. 298 na pozemku s parc. č. 170/29 v kat. ú. Rohovce	1968	56	24	80	70,00	30,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$154,2885 \text{ €/m}^3 * 839,96 \text{ m}^3$	129 596,17
Poškodenosť	-15,65 % z 129 596,17	-20 281,80
Východisková hodnota poškodenej stavby		109 314,37
Technická hodnota	30,00 % z 109 314,37 €	32 794,31

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Oplotenie uličné so súčasťami

Oplotenie areálu od ulice v celkovej dĺžke 60,70 m podľa vyjadrenia zástupcu vlastníckej spoločnosti, ako aj odborného odhadu znalca mohlo byť vybudované ako aj užívané v roku 2017. Oplotenie je systémové - pozostáva z oceľových pozinkovaných stĺpov kotvených do betónových základových pätiiek s výplňou plotových panelov so zvarými horizontálnymi a vertikálnymi drôti. Výška oplotenia ako aj výška vlastnej výplne je 2,00 m od upraveného terénu. Súčasťou predmetného oplotenia sú posuvné plotové vráta oceľovej rámovej konštrukcie aj s elektrickým pohonom s obdobnou výplňou ako vlastné oplotenie rozmerov 7,80 x 1,85 m.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	60,70 m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	121,40 m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 60,70 m  
Pohľadová plocha výplne:  $60,70 \times 2 = 121,40 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
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 uličné so súčasťami	2017	7	33	40	17,50	82,50

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,70 \text{ m} \times 5,64 \text{ €/m} + 121,40 \text{ m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 249,12 \text{ €/ks}) \times 3,815 \times 0,95$	7 691,83
Technická hodnota	$82,50 \% \text{ z } 7 691,83 \text{ €}$	6 345,76

### 2.2.2 Oplotenie obvodové pletivové

Obvodové oplotenie areálu celkovej dĺžky 377,40 m podľa vyjadrenia zástupcu vlastníckej spoločnosti, ako aj odborného odhadu znalca mohlo byť vybudované a dané do užívania v roku 2016. Oplotenie je systémové - pozostáva z oceľových pozinkovaných stĺpov kotvených do betónových základových pätiiek s výplňou z oceľového strojového pozinkovaného drôteného pletiva. Výška oplotenia ako aj výška vlastnej výplne je 2,00 m od upraveného terénu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	377,40 m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	754,80 m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 377,40 m  
Plošná plocha výplne:  $377,40 \cdot 2,00 = 754,80 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
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 obvodové pletivové	2016	8	22	30	26,67	73,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(377,40 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 754,80 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2) \cdot 3,815 \cdot 0,95$	42 210,06
Technická hodnota	$73,33 \% \text{ z } 42 210,06 \text{ €}$	30 952,64

## 2.3 ZLÚČENÉ STAVBY

### 2.3.1 Montážna hala so súpisným číslom 295

#### POPIS

Napriek tomu že stavba so súp. č. 295 na pozemku s parc. č. 170/8 je zapísaná na liste vlastníctva č. 632 ako jedna stavba – montážna hala, bolo konštatované, že pozostáva z konštrukčne rozdielnych častí, ktoré sa výrazne líšia aj podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb. Východiskové hodnoty týchto častí budú vypočítané oddelene, východisková hodnota celej stavby sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých rozdielnych častí. Na základe týchto skutočností a výsledkov miestnej obhliadky predmetná stavba bude rozdelená na dve samostatné časti, a to:

- **opravárenská hala** - jedná sa o prízemnú halu miešanej – oceľovej ako aj murovanej nosnej konštrukcie bez podpivničenia s nízkou sedlovou strechou bez možnosti zabudovania priestoru podkrovia. Predmetná časť stavby je využívaná ako opravárenská dielňa ťažkých poľnohospodárskych strojov, zariadení a mechanizmov.

- **opravárenská budova** – jedná sa o prízemnú stavbu vedľa halovej časti (prístavba z jednej aj z druhej strany) tiež miešanej – oceľovej ako aj murovanej nosnej konštrukcie bez podpivničenia, prevažne s nízkou sedlovou strechou bez možnosti zabudovania priestoru podkrovia. Predmetná časť stavby je využívaná ako skladovacie, dielenské a opravárenské priestory s administratívnym a so sociálno-hygienickým zázemím.

#### 2.3.1.1 Montážna hala so súp. č. 295 (budova) na pozemku s parc. č. 170/8 v kat. ú. Rohovce

##### POPIS STAVBY

Stavba ako celok so súp. č. 295 sa nachádza v oplotenom areáli vlastníckej spoločnosti, v okrajovej polohe mimo obytnej časti zastavaného územia obce Rohovce, na pozemku s parc. č. 170/8 kat. ú. Rohovce. Je zásobovaná studenou pitnou vodou z verejného vodovodu, splašková kanalizácia je riešená do akumuláčnej nádrže, dažďové vody zo strechy sú odvádzané a rozvedené strešnými žľabmi a zvodmi len voľne do okolitého terénu. Vykurovanie je prevažne ústredné teplovodné – zdrojom tepla je ekologický automatický kotol na spaľovanie poľnohospodárskych produktov, alternatívnych peliet z obilných pliev, energetických rastlín a obilné alebo repkové slamy a aj drevných peliet, resp. doplnkovým zdrojom vykurovania v halovej časti sú aj nástenné teplovzdušné ohrievače. Napojenie stavby

na sekundárny NN elektrický rozvod je pomocou podzemnej káblovej prípojky od vonkajšieho pouličného NN rozvodu cez prípojkovú skriňu.

## TECHNICKÝ STAV

Vek predmetnej časti stavby pre účel stanovenia jej technickej hodnoty je určený na základe predložených dokladov (potvrdenia obce Rohovce číslo 52/2014/P zo dňa 31.07.2014), na základe porovnania konštrukčne – materiálového vyhotovenia stavby, ako aj na základe odborného odhadu znalca. Na základe týchto zistení a podkladov môžeme predpokladať, že predmetná časť stavby bola postavená a v skutočnosti je užívaná od roku 1965 - t.j. v čase miestnej obhliadky mala 54 rokov, čo potvrdzuje aj jej celkový technický stav.

Predmetná stavba je vybudovaná z klasických stavebných materiálov a technológií bežne používaných v čase výstavby, ktoré v plnej miere zodpovedajú predpísaným základným statickým ako aj konštrukčným požiadavkám. Stavebné práce sú vyhotovené v priemernej, vzhľadom na charakter terajšieho skutočného, ako aj predpokladaného budúceho využívania stavby aj v dostatočnej kvalite. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení, ktoré by výrazne ovplyvňovali celkovú životnosť stavby, a to napriek tomu, že údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti v posledných rokoch je zabezpečovaná len príležitostne. S prihliadnutím na tieto skutočnosti je reálny predpoklad, že v blízkej budúcnosti stavba ako celok už bude vyžadovať aj rôzne opravy a rekonštrukciu (predovšetkým prvkov krátkodobej životnosti). Predpokladanú životnosť vzhľadom na technický stav zistený pri miestnej obhliadke ako aj vzhľadom na použitú technológiu výstavby a spôsob terajšieho skutočného a predpokladaného budúceho užívania stavby určujem na 80 rokov

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Nadzemné

Predmetná časť stavby je založená pravdepodobne na jednostupňových základových pásoch z monolitického železobetónu, ktoré v miestach nosných oceľových stĺpov sú rozšírené v základové pätky, v prevažnej časti pôdorysu s dostatočnou ako aj s funkčnou vodorovnou hydroizoláciou nadzákladových konštrukcií proti zemnej vlhkosti. Celoplošná vodorovná hydroizolácia je vyhotovená na podkladovom betóne. Obvodové ako aj vnútorné nosné a deliace steny sú murované z miešaných materiálov (pálené tehly, pórobetónové a škarobetónové tvárnice) hrúbky 300 až 400 mm, deliace priečky sú murované z pálených tehál hrúbky 100 až 150 mm. Stropná konštrukcia v prevažnej časti pôdorysu je vyhotovená ako zavesený nenosný podhľad z heraklitových dosiek s rovným omietnutým podhľadom, resp. v sklade č. 1.01 klasická stropná konštrukcia nie je ani vybudovaná. Strecha je v prevažnej časti pôdorysu nízka sedlová, nosnú konštrukciu tvoria oceľové priehradové väzníky s drevenými väznicami a s krytinou z AZC vlnoviek. Nad skladoch č. 1.19 strecha je jednoplášťová plochá bez tepelnej izolácie s krytinou z oceľového pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie - strešné žľaby, zvodny a oplechovania atíkového muriva sú vyhotovené z oceľového pozinkovaného plechu. Vnútorné omietky sú klasické viacvrstvové vápenno – cementové hladké s maľbami. Vonkajšie omietky sú tiež viacvrstvové vápenno – cementové jadrové, v prevažnej časti s pohľadovou plochou z hrubozrnej omietky ťahanej štruktúry. Keramický obklad je vyhotovený v umyvárni (m. č. 1.14) až do výšky 2,00 m a v predsieni (m. č. 1.13) okolo keramického umývadla do výšky 1,35 m. Dvere sú prevažne z prírodného dreva (kazetové plné resp. s čiastočným zasklením) osadené do oceľových zárubní, vráta dvojkrídlové oceľovej rámovej konštrukcie s výplňou z plného oceľového plechu s viacvrstvom ochranným náterom. Okná sú rôznej konštrukcie – drevené zdvojené, drevené a oceľové s jednoduchým zasklením, čiastočne zabezpečené aj vonkajšími oceľovými mrežami. Podlahy sú všade na betónovom podklade, v m. č. 1.07 (kancelária) s nášľapnou vrstvou z PVC, v m. č. 1.09 (chodba), v m. č. 1.10 (šatňa), a v m. č. 1.13 (predsieň) a 1.15 (WC) s nášľapnou vrstvou z terazzo dlažby, v m. č. 1.14 (umyváreň) z keramickej dlažby, a vo všetkých ostatných miestnostiach ako hrubé betónové resp. s cementovým poterom. Elektroinštalácia je svetelná ako aj motorická prevedená podomietkovými celoplastovými káblami prevažne s hliníkovými jadrami, istenie elektrických obvodov je pomocou poistkových automatov podľa veľkosti zaťaženia v hlavnom rozvádzači budovy. Budova je chránená aj bleskozvodom. Vnútorný rozvod studenej a teplej vody je vyhotovený prevažne z oceľových pozinkovaných rúr, čiastočne už z plastových rúr tepelne izolovaných. Kanalizácia je riešená podľa prehlásenia zástupcu vlastníckej spoločnosti do betónovej akumuláčnej nádrže, pravdepodobne kanalizačným zvodom z kameninových rúr. Vnútorná kanalizácia je riešená z liatinových, z novodurových ako aj z PVC rúr. Príprava TUV je spoločná pre celú budovu – v m. č. 1.02 je umiestnený stojatý nepriamo ohrevný zásobník na TUV kombinovaný s kotlom ÚK o objeme 500 litrov. V predmetnej časti stavby systém ústredného kúrenia je nefunkčný. Predmetná časť montážnej haly dispozične pozostáva z m. č. 1.01. – sklad materiálu, m. č. 1.02 – sklad (tu je kotol ÚK – budem uvažovať ako zdroj tepla pre halovú časť, a stojatý nepriamo ohrevný zásobník na TUV kombinovaný s kotlom ÚK o objeme 500 l), m. č. 1.05 a 1.06 – dielne, m. č. 1.08, 1.11, 1.12, 1.16, 1.17, 1.19 a 1.20 – sklady, m. č. 1.07 – kancelária, m. č. 1.09 – chodba, m. č. 1.10 – šatňa, m. č. 1.14 – umyváreň (2 x keramické umývadlo s pákovými miešacími batériami, 3 x murovaná sprcha s pákovými miešacími batériami), m. č. 1.13 – predsieň (keramické umývadlo s pákovou miešacou batériou, 2 x keramický pisoár), m. č. 1.15 – WC (2 x keramická záchodová misa s hornými splachovacími nádržkami), a m. č. 1.18 – dielňa s prírúčnym skladoch.



## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 69 budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné  
**KS:** 1242 Garážové budovy

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
(21,28*9,72+33,24*9,55+5,60*16,00)*0,25	153,47
<b>Vrchná stavba</b>	
21,28*9,72*3,77+33,24*9,55*5,18+5,60*16,00*3,77	2 761,93
<b>Zastrešenie</b>	
21,28*9,72*1,69*0,5+33,24*9,55*1,99*0,5+5,60*16,00*1,69*0,5	566,35
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>3 481,75</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	21,28*9,72+33,24*9,55+5,60*16,00	613,88	Repr. 3,77		3,77

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(613,88) / 1 = 613,88 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlaží:**  $(613,88 * 3,77) / (613,88) = 3,77 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 613,88) = 0,9591$   
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,77) = 0,8570$

### 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 [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,17
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	28,76
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,27
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,64
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,21
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,42
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,32
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	2,21
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,32
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,32
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,32
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,74
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11

18	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	1,11
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,11
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,60	0,60	0,66
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,40	0,80	0,88
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,32
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>90,40</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 90,40 / 100 = 0,9040$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,815$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 70,67 €/m^3 * 3,815 * 0,9040 * 0,9591 * 0,8570 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 178,7031 €/m^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Montážna hala so súp. č. 295 (budova) na pozemku s parc. č. 170/8 v kat. ú. Rohovce	1965	59	21	80	73,75	26,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	178,7031 €/m <sup>3</sup> * 3481,75 m <sup>3</sup>	622 199,52
Technická hodnota	26,25 % z 622 199,52 €	163 327,37

### 2.3.1.2 Montážna hala so súp. č. 295 (hala) na pozemku s parc. č. 170/8 v kat. ú. Rohovce

#### POPIS STAVBY

Jedná sa o prízemnú halu miešanej – oceľovej ako aj murovanej nosnej konštrukcie. Predmetná časť stavby je využívaná ako opravárenská dielňa ťažkých poľnohospodárskych strojov, zariadení a mechanizmov. Na základe týchto skutočností predmetnú časť stavby so súp. č. 295 na pozemku s parc. č. 170/8 v kat. ú. Rohovce obce Rohovce pre účel stanovenia jej východiskovej hodnoty charakterizujem ako halu.

#### TECHNICKÝ STAV

Vek predmetnej časti stavby pre účel stanovenia jej technickej hodnoty je určený na základe predložených dokladov (potvrdenia obce Rohovce číslo 52/2014/P zo dňa 31.07.2014), na základe porovnania konštrukčne – materiálového vyhotovenia stavby. Na základe týchto zistení a podkladov môžeme predpokladať, že predmetná časť stavby bola postavená a v skutočnosti je užívaná od roku 1965.

#### POPIS PODLAŽÍ

##### 1. Nadzemné

Predmetná časť stavby je založená pravdepodobne na jednostupňových základových pásoch z monolitického železobetónu, ktoré v miestach nosných stĺpov sú rozšírené v základové pätky, s dostatočnou ako aj s funkčnou vodorovnou hydroizoláciou nadzákladových konštrukcií proti zemnej vlhkosti. Celoplošná vodorovná hydroizolácia je vyhotovená na podkladovom betóne. Obvodové ako aj vnútorná stužujúca a deliaca stena sú murované z miešaných materiálov (pálené tehly, pórobetónové a škarobetónové tvárnice) hrúbky 300 mm. Stropná konštrukcia je vyhotovená ako zavesený nenosný podhľad z profilovaného oceľového pozinkovaného plechu bez dodatočnej povrchovej úpravy s tepelnou izoláciou, resp. z tepelnoizolačných heraklitových dosiek s rovným omietnutým podhľadom. Strecha je nízka sedlová, nosnú konštrukciu tvoria oceľové priehradové väzníky s drevenými väznicami s novou krytinou

z profilovaného oceľového plechu. Klampiarske konštrukcie - strešné žľaby a zvody sú vyhotovené z oceľového pozinkovaného plechu, vonkajšie okenné parapety sú oplechované hliníkovým plechom. Vnútorne omietky sú klasické viacvrstvové vápenno - cementové hladké s maľbami (v soklovej časti je čiastočne vyhotovený aj olejový náter). Vonkajšie omietky sú tiež viacvrstvové vápenno - cementové jadrové, s pohľadovou plochou z hrubozrnej vonkajších ráhanej štruktúry, resp. nové tenkovrstvové armované stierky bez finálnej pohľadovej plochy ako aj bez plne osadené do oceľových zárubní, garážové vráta sú sekcionálne hliníkovej konštrukcie s tepelnou izoláciou aj s čiastočným zasklením na elektrický pohon (3 ks). Okná sú tiež nové plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy sú všade na betónovom podklade s nášľapnou vrstvou z liatej priemyselnej podlahovej hmoty, resp. s cementovým poterom (montážne jamy boli v rámci prestavby zrušené). Vykurovanie je kombinované - ústredné teplovodné (vykurovacie telesá sú oceľové vykurovacie panely) resp. lokálne teplovzdušné (nástenne teplovzdušné ohrievače) - zdrojom tepla resp. teplej vody je úsporný a ekologický automatický kotol na spaľovanie poľnohospodárskych produktov, alternatívnych peliet z obilných pliev, energetických rastlín a obilné alebo repkové slamy a aj drevných peliet, ktorý je umiestnený v m. č. 1.02. Elektroinštalácia je svetelná ako aj motorická prevedená podomietkovými celoplastovými káblami prevažne s novými medenými jadrami - istenie elektrických obvodov je pomocou poistkových automatov podľa veľkosti zaťaženia v hlavnom rozvádzači predmetnej časti budovy. Predmetná časť stavby je chránená aj bleskozvodom. Vnútorný rozvod studenej a teplej vody je vyhotovený z nových plastových rúr tepelne izolovaných. Predmetná časť montážne haly dispozične pozostáva z m. č. 1.03 a 1.04 - opravárenské a montážne haly.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 811 59 haly pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné  
**KS:** 1242 Garážové budovy

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
30,30*12,58	381,17
<b>Vrchná stavba</b>	
30,30*12,58	381,17
<b>Zastrešenie</b>	
30,30*12,58	381,17
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 143,51</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,075$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	30,30*12,58	381,17	Repr. 5,18		5,18

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(381,17) / 1 = 381,17 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlaží:**  $(381,17 * 5,18) / (381,17) = 5,18 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 381,17) = 0,9830$   
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,18) = 1,0950$

### Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,92
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	26,00

3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,75
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,83
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,25
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,50
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,25
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,63
12	Vráta	2,00	1,20	2,40	2,60
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,42
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,42
15	Vykurovanie	1,00	2,00	2,00	2,17
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,50
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,40	0,40	0,43
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,17
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>92,30</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 92,30 / 100 = 0,9230$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 54,67 €/m^3 * 3,815 * 0,9230 * 0,9830 * 1,0950 * 1,075 * 0,95$$

$$VH = 211,6143 €/m^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Montážna hala so súp. č. 295 (hala) na pozemku s parc. č. 170/8 v kat. ú. Rohovce	1965	59	41	100	59,00	41,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$211,6143 €/m^3 * 1143,51 m^3$	241 983,07
Technická hodnota	$41,00 \% z 241 983,07 €$	99 213,06

### 2.3.1.3 Vyhodnotenie - Montážna hala so súpisným číslom 295

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Montážna hala so súp. č. 295 (budova) na pozemku s parc. č. 170/8 v kat. ú. Rohovce	622 199,52	163 327,37
2.	Montážna hala so súp. č. 295 (hala) na pozemku s parc. č. 170/8 v kat. ú. Rohovce	241 983,07	99 213,06
	<b>Spolu</b>	<b>864 182,59</b>	<b>262 540,43</b>

## 2.3.2 Sklad olejov so súp. č. 426 na pozemku s parc. č. 170/13 v kat. ú. Rohovce

### POPIS

Napriek tomu že stavba so súp. č. 426 na pozemku s parc. č. 170/13 je zapísaná na liste vlastníctva č. 632 ako jedna stavba – sklad olejov, v pôvodnom znaleckom posudku bolo konštatované, že pozostáva z konštrukšne rozdielnych častí, ktoré sa výrazne líšia aj podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb. Východiskové hodnoty týchto častí sú vypočítané oddelene, východisková hodnota celej stavby sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých rozdielnych častí. Na základe týchto skutočností predmetná stavba je rozdelená na dve samostatné časti, a to:

- **oceľový prístrešok** - jedná sa o oceľovú konštrukciu zastrešenia stojanov na čerpanie pohonných látok

- **spevnená betónová plocha** – jedná sa o spevnenú betónovú plochu na celom pozemku s parc. č. 170/13.

Stavba ako celok so súp. č. 426 sa nachádza v oplotenom areáli spoločnosti, v okrajovej polohe mimo obytnej časti zastavaného územia obce Rohovce, na pozemku s parc. č. 170/13 kat. ú. Rohovce. Napojenie stavby na sekundárny NN elektrický rozvod je pomocou podzemnej káblovej prípojky od vonkajšieho pouličného NN rozvodu cez prípojkovú skriňu. Vek predmetnej stavby pre účel stanovenia jej technickej hodnoty je určený na základe predložených dokladov (potvrdenia obce Rohovce číslo 52/2014/P zo dňa 31.07.2014), na základe porovnania konštrukčne – materiálového vyhotovenia stavby, ako aj na základe odborného odhadu znalca. Na základe týchto zistení a podkladov môžeme predpokladať, že predmetná stavba bola postavená a v skutočnosti je užívaná od roku 1971

- t.j. v čase miestnej obhliadky mala 48 rokov, čo potvrdzuje aj jej celkový technický stav.

Predmetná stavba je vybudovaná z klasických stavebných materiálov a technológií bežne používaných v čase výstavby, ktoré v plnej miere zodpovedajú predpísaným základným statickým ako aj konštrukčným požiadavkám. Stavebné práce sú vyhotovené v priemernej, vzhľadom na charakter terajšieho skutočného, ako aj predpokladaného budúceho využívania stavby aj v dostatočnej kvalite. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení, ktoré by výrazne ovplyvňovali celkovú životnosť stavby. Predpokladanú životnosť vzhľadom na použitú technológiu výstavby, spôsob terajšieho skutočného a predpokladaného budúceho užívania stavby určujem na 60 rokov.

### 2.3.2.1 Sklad olejov so súp. č. 426 - prístrešok

#### POPIS PODLAŽÍ

##### 1. Nadzemné podlažie

Zastrešenie stojanov na čerpanie pohonných látok je oceľovej nosnej konštrukcie (z oceľových rúr Ø 70 mm). Oceľové stĺpy sú kotvené do betónových základových pätiiek okolo predmetných šikmých stĺpov. Strecha je nízka pultová tiež oceľovej nosnej konštrukcie s krytinou z profilovaných oceľových pozinkovaných plechov. Oceľové konštrukcie sú natreté viacvrstvom ochranným náterom. Elektroinštalácia je svetelná ako aj motorická, istená poistkovými automatmi vo vlastnom hlavnom rozvážači.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1971	7,00*2,95	20,65	18/20,65=0,872

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

##### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	

	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>2065</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2065 + 0 * 0,872)/30,1260$	68,55

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1971	53	7	60	88,33	11,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$68,55 \text{ €/m}^2 * 20,65 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	5 130,33
Technická hodnota	11,67% z 5 130,33	598,71

#### 2.3.2.2 Sklad olejov so súp. č. 426 - betónová plocha

Spevnená manipulačná plocha na celom pozemku s parc. č. 170/13 z monolitického betónu predpokladanej hrúbky do 0,15 m.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégorieia: 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:	$7,60 * 7,32 = 55,63 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,815$
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 [%]
Sklad olejov so súp. č. 426 - betónová plocha	1971	53	7	60	88,33	11,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$55,63 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 0,95$	2 207,71
Technická hodnota	11,67 % z 2 207,71 €	257,64

### 2.3.2.3 Vyhodnotenie - Sklad olejov so súpisným číslom 426

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Sklad olejov so súpisným číslom 426 - prístrešok	5 130,33	598,71
2.	Sklad olejov so súp. č. 426 - betónová plocha	2 207,71	257,64
	<b>Spolu</b>	<b>7 338,04</b>	<b>856,35</b>

## 2.3.3 Umývacia rampa na pozemku s parc. č. 170/15 v kat. ú. Rohovce

### POPIS

Napriek tomu že stavba bez súp. č. na pozemku s parc. č. 170/15 je zapísaná na liste vlastníctva č. 632 ako jedna stavba – umývacia rampa, bolo konštatované v pôvodnom znaleckom posudku, že pozostáva z konštrukčne rozdielnych častí, ktoré sa výrazne líšia aj podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb. Východiskové hodnoty týchto častí budú vypočítané oddelene, východisková hodnota celej stavby sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých rozdielnych častí. Na základe týchto skutočností predmetná stavba je rozdelená na dve samostatné časti, a to:

- **spevnená betónová plocha** – jedná sa o spevnenú betónovú plochu umývacej rampy
- **betónové obvodové steny** – jedná sa o betónové obvodové konštrukcie (porovnateľná položka ako oporné múry)

Stavba ako celok sa nachádza v oplotenom areáli spoločnosti, v okrajovej polohe mimo obytnej časti zastavaného územia obce Rohovce, na pozemku s parc. č. 170/15 kat. ú. Rohovce. Podľa podkladov bolo zistené, že v rámci úplnej prestavby v roku 2008 p ô v o d n á stavba bola úplne zbúraná, a terajšia umývacia rampa vybudovaná, ale už iných rozmerov ako je to zakreslené v katastrálnej mape.

Vek predmetnej stavby pre účel stanovenia jej všeobecnej hodnoty je určený na základe porovnania konštrukčne – materiálového vyhotovenia stavby, na základe podkladov. Na základe týchto zistení a podkladov môžeme predpokladať, že predmetná stavba bola postavená a v skutočnosti je užívaná od roku 2008.

### 2.3.3.1 Umývacia rampa - betónová plocha

Spevnená prístupová a manipulačná plocha umývacej rampy je vyhotovená z monolitického betónu predpokladanej hrúbky do 0,15 m.

### 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:**  $(9,86+8,50)*3,23 = 59,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**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 [%]
Umývacia rampa - betónová plocha	2008	16	34	50	32,00	68,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$59,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 0,95$	2 353,35
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 2\,353,35 \text{ €}$	1 600,28

### 2.3.3.2 Umývacia rampa - bočné steny

Bočné steny umývacej rampy (uvažuje sa od hĺbky - 0,50 m od upraveného terénu) sú vyhotovené z betónových debniacich tvárníc hrúbky 0,20 m bez dodatočnej vonkajšej povrchovej úpravy. Debniace tvárnice sú vyplnené prostým betónom a sú vystužené betonárskou výstužou.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 815 4 Oporné múry  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
**Bod:** 9.3. Betónové - monolitické

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $(8,50+2,83+8,50)*0,20*1,60+(9,80+9,80)*0,20* (0,50+1,60)/2+2,83*0,20*0,50 = 10,74 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**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 [%]
Umývacia rampa - bočné steny	2008	16	34	50	32,00	68,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,74 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,815 * 0,95$	1 679,59
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 1\,679,59 \text{ €}$	1 142,12



### 2.3.3.3 Vyhodnotenie - Umývacia rampa na pozemku s parc. č. 170/15 v kat. ú. Rohovce

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Umývacia rampa - betónová plocha	2 353,35	1 600,28
2.	Umývacia rampa - bočné steny	1 679,59	1 142,12
	<b>Spolu</b>	<b>4 032,94</b>	<b>2 742,40</b>

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>		
Administratívna budova so súp. č. 290 na pozemku s parc. č. 170/12 v kat. ú. Rohovce	64 230,36	30 830,57
Vrátnica so súp. č. 296 na pozemku s parc. č. 170/9 v kat. ú. Rohovce	41 573,64	10 913,08
Sklad obilia so súp. č. 297 na pozemku s parc. č. 170/6 v kat. ú. Rohovce	705 083,19	237 965,58
Garáže so súp. č. 298 na pozemku s parc. č. 170/29 v kat. ú. Rohovce	109 314,37	32 794,31
<b>Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>920 201,56</b>	<b>312 503,54</b>
<b>Ploty</b>		
Oplotenie uličné so súčasťami	7 691,83	6 345,76
Oplotenie obvodové pletivové	42 210,06	30 952,64
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>49 901,89</b>	<b>37 298,40</b>
<b>Zlúčené stavby</b>		
Montážna hala so súp. č. 295	864 182,59	262 540,43
Sklad olejov so súp. č. 426	7 338,04	856,35
Umývacia rampa na pozemku s parc. č. 170/15 v kat. ú. Rohovce	4 032,94	2 742,40
<b>Celkom za Zlúčené stavby</b>	<b>875 553,57</b>	<b>266 139,18</b>
<b>Celkom:</b>	<b>1 845 657,02</b>	<b>615 941,12</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

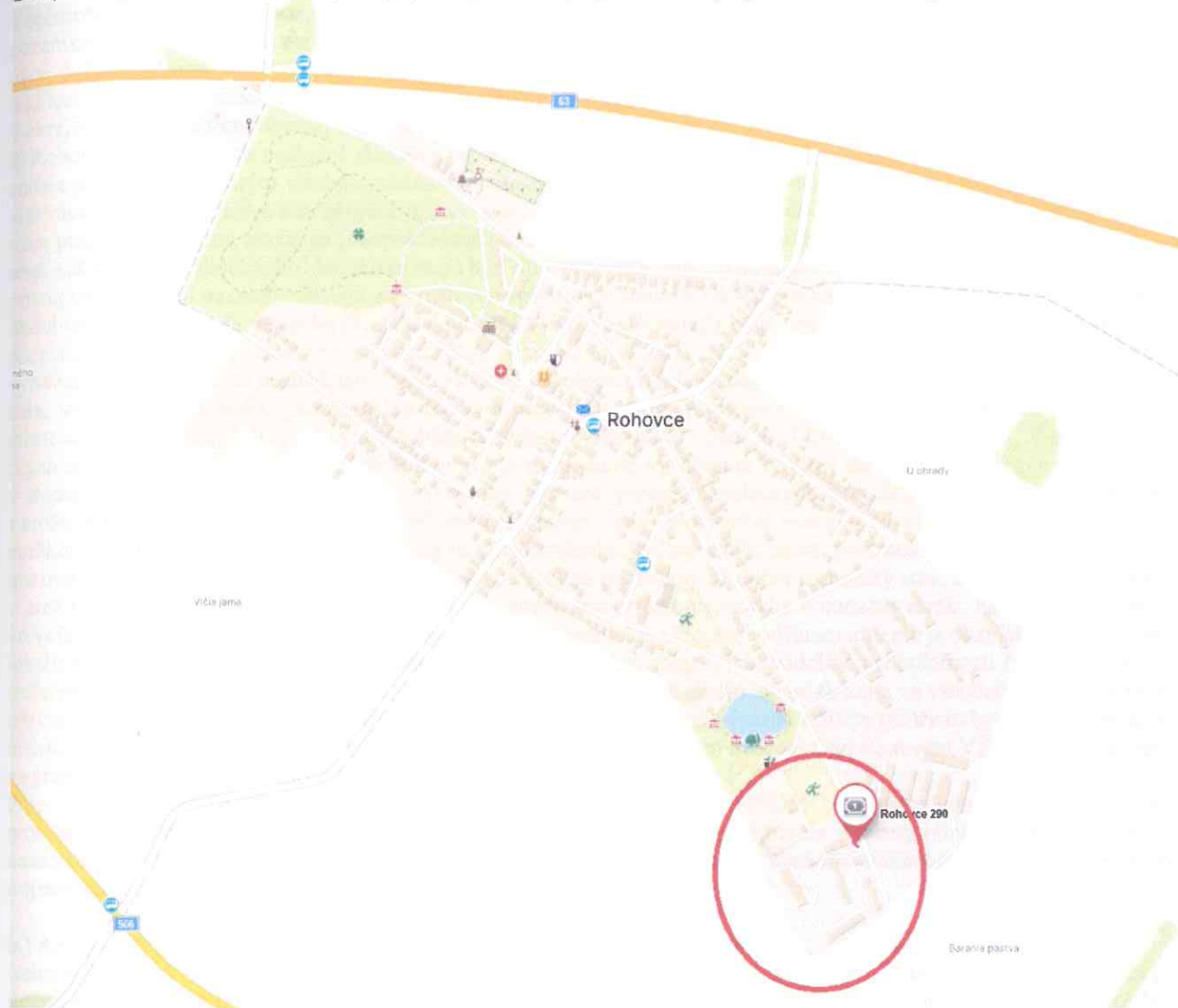
##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

###### a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti tvoriace predmet znaleckého posudku sa nachádzajú v Trnavskom kraji, v okrese Dunajská Streda, v kat. ú. Rohovce, v okrajovej polohe už mimo obytnej časti zastavaného územia obce Rohovce, na pozemkoch s parc. č. 170/2, parc. č. 170/6, parc. č. 170/8, parc. č. 170/9, parc. č. 170/12, parc. č. 170/13, parc. č. 170/14, parc. č. 170/15, parc. č. 170/29, parc. č. 192/8, a čiastočne aj na cudzom pozemku s parc. č. 152/16.

Región okresu Dunajská Streda sa nachádza v juhozápadnej časti Slovenskej republiky, a patrí do Trnavského kraja. Okres Dunajská Streda hraničí na juhu s Maďarskou republikou. Okres Dunajská Streda má výmeru 1075 km<sup>2</sup> a takmer 115 tis. obyvateľov. Okresným sídlom je mesto Dunajská Streda, ktoré plní funkciu administratívno-správneho, hospodárskeho a kultúrneho centra okresu. Fyzicko-geografické faktory na väčšine územia okresu Dunajská Streda sú výborné na lokalizáciu poľnohospodárskej výroby: väčšina územia má rovinný charakter. Poľnohospodársky pôdny fond v okrese Dunajská Streda predstavuje až 75,9% výmery okresu. V okrese Dunajská Streda sa nachádza 67 obcí, z hľadiska osídlenia v ňom po meste Dunajská Streda (23,5 tis. obyvateľov) dominujú zvyšné dve mestá okresu: Šamorín (12,6 tis. obyv.) a Veľký Meder (8,9 tis. obyv.). Okres Dunajská Streda má dobrú polohu aj z hľadiska cestnej a železničnej dopravy. Záujmové územie sa nachádza v blízkosti križovatiek viacerých ciest európskeho významu, čo v budúcnosti môže znamenať silný rozvojový impulz pre daný región. Cez územie okresu Dunajská Streda je vedený európsky multimodálny koridor č. VII. (vodná cesta Dunaj) s prístavom práve v Gabčíkove. Tento dopravný koridor patrí medzi

najvýznamnejšie komunikačné osi v Európe. Základný komunikačný systém okresu predstavuje cesta I. triedy (Bratislava - Dunajská Streda - Komárno), ktorá zabezpečuje najkratšie cestné prepojenie mesta Dunajská Streda s hlavným mestom SR (40 km). Predmetné územie je napojené aj na európsky železničný systém. Cez okres prechádza železničná trať



Bratislava - Dunajská Streda - Komárno (jednokolačná trať, neelektrifikovaná). Poloha okresu na významnej rieke Dunaj predurčuje okresu značný význam v medzinárodnej lodnej doprave. Základom vodnej dopravy v riešenom území je Dunajská magistrálna vodná cesta s prístavom v obci Gabčíkovo. Konfigurácia terénu, rozmiestnenie funkcií bývania, vybavenosti, práce, rekreácie v sídle dávajú predpoklady k významnejšiemu postaveniu bicyklovej dopravy ako jedného zo základných vnútrostránových dopravných systémov a ekologicky najefektívnejšieho druhu dopravy. Cez predmetné územie prechádza najdôležitejšia cyklistická trasa na Slovensku - medzinárodná Dunajská cyklistická trasa, ktorá je vedená po dunajských hrádzach z Passau v Nemecku cez Viedeň, Bratislavu a Komárno v pokračovaní na Budapešť. Prevažná časť okresu Dunajská Streda patrí k chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd Žitného ostrova. V hospodárskej štruktúre regiónu má rozhodujúce postavenie sekundárny sektor, avšak hospodárske zameranie okresu je možné charakterizovať ako priemyselno - poľnohospodárske. Z pohľadu makroekonomickej štruktúry v okrese Dunajská Streda rozhodujúce postavenie má strojársky, potravinársky a nábytkársky priemysel. Na území okresu je poľnohospodárstvo plošne najrozšírenejšou aktivitou - okres patrí medzi poľnohospodársky najvyužívanejšie v rámci SR. Obec Rohovce s počtom obyvateľov okolo 1210 leží v Podunajskej nížine, v južnej časti Žitného ostrova, v priemernej nadmorskej výške 123 m, na rozlohe 1614 ha. Jej výhodné umiestnenie v rámci regiónu potvrdzujú aj jednotlivé vzdialenosti od výraznejších miest - Hlavné mesto Bratislava - 32 km, krajské mesto Trnava - 75 km, okresné mesto Dunajská Streda - 18 km, najbližšie mesto Šamorín - 7 km, najbližšia železničná stanica Lehnice - 6 km, najbližšia čerpacia stanica Blatná na Ostrove - 4 km. Katastrálne územie obce pretína frekventovaná štátna cesta E575 Komárno - Bratislava. Obec má dobré autobusové spojenie predovšetkým s okresným mestom Dunajská Streda, ale aj s hlavným mestom, katastrálnym územím prechádza viacero autobusových liniek. Na intraviláne obce dobre vidno jednotlivé etapy novšieho dejinného vývoja až po dnešok, ktorý už ukazuje rozvinutú a vývojaschopnú obec s priemerne rozvinutou infraštruktúrou. Poloha obce, priaznivé klimatické podmienky predurčujú obec k pestovaniu zeleniny a ovocia, v poslednom čase čoraz väčšiu váhu má i súkromný podnikateľský sektor s viacerými prevádzkami, ale v prevažnej časti len miestneho resp. regionálneho charakteru a významu. V obci sa nachádza kultúrny dom, športový areál (futbalové ihrisko, tenisový kurt, volejbalové ihrisko, strelnica), rybník (športový rybolov), rekreačná oblasť Šulianské jazero (letná

rekreácia, kúpanie, vodná turistika), základná škola, obecný úrad, rôzne obchody a služby, zdravotnícke zariadenia (lekáreň, všeobecný lekár, pediater), ako aj iné.

Administratívna budova, montážna hala, vrátnica, sklad obilia, garáže, sklad olejov a umývací rampa sa nachádzajú v oplotenom areáli spoločnosti, v okrajovej polohe mimo obytnej časti zastavaného územia obce Rohovce, na vlastných pozemkoch s parc. č. 170/2, parc. č. 170/6, parc. č. 170/8, parc. č. 170/9, parc. č. 170/12, parc. č. 170/13, parc. č. 170/14, parc. č. 170/15, parc. č. 170/29, parc. č. 192/8 v kat. ú. Rohovce, vzhľadom na terajšie skutočné ako aj predpokladané budúce využitie vo veľmi výhodnej lokalite s ľahkým prístupom. Kôľňa na seno sa nachádza v cudzom areáli, tiež v okrajovej polohe mimo obytnej časti zastavaného územia obce Rohovce, na cudzom pozemku s parc. č. 152/16 v kat. ú. Rohovce, vzhľadom na posledné skutočné využitie tiež vo výhodnej lokalite, ale už len s obmedzeným prístupom cez cudzie pozemky, ku ktorým vlastník predmetnej stavby nemá zriadené vecné bremeno práva prechodu zapísané na liste vlastníctva, alebo iné právo umožňujúce prístup k predmetnej stavbe. Polohu jednotlivých areálov vzhľadom na terajšie resp. posledné skutočné, ako aj na predpokladané budúce využitie môžeme charakterizovať ako výbornú, nakoľko stavby resp. súbor stavieb obdobného charakteru majú byť situované skôr v okrajových polohách miest a obcí s neobmedzeným prístupom, aby mali na okolie čo najmenej rušivých vplyvov. V tesnej blízkosti predmetných stavieb sa nachádzajú stavby obdobného charakteru (v tesnej blízkosti sa nenachádzajú obytné budovy), resp. rozsiahle nezastavané poľnohospodárske pozemky už za hranicou zastavaného územia obce. V tesnej blízkosti areálov resp. stavieb nie je žiadna súvislá občianska vybavenosť, ale v obci sa nachádzajú. Prístup k areálu spoločnosti kde sa nachádzajú administratívna budova, montážna hala, vrátnica, sklad obilia, garáže, sklad olejov a umývací rampa je priamo z verejného priestranstva po spevnenej miestnej komunikácii, k jednotlivým stavbám cez vlastné pozemky s parc. č. 170/2 a parc. č. 192/8. V mieste nie je organizovaná MHD, okrem individuálnej dopravy je tu možnosť využívania verejnej autobusovej dopravy so zastávkou v dostupnej vzdialenosti aj pre peších. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú rovinatého charakteru s možnosťou napojenia na verejný rozvod studenej pitnej vody, elektrickej energie, zemného plynu (len teoretická možnosť, nakoľko bod možného napojenia je v neštandardne veľkej vzdialenosti predmetných stavieb), na telefón a internet. Na základe týchto skutočností s prihliadnutím aj na priemerný až dobrý technický stav, stavby nachádzajúce sa v areáli spoločnosti charakterizujem na miestne pomery ako priemerné, stavba v cudzom areáli, na cudzom pozemku vo veľmi zlom technickom stave skôr už ako veľmi problematické. Obec na realitnom trhu nie je obzvlášť vyhľadávanou lokalitou. Predmetné stavby sa nachádzajú v poľnohospodárskej oblasti, kde obdobné nehnuteľnosti (ak to pripustí ich technický stav) sú využívané na plnú kapacitu, nakoľko je ich pomerne málo. Napriek tomu vo všeobecnosti na realitnom trhu môžeme zaznamenávať pri stavieb obdobného charakteru len menej výrazné aktivity (môže to byť zapríčinené aj ich menším počtom), aj preto pri obdobných skôr špecifických stavieb budem uvažovať pri stanovení VŠH len s nižším resp. s výrazne nižším dopytom v porovnaní s ponukou.

Pracovné príležitosti sú obmedzené v mieste, nezamestnanosť je do 5% (2,59%). V bezprostrednom okolí budov životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán obce neuvažuje so zmenou územia. Možnosť ďalšieho rozšírenia je menej ako trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosti sú bez výnosu.

#### **b.) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosti sú užívané na účel, za ktorým boli aj postavené, t.j. ako prevádzkové budovy. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktoré boli povolené, sú predurčené na celoročné využitie. Sú to nehnuteľnosť bez výnosu. Boli nadobudnuté prevodom.

#### **c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 632 a č. 1125 zo dňa 29.12.2024 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené:

- Záložné právo na stavby: adm. budova súp. č. 290 na parc.č. 170/12, montážna hala súp. č. 295 na parc.č. 170/8, vrátnica súp. č. 296 na parc.č. 170/9, sklad obilia súp. 297 na parc. č. 170/6, garáže súp. č. 298 na parc.č. 170/29 v prospech záložného veriteľa S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419, V 4977/13 - č.z. 143/13
- Záložné právo na pozemky reg. C KN parc.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8 v prospech záložného veriteľa S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419, V 4977/13 - č.z. 143/13
- Záložné právo na pozemky reg. C KN parc.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8 v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, (S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419), V 4979/13 - č.z.144/13 - Z-1303/2023 - č.z.60/23
- Záložné právo na stavby: adm. budova súp. č. 290 na parc.č. 170/12, montážna hala súp. č. 295 na parc.č. 170/8, vrátnica súp. č. 296 na parc.č. 170/9, sklad obilia súp. 297 na parc. č. 170/6, garáže súp. č. 298 na parc.č. 170/29 v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, (S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419), V 4979/13 - č.z.144/13 - Z-1303/2023 - č.z.60/23
- Záložné právo v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, (S Slovensko, spol. s.r.o., Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35 812 419), umývací rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/14, umývací rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/15, sklad olejov so súpisným číslom 426 na pozemku parc.č. 170/13, V 5494/15 - č.z.210/15 - Z-1304/2023 - č.z.61/23

- Záložné právo v prospech záložného veriteľa S Slovensko, spol. s r.o, Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35 812 419, umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/14, umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/15, sklad olejov so súpisným číslom 426 na pozemku parc.č. 170/13, V 5495/15 - č.z.214/15  
V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

#### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Vzhľadom na polohu, typ, celkový technický stav predmetných stavieb s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite budem uvažovať pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,20, ktorá hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavieb v predmetnej lokalite obce Rohovce k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný.

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 <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,110	13	1,43
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,110	30	3,30
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,200	7	1,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,110	7	0,77
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,110	7	0,77
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,110	10	1,10

	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,020	8	0,16
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
16	Možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,200	7	1,40
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,200	20	4,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>41,61</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 41,61 / 180$	0,231
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 615\,941,12 \text{ €} * 0,231$	142 282,40 €

## 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

#### Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
administratívna budova	25	25,00	m <sup>2</sup>	30,00	750,00
vrátnica	38	38,00	m <sup>2</sup>	5,00	190,00
sklad obilia	1000	1 000,00	m <sup>2</sup>	5,00	5 000,00
garáže	180	180,00	m <sup>2</sup>	5,00	900,00
montážna hala	300	300,00	m <sup>2</sup>	25,00	7 500,00
montážna hala	400	400,00	m <sup>2</sup>	15,00	6 000,00
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>20 340,00</b>

#### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 20 340,00	1 017,00

Hrubý výnos stavby: 20 340,00 - 1 017,00 = **19 323,00 €/rok**

#### Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
daň z nehnuteľností	1014	1 014,00
iné prevádzkové náklady, predovšetkým na vedľajšie budovy, na zariadenia a výbavu	2880	2 880,00

<b>Náklady na údržbu</b>		
údržba	0,50 % z (1 845 657,02 * 1,2)	11 073,94
<b>Správne náklady</b>		
správne	10,00 % z 19 323,00	1 932,30
<b>Náklady spolu:</b>		<b>16 900,24</b>

#### Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	20% z 19 323,00	3 864,60

#### Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
19 323,00	16 900,24	3 864,60	- 1 441,84

#### Výpočet výnosovej hodnoty

<b>Doba kapitalizácie:</b>	Neobmedzená
<b>Základná úroková sadzba ECB:</b>	$i = 3,40 \text{ %/rok}$
<b>Miera rizika:</b>	$r = 5,00 \text{ %/rok}$
<b>Zaťaženie daňou z príjmu:</b>	$d = 2,04 \text{ %/rok}$
<b>Úroková miera:</b>	$u = 3,40 + 5,00 + 2,04 = 10,44 \text{ %/rok}$
<b>Kapitalizačný úrokomer:</b>	$k = 10,44 / 100 = 0,1044$
<b>Výnosová hodnota</b>	
$HV = (OZ / k) = - 1 441,84 / 0,1044 = - 13 810,73 \text{ €}$	

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

<b>Technická hodnota stavieb (TH):</b>	615 941,12 €
<b>Výnosová hodnota (HV):</b>	- 13 810,73 €

Všeobecná hodnota sa nedá vypočítať kombinovanou metódou, pretože výnosová alebo technická hodnota stavieb je rovná 0.

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie POPIS

Pozemky v kat. ú. Rohovce sú zapísané na liste vlastníctva č. 1125 s parcelným číslom 170/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 14112 m<sup>2</sup>, s parcelným číslom 170/6 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1187 m<sup>2</sup>, s parcelným číslom 170/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1010 m<sup>2</sup>, s parcelným číslom 170/9 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 49 m<sup>2</sup>, s parcelným číslom 170/12 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 53 m<sup>2</sup>, s parcelným číslom 170/13 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 56 m<sup>2</sup>, s parcelným číslom 170/14 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 43 m<sup>2</sup>, s parcelným číslom 170/15 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 74 m<sup>2</sup>, s parcelným číslom 170/29 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 228 m<sup>2</sup>, a s parcelným číslom 192/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 103 m<sup>2</sup> sa nachádzajú v okrajovej polohe už mimo obytnej časti zastavaného územia obce Rohovce, ktorá má podľa evidencie obecného úradu počet obyvateľov okolo 1200. Pozemok s parcelným číslom 170/2 v čase miestnej obhliadky bol využívaný ako nádvorie (čiastočne aj spevnené – komunikačné, manipulačné, odstavné a skladovacie plochy), pozemok s parcelným číslom 170/6 v čase miestnej obhliadky bol zastavaný stavbou skladu obilia so súpisným číslom 297, pozemok s parcelným číslom 170/8 v čase miestnej obhliadky bol zastavaný montážnou halou so súpisným číslom 295, pozemok s parcelným číslom 170/9 v čase miestnej obhliadky bol zastavaný vrátnicou so súpisným číslom 296, pozemok s parcelným číslom 170/12 v čase miestnej obhliadky bol zastavaný administratívnou budovou so súpisným číslom 290, pozemok s parcelným číslom 170/13 v čase miestnej obhliadky bol zastavaný skladom olejov so súpisným číslom 426 (spevnená betónová plocha s oceľovým prístreškom), pozemok s parcelným číslom 170/14 v čase miestnej obhliadky bol využívaný ako nezastavaná časť nádvoria (umývací rampa zapísaná na liste vlastníctva už bola zbúraná), pozemok

s parcelným číslom 170/15 v čase miestnej obhliadky bol čiastočne zastavaný umývacou rampou bez súpisného čísla, resp. využívaný ako nezastavaná časť nádvorí, pozemok s parcelným číslom 170/29 v čase miestnej obhliadky bol zastavaný stavbou garáže so súpisným číslom 298, a pozemok s parcelným číslom 192/8 v čase miestnej obhliadky bol využívaný ako voľná nezastavaná parkovacia a manipulačná plocha. Predmetné pozemky sa nachádzajú v chránenej vodohospodárskej oblasti.

Vzhľadom na trh s pozemkami v obci, východiskovú hodnotu pozemkov som určil z východiskovej hodnoty pozemkov v okresnom meste Dunajská Streda, s percentuálnou úpravou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
170/6	zastavaná plocha a nádvorie	1187,00	1/1	1187,00
170/8	zastavaná plocha a nádvorie	1010,00	1/1	1010,00
170/9	zastavaná plocha a nádvorie	49,00	1/1	49,00
170/12	zastavaná plocha a nádvorie	53,00	1/1	53,00
170/13	zastavaná plocha a nádvorie	56,00	1/1	56,00
170/15	zastavaná plocha a nádvorie	74,00	1/1	74,00
170/29	zastavaná plocha a nádvorie	228,00	1/1	228,00
170/2	zastavaná plocha a nádvorie	14112,00	1/1	14112,00
170/14	zastavaná plocha a nádvorie	43,00	1/1	43,00
192/8	zastavaná plocha a nádvorie	103,00	1/1	103,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>16 915,00</b>

Obec:  
Východisková hodnota:

Rohovce  
 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí</i>	0,90
$k_V$ koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia <i>poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia</i>	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v samostatných obciach</i>	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva <i>výrobné územia</i>	0,90
$k_I$ 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 najviac na tri druhy verejných sietí</i>	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>výmera pozemku</i>	1,60
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,60 * 1,00$	1,3647
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,3647$	<b>10,88 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Název	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 170/6	$1\,187,00\text{ m}^2 * 10,88\text{ €/m}^2 * 1/1$	12 914,56
parcela č. 170/8	$1\,010,00\text{ m}^2 * 10,88\text{ €/m}^2 * 1/1$	10 988,80
parcela č. 170/9	$49,00\text{ m}^2 * 10,88\text{ €/m}^2 * 1/1$	533,12
parcela č. 170/12	$53,00\text{ m}^2 * 10,88\text{ €/m}^2 * 1/1$	576,64
parcela č. 170/13	$56,00\text{ m}^2 * 10,88\text{ €/m}^2 * 1/1$	609,28
parcela č. 170/15	$74,00\text{ m}^2 * 10,88\text{ €/m}^2 * 1/1$	805,12
parcela č. 170/29	$228,00\text{ m}^2 * 10,88\text{ €/m}^2 * 1/1$	2 480,64
parcela č. 170/2	$14\,112,00\text{ m}^2 * 10,88\text{ €/m}^2 * 1/1$	153 538,56
parcela č. 170/14	$43,00\text{ m}^2 * 10,88\text{ €/m}^2 * 1/1$	467,84
parcela č. 192/8	$103,00\text{ m}^2 * 10,88\text{ €/m}^2 * 1/1$	1 120,64
<b>Spolu</b>		<b>184 035,20</b>



# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností administratívnej budovy so súp. č. 290 na pozemku s parc. č. 170/12, montážnej haly so súp. č. 295 na pozemku s parc. č. 170/8, vrátnice so súp. č. 296 na pozemku s parc. č. 170/9, skladu obilia so súp. č. 297 na pozemku s parc. č. 170/6, garáže so súp. č. 298 na pozemku s parc. č. 170/29, skladu olejov so súp. č. 426 na pozemku s parc. č. 170/13, umývacej rampy 2 na pozemku s na pozemku s parc. č. 170/15 ako aj ich príslušenstva, pozemkov s parc. č. 170/2, parc. č. 170/6, parc. č. 170/8, parc. č. 170/9, parc. č. 170/12, parc. č. 170/13, parc. č. 170/14, parc. č. 170/15, parc. č. 170/29 a parc. č. 192/8 v kat. ú. Rohovce, obec Rohovce, okres Dunajská Streda.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	
Administratívna budova so súp. č. 290 na pozemku s parc. č. 170/12 v kat. ú. Rohovce	7 121,86
Vrátnica so súp. č. 296 na pozemku s parc. č. 170/9 v kat. ú. Rohovce	2 520,92
Sklad obilia so súp. č. 297 na pozemku s parc. č. 170/6 v kat. ú. Rohovce	54 970,05
Garáže so súp. č. 298 na pozemku s parc. č. 170/29 v kat. ú. Rohovce	7 575,49
<b>Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>72 188,32</b>
<b>Ploty</b>	
Oplotenie uličné so súčasťami	1 465,87
Oplotenie obvodové pletivové	7 150,06
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>8 615,93</b>
<b>Zlúčené stavby</b>	
Montážna hala so súpisným číslom 295	60 646,84
Sklad olejov so súpisným číslom 426	197,82
Umývacía rampa na pozemku s parc. č. 170/15 v kat. ú. Rohovce	633,49
<b>Spolu za Zlúčené stavby</b>	<b>61 478,15</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>142 282,40</b>
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 170/6 (1 187 m <sup>2</sup> )	12 914,56
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 170/8 (1 010 m <sup>2</sup> )	10 988,80
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 170/9 (49 m <sup>2</sup> )	533,12
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 170/12 (53 m <sup>2</sup> )	576,64
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 170/13 (56 m <sup>2</sup> )	609,28
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 170/15 (74 m <sup>2</sup> )	805,12
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 170/29 (228 m <sup>2</sup> )	2 480,64
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 170/2 (14 112 m <sup>2</sup> )	153 538,56
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 170/14 (43 m <sup>2</sup> )	467,84
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 192/8 (103 m <sup>2</sup> )	1 120,64
<b>Spolu pozemky (16 915,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>184 035,20</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>326 317,60</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>326 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tristodvadsaťšesťtisíc Eur</b>	

# MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zriadené:

- Záložné právo na stavby: adm. budova súp. č. 290 na parc.č. 170/12, montážna hala súp. č. 295 na parc.č. 170/8, vrátnica súp. č. 296 na parc.č. 170/9, sklad obilia súp. 297 na parc. č. 170/6, garáže súp. č. 298 na parc.č. 170/29 v prospech záložného veriteľa S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419, V 4977/13 - č.z. 143/13
- Záložné právo na pozemky reg. C KN parc.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8 v prospech záložného veriteľa S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419, V 4977/13 - č.z. 143/13
- Záložné právo na pozemky reg. C KN parc.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8 v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, (S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419), V 4979/13 - č.z.144/13 - Z-1303/2023 - č.z.60/23
- Záložné právo na stavby: adm. budova súp. č. 290 na parc.č. 170/12, montážna hala súp. č. 295 na parc.č. 170/8, vrátnica súp. č. 296 na parc.č. 170/9, sklad obilia súp. 297 na parc. č. 170/6, garáže súp. č. 298 na parc.č. 170/29 v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, (S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419), V 4979/13 - č.z.144/13 - Z-1303/2023 - č.z.60/23
- Záložné právo v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, (S Slovensko, spol. s.r.o, Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35 812 419), umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/14, umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/15, sklad olejov so súpisným číslom 426 na pozemku parc.č. 170/13, V 5494/15 - č.z.210/15 - Z-1304/2023 - č.z.61/23
- Záložné právo v prospech záložného veriteľa S Slovensko, spol. s.r.o, Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35 812 419, umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/14, umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/15, sklad olejov so súpisným číslom 426 na pozemku parc.č. 170/13, V 5495/15 - č.z.214/15



V Kolárove, dňa 26.01.2025

Ing. Imrich Mészáros

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 31.10.2024 (2 strany)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 632, zo dňa 29.12.2024, pre kat. ú. Rohovce, obec Rohovce, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (3 strany)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1125, zo dňa 29.12.2024, pre kat. ú. Rohovce, obec Rohovce, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (3 strany)
4. Informatívna kópia z mapy, na parcelu 170/12, zo dňa 29.12.2024, pre kat. ú. Rohovce, obec Rohovce, okres Dunajská Streda, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (2 strany)
5. Potvrdenie, vydané Obcou Rohovce, č.: 52/2014/P zo dňa 31.07.2014 (1 strana)
6. Pôdorys 1. NP administratívnej budovy, vrátnice a rampy (1 strana)
7. Pôdorys 1. NP montážnej haly (4 strany)
8. Rezy priečne montážnej haly (1 strana)
9. Nákres skladu obilia (pôdorys a priečny rez) (1 strana)
10. Nákres garáže a skladu olejov + rez priečny (1 strana)
11. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti (6 strán)

Mészáros Imrich Ing.  
Dlhá 25  
94603 Kolárovo

Naša značka  
HP050 / 22/90A

Vybavuje  
Ing. Josef Schmidt

Telefónne číslo  
0903 404 713

Bratislava  
30.10.2021

Vec

## Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa z. k. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, obec Rohovce, katastrálne územie Rohovce, evidovaný na liste vlastníctva č. 632 ako:

- stavba:
- administratívna budova súpisné č. 290, postavená na parcele č. 170/12,
- montážna hala súpisné č. 295, postavená na parcele č. 170/8,
- vrátnica súpisné č. 296, postavená na parcele č. 170/9,
- sklad obilia súpisné č. 297, postavený na parcele č. 170/6,
- garáže súpisné č. 298, postavené na parcele č. 170/29,
- sklad olejov súpisné č. 426, postavený na parcele č. 170/13,
- umývací rampa 1 bez súpisného čísla, postavená na parcele č. 170/14,
- umývací rampa 2 bez súpisného čísla, postavená na parcele č. 170/15,

Vlastníkom predmetu dražby je BISCO Schrattecker, s.r.o., IČO: 36 747 343, so sídlom Horná 70/13, Banská Bystrica, PSČ 974 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

súbor vecí vedený Okresným úradom Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, obec Rohovce, katastrálne územie Rohovce, evidovaný na liste vlastníctva č. 1125 ako:

- pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:
- parcelné č. 170/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14112 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 170/6, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1187 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 170/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1010 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 170/9, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 170/12, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 170/13, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 56 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 170/14, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 43 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 170/15, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 170/29, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 228 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 192/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m<sup>2</sup>,

Vlastníkom predmetu dražby je BISCO Schrattecker, s.r.o., IČO: 36 747 343, so sídlom Horná 70/13, Banská Bystrica, PSČ 974 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na 2 exemplároch CD ROM.



Jan Ženlíčka  
Konateľ spoločnosti  
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 29.12.2024  
 Obec : 501891 Rohovce Čas vyhotovenia : 20:57:45  
 Katastrálne územie : 852678 Rohovce Údaje platné k : 27.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1125

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 10

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
170/2	14112	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
170/6	1187	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 297 evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
170/8	1010	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 295 evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/8 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
170/9	49	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 296 evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/9 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
170/12	53	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 290 evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/12 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
170/13	56	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 426 evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/13 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
170/14	43	Zastavaná plocha a nádvorie	17	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/14 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
170/15	74	Zastavaná plocha a nádvorie	17	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/15 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							
Iné údaje: Bez zápisu							
170/29	228	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 298 evidovanej na pozemku parcelné číslo 170/29 je evidovaný na liste vlastníctva č. 632.							

Iné údaje: Bez zápisu							
192/8	103	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

### Legenda

#### Spôsob využívania pozemku

- 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
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

#### Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

#### Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

#### Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>BISCO Schrattenecker, s.r.o., Horná 70/13, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 36747343</b>	1/1
	Titul nadobudnutia: V 4977/13 Záložná zmluva vklad povolený dňa 27.8.2013 - č.z. 143/13 V 4979/13 Záložná zmluva vklad povolený dňa 27.8.2013 - č.z. 144/13 V-5850/2018 Darovacia zmluva vklad povolený dňa 22.08.2018 - č.z.189/2018 Z-1303/2023 Zmena údajov v osobe záložného veriteľa - č.z.60/23	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-784/2022 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 ( S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35 812 419, zanikla) predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražby (pozemky reg. C KN parc.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8) - č.z.147/22	-
	P-1018/2022 Navrhovateľ BISO Schrattenecker, s.r.o., Horná 70/13, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 747 343 podal (dňa 22.11.2022), svojho právneho zástupcu na Okresný súd Dunajská Streda, žalobný návrh označený ako Žaloba o určenie premlčenia záložného práva, (žalovaný Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653) súdne konanie je vedený pod sp. zn.: 20C/80/2022 (pozemky reg. C KN parc.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8 - č.z.217/22	-
	P-1098/2022 Uznesenie Okresného súdu Dunajská Streda v spore žalobcu BISO Schrattenecker, s.r.o., Horná 70/13, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 747 343 (dňa 29.12.2022, žalovaný Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653). OS DS nariaďuje neodkladné opatrenie povinnému zdržať sa výkonu zálož.práva k nehnuteľnostiam: zást. plocha a nádvorie na CKN par.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8- až do právop. rozhodnutia v konaní vedenom pod. sp. zn. 20C/80/2022 na OS-DS-č.z.1/23 - Rozhodnutie v konaní vedenom pod. sp. zn. 20C/80/2022 na OS-DS, dátum nadobudnutia právoplatnosti dňa 19.01.2023, P-62/2023 č.z.27/23	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na pozemky reg. C KN parc.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8 v prospech záložného veriteľa S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419, V 4977/13 - č.z. 143/13
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na pozemky reg. C KN parc.č. 170/2, 170/6, 170/8, 170/9, 170/12, 170/13, 170/14, 170/15, 170/29, 192/8 v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, (S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419), V 4979/13 - č.z.144/13 - Z-1303/2023 - č.z.60/23

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201  
Obec : 501891  
Katastrálne územie : 852678

Dunajská Streda  
Rohovce  
Rohovce

Dátum vyhotovenia : 29.12.2024  
Čas vyhotovenia : 20:57:12  
Údaje platné k : 27.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 632

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 9

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
290	170/12	2	administr. budova		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/12 pod stavbou s.č. 290 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					
295	170/8	2	montážna hala		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/8 pod stavbou s.č. 295 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					
296	170/9	2	vrátnica		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/9 pod stavbou s.č. 296 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					
297	170/6	2	sklad obilia		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/6 pod stavbou s.č. 297 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					
298	170/29	7	garáže		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/29 pod stavbou s.č. 298 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					
426	170/13	2	sklad olejov		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/13 pod stavbou s.č. 426 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					
427	152/16	2	kôlna na seno		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 152/16 pod stavbou s.č. 427 je evidovaný na liste vlastníctva č. 550.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	170/14	2	umývacía rampa 1		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/14 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	170/15	2	umývacía rampa 2		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 170/15 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1125.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 2 Poľnohospodárska budova
- 7 Samostatne stojaca garáž

Umiestnenie stavby

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>BISCO Schrattenecker, s.r.o., Horná 70/13, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 36747343</b>	1/1
	Titul nadobudnutia: V 4977/13 Záložná zmluva vklad povolený dňa 27.8.2013 - č.z. 143/13 V 4979/13 Záložná zmluva vklad povolený dňa 27.8.2013 - č.z. 144/13 V 5494/15 Záložná zmluva vklad povolený dňa 31.08.2015 - č.z.210/15 V 5495/15 Záložná zmluva vklad povolený dňa 02.09.2015 - č.z.214/15 V-5878/2018 Darovacia zmluva vklad povolený dňa 23.08.2018 - č.z.193/2018 Z-1303/2023 Zmena údajov v osobe záložného veriteľa - č.z.60/23 Z-1304/2023 Zmena údajov v osobe záložného veriteľa - č.z.61/23	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-784/2022 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 ( S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35 812 419, zanikla) predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražby,( stavby: adm. budova súp. č. 290 na parc.č. 170/12, montážna hala súp. č. 295 na parc.č. 170/8, vrátnica súp. č. 296 na parc.č. 170/9, sklad obilia súp. 297 na parc. č. 170/6, garáže súp. č. 298 na parc.č. 170/29, umývací rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/14, umývací rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/15, sklad olejov so súpisným číslom 426 na pozemku parc.č. 170/13) - č.z.147/22	-
	P-1018/2022 Navrhovateľ BISO Schrattenecker, s.r.o., Horná 70/13, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 747 343 podal (dňa 22.11.2022), prostredníctvom svojho právneho zástupcu na Okresný súd Dunajská Streda, žalobný návrh označený ako Žaloba o určenie premlčenia záložného práva, (žalovaný Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653) súdne konanie je vedený pod sp. zn.: 20C/80/2022 ( montážna hala súp. č. 295 na pozemku registra CKN parc.č. 170/8, vrátnica súp. č. 296 pozemku registra CKN na parc.č. 170/9, sklad obilia súp. 297 pozemku registra CKN na parc. č. 170/6, garáže súp. č. 298 pozemku registra CKN na parc.č. 170/29) - č.z.217/22	-
	P-1019/2022 Navrhovateľ BISO Schrattenecker, s.r.o., Horná 70/13, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 747 343 podal (dňa 22.11.2022), prostredníctvom svojho právneho zástupcu na Okresný súd Dunajská Streda, žalobný návrh označený ako Žaloba o určenie premlčenia záložného práva, (žalovaný Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653) súdne konanie je vedený pod sp. zn.: 5C/80/2022 ( sklad olejov súp. č. 426 na pozemku registra CKN parc.č. 170/13, umývací rampa 1 bez súp. č. na pozemku registra CKN na parc.č. 170/14, umývací rampa 2 bez súp. č. na pozemku registra CKN na parc.č. 170/15 ) - č.z.218/22	-
	P-1098/2022 Uznesenie Okresného súdu Dunajská Streda v spore žalobcu BISO Schrattenecker, s.r.o., Horná 70/13, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 747 343(dňa 29.12.2022, žalovaný Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653). OS DS nariaduje neodkladné opatrenie povinnému zdržať sa výkonu zálož.práva k nehnuteľnostiam: Admin.budova so súp.č. 290 na CKN parc.č. 170/12, montážna hala so súp.č. 295 na CKN parc.č.170/8, vrátnica so súp.č. 296 na CKN parc.č. 170/9, sklad obilia so súp.č. 297 na CKN parc.č. 170/6, 7 garáže so súp.č. 298 na CKN parc.č. 170/29- až do právopl. rozhodnutia v konaní vedenom pod. sp. zn. 20C/80/2022 na OS-DS-č.z.1/23 - Rozhodnutie v konaní vedenom pod. sp. zn. 20C/80/2022 na OS-DS, dátum nadobudnutia právoplatnosti dňa 19.01.2023, P-62/2023 č.z.27/23	-
	P-9/23 Uznesenie Okresného súdu Dunajská Streda v spore žalobcu BISO Schrattenecker,s.r.o., Horná 70/13, 974 01 Banská Bystrica,IČO: 36 747 343 v zast. Suchý&Partners (dňa 23.12.2022, žalovaný Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO: 00 151 653).OS DS nariaduje neodkladné opatrenie povinnému zdržať sa výkonu zálož.práva k nehnuteľnostiam: sklad olejov so súp.č. 426 na CKN parc.č. 170/13 umývací rampa 1 bez súp.č. na CKN parc.č. 170/14 umývací rampa 2 bez súp.č. na CKN parc.č. 170/15 až do právopl. rozhodnutia v konaní vedenom pod. sp. zn. 5C/80/2022 na OS-DS-č.z.3/23	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

R-62/2020 Doplnenie zjednocujúceho čísla stavby - č.z.41/2020

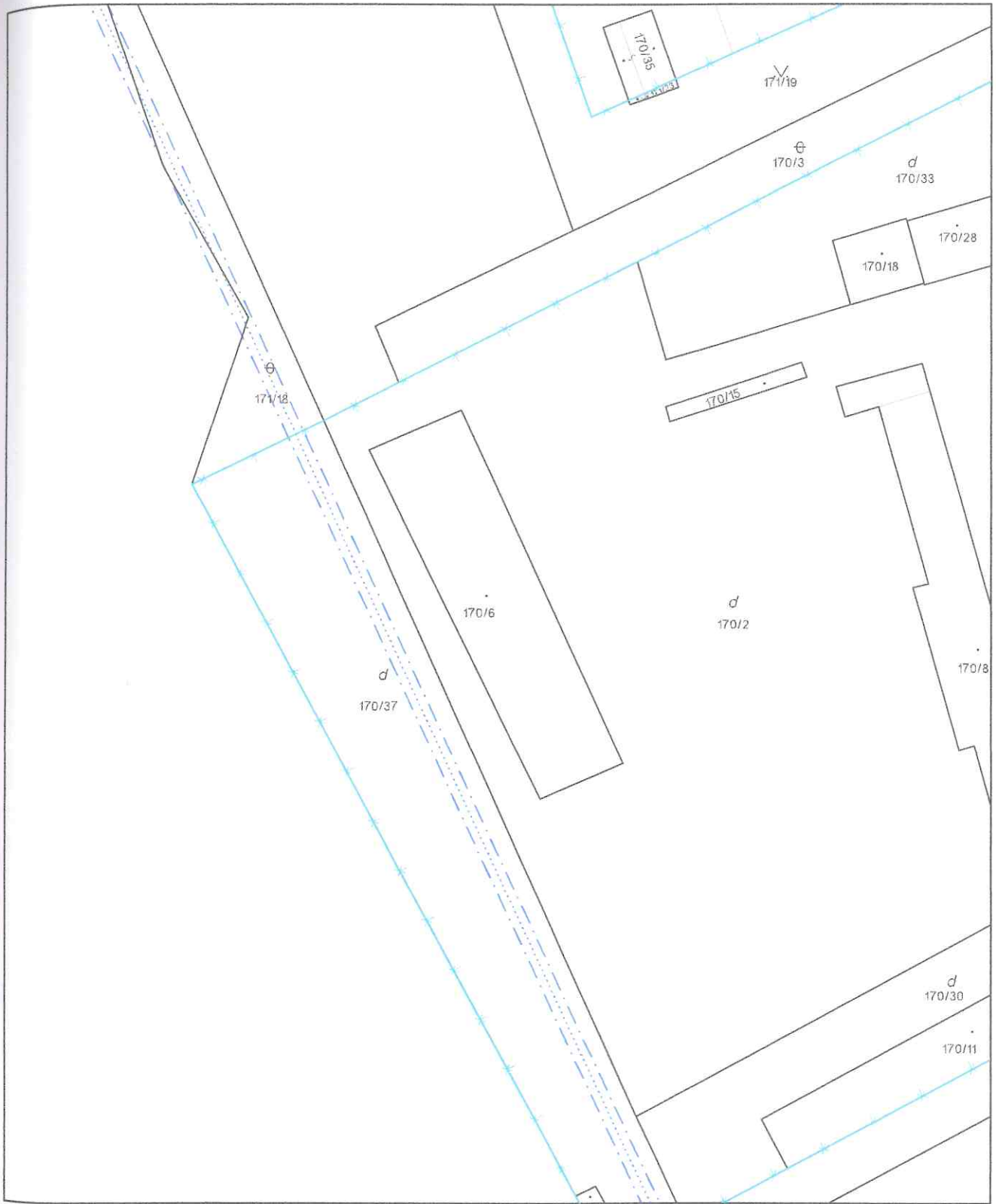
### ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na stavby: adm. budova súp. č. 290 na parc.č. 170/12, montážna hala súp. č. 295 na parc.č. 170/8, vrátnica súp. č. 296 na parc.č. 170/9, sklad obilia súp. 297 na parc. č. 170/6, garáže súp. č. 298 na parc.č. 170/29 v prospech záložného veriteľa S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419, V 4977/13 - č.z. 143/13
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na stavby: adm. budova súp. č. 290 na parc.č. 170/12, montážna hala súp. č. 295 na parc.č. 170/8, vrátnica súp. č. 296 na parc.č. 170/9, sklad obilia súp. 297 na parc. č. 170/6, garáže súp. č. 298 na parc.č. 170/29 v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, (S Slovensko, spol. s.r.o., so sídlom Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35812419), V 4979/13 - č.z.144/13 - Z-1303/2023 - č.z.60/23
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, (S Slovensko, spol. s.r.o, Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35 812 419), umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/14, umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/15, sklad olejov so súpisným číslom 426 na pozemku parc.č. 170/13, V 5494/15 - č.z.210/15 - Z-1304/2023 - č.z.61/23
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech záložného veriteľa S Slovensko, spol. s.r.o, Tomášikova 17, 821 02 Bratislava, IČO: 35 812 419, umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/14, umývacía rampa bez súpisného čísla na pozemku parc.č. 170/15, sklad olejov so súpisným číslom 426 na pozemku parc.č. 170/13, V 5495/15 - č.z.214/15

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Rohovce	Katastrálne územie Rohovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> <b>na parcelu 170/12</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	29.12.2024 20:50:26	Bez autorizácie	
Údaje platné k	27.12.2024 18:00:00		



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Rohovce	Katastrálne územie Rohovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> <b>na parcelu 170/6</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	29.12.2024 20:50:11	Bez autorizácie	
Údaje platné k	27.12.2024 18:00:00		



# Obec Rohovce

Obecný úrad 930 30 Rohovce č. 164

IČO 00305715; DIČ: 2021168985; tel.:031/5598227, 5598504; fax: 031/5504171

č.: 52/2014/P

V Rohovciach, dňa 31.07.2014

AGROMARKT-POĽNOVÝROBA s.r.o.  
Rohovce č. 290  
930 30 Rohovce

Vec:

Potvrdenie

Obecný úrad v Rohovciach týmto potvrdzuje, že nasledovné stavby boli dané do užívania pred rokom 1974 a to nasledovne:

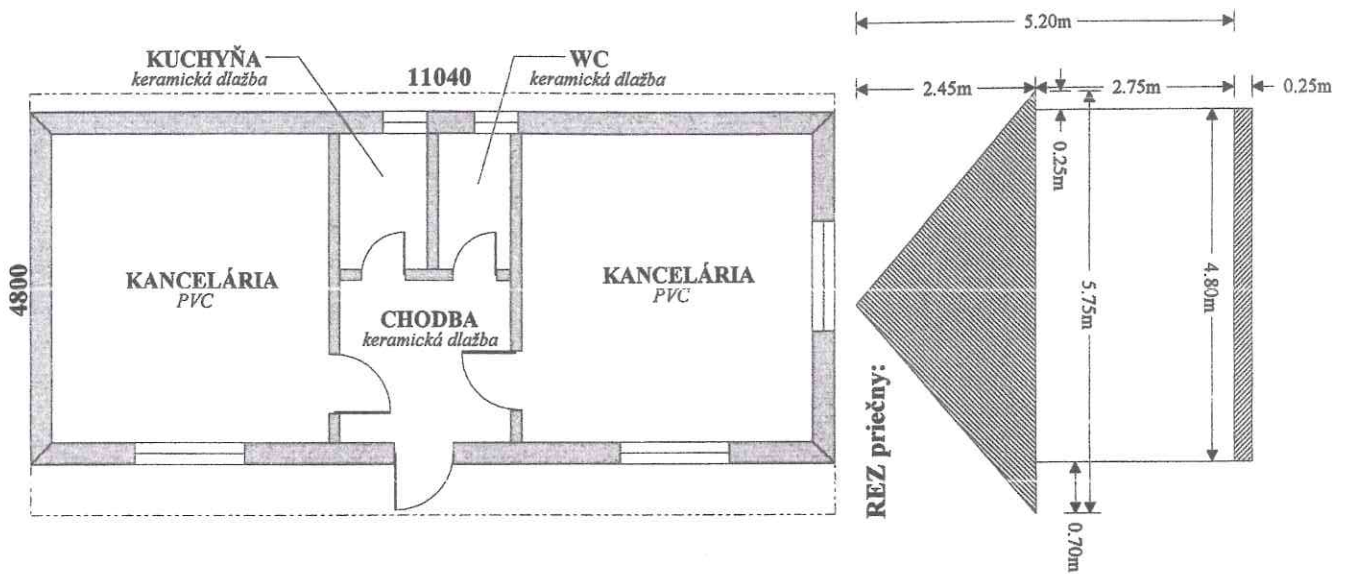
Administratívna budova	súpisné číslo 290	parcelné číslo 170/12	v roku 1972
Montážna hala	súpisné číslo 295	parcelné číslo 170/8	v roku 1965
Vrátnica	súpisné číslo 296	parcelné číslo 170/9	v roku 1965
Sklad obilia	súpisné číslo 297	parcelné číslo 170/29	v roku 1971
Garáže	súpisné číslo 298	parcelné číslo 170/29	v roku 1968
Sklad olejov	súpisné číslo 426	parcelné číslo 170/13	v roku 1971
Umyvacia rampa	súpisné číslo bez	parcelné číslo 170/14	v roku 1968
Umyvacia rampa	súpisné číslo bez	parcelné číslo 170/15	v roku 1970
Kôlna na seno	súpisné číslo 427	parcelné číslo 152/16	v roku 1972
Matečník	súpisné číslo 308	parcelné číslo 152/20	v roku 1965
Výkrmňa ošípaných	súpisné číslo 309	parcelné číslo 152/21	v roku 1965

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť spoločnosti AGROMARKT-POĽNOVÝROBA s.r.o.



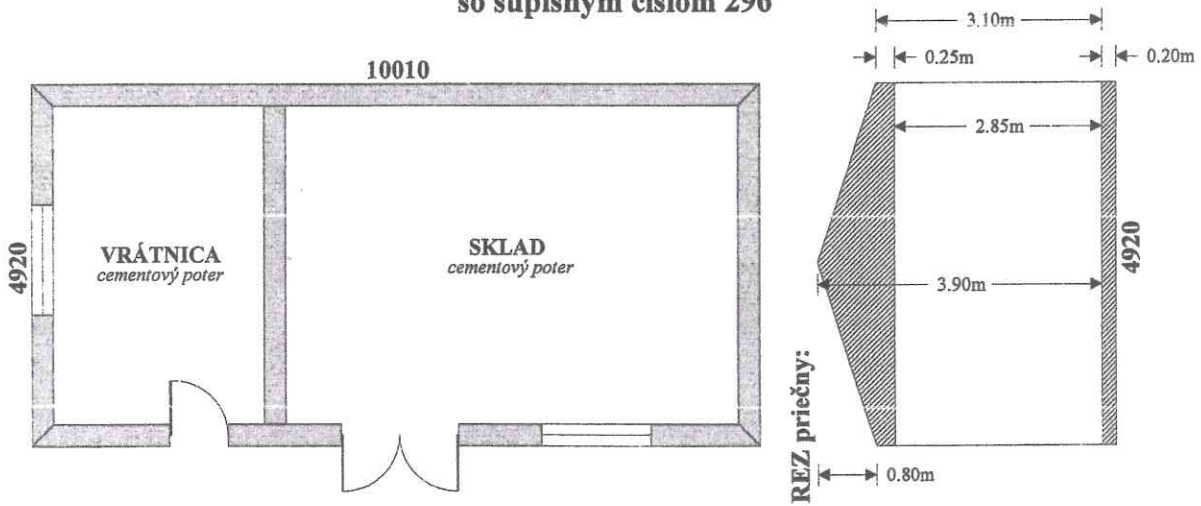
# Nákres administratívnej budovy

so súpisným číslom 290



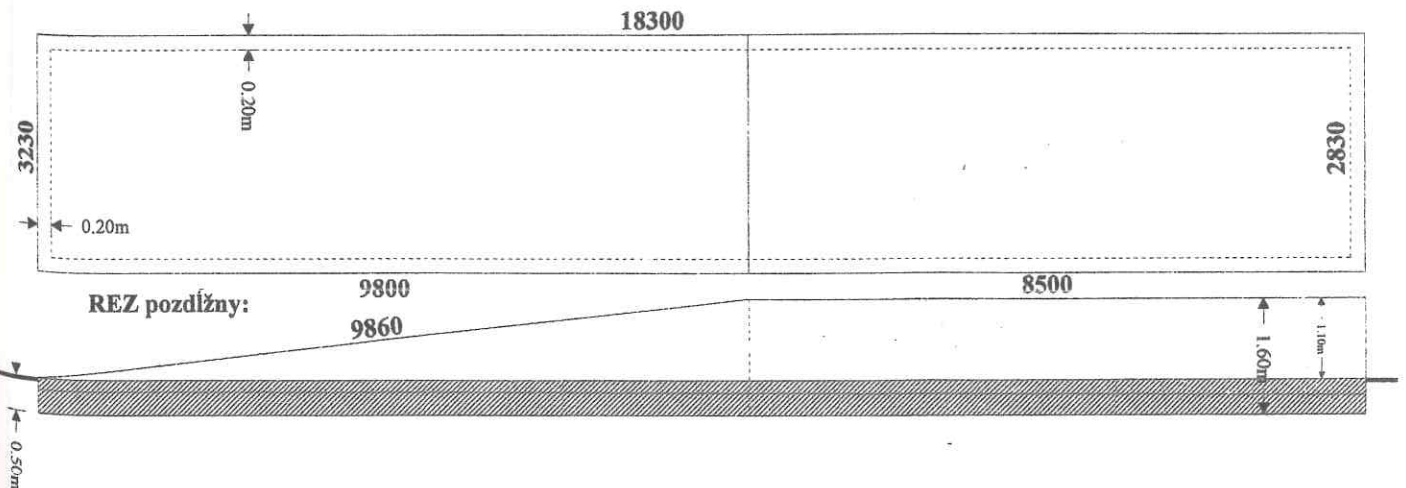
# Nákres vrátnice

so súpisným číslom 296



# Nákres umývacej rampy

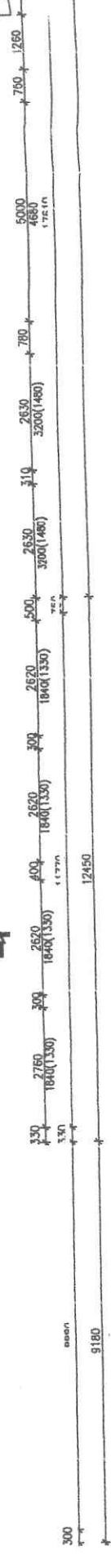
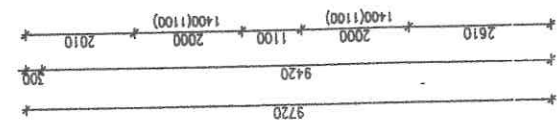
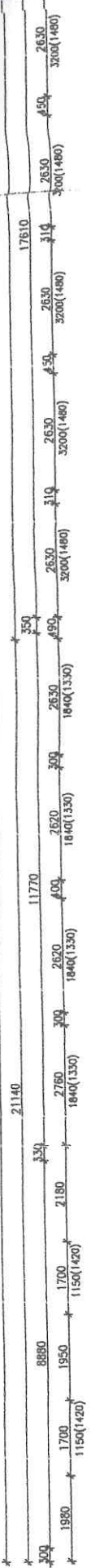
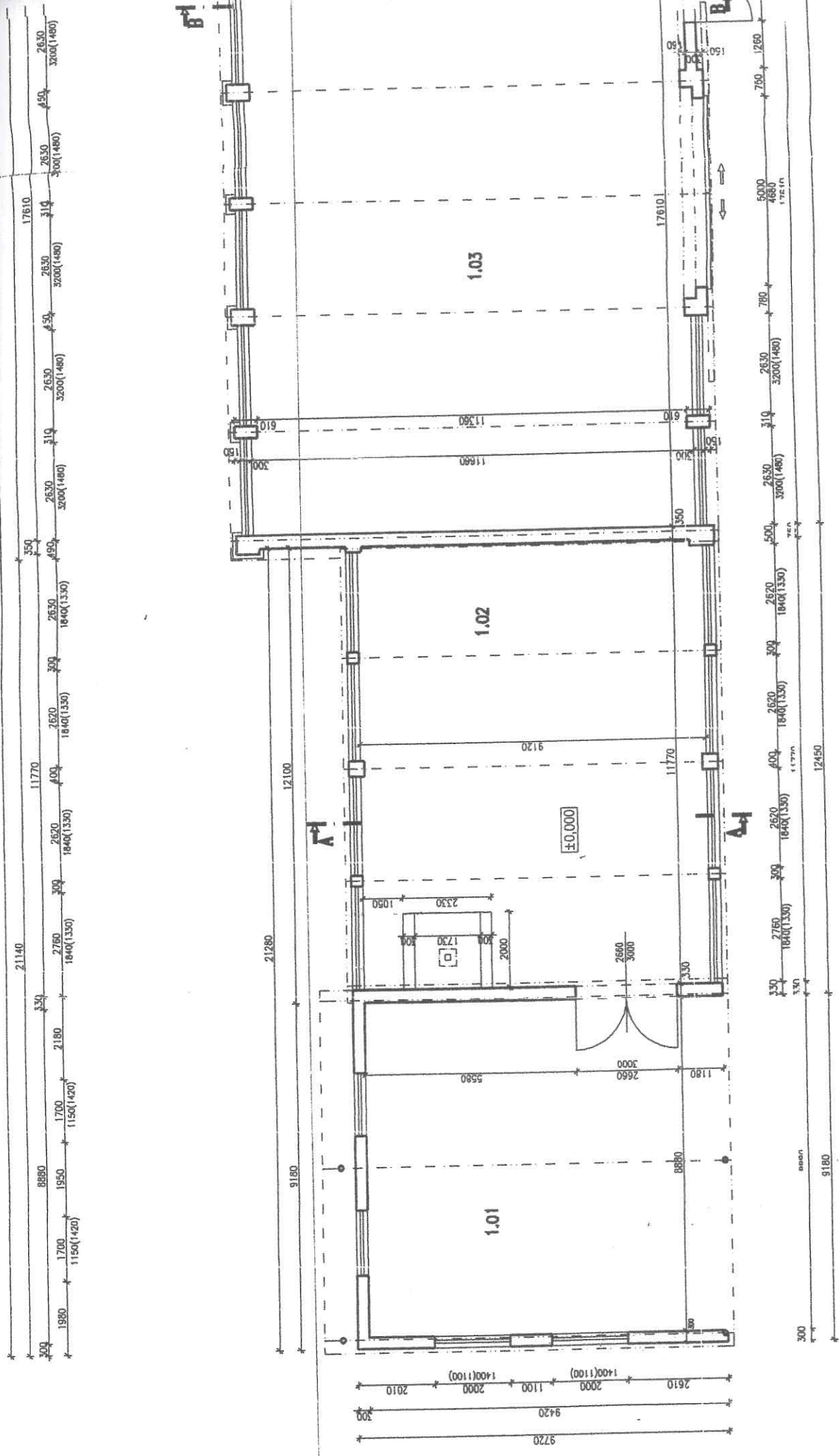
na pozemku s parcelným číslom 170/15











## LEGENDA MIESTNOSTÍ

C.M.	NAZOV MIESTNOSTI	m <sup>2</sup>	DRUH PODLAHY
1.01	SKLAD	83,37	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.02	SKLAD	106,65	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.03	MONTÁŽNA HALA	203,97	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.04	MONTÁŽNA HALA	135,47	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.05	SKLAD	52,11	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.06	SKLAD	48,87	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.07	SKLAD	36,85	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.08	SKLAD	12,32	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.09	SKLAD	5,72	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.10	SKLAD	19,36	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.11	SKLAD	7,90	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.12	SKLAD	8,30	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.13	PREDSIEN	3,70	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.14	UMYVAREŇ	6,69	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.15	WC	1,85	KERAMICKÁ DLAŽBA
1.16	SKLAD	77,14	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.17	SKLAD	33,81	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.18	SKLAD	29,36	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.19	SKLAD	41,29	BETÓNOVÁ MAZANINA
1.20	SKLAD	32,31	BETÓNOVÁ MAZANINA
SPOLU		947,04	

PRIESTORY URČENÉ NA ASANÁCIU

## LEGENDA MATERIÁLOV



JESTVUJÚCE MURIVO Z PÓROBETÓNOVÝCH TEHÁL

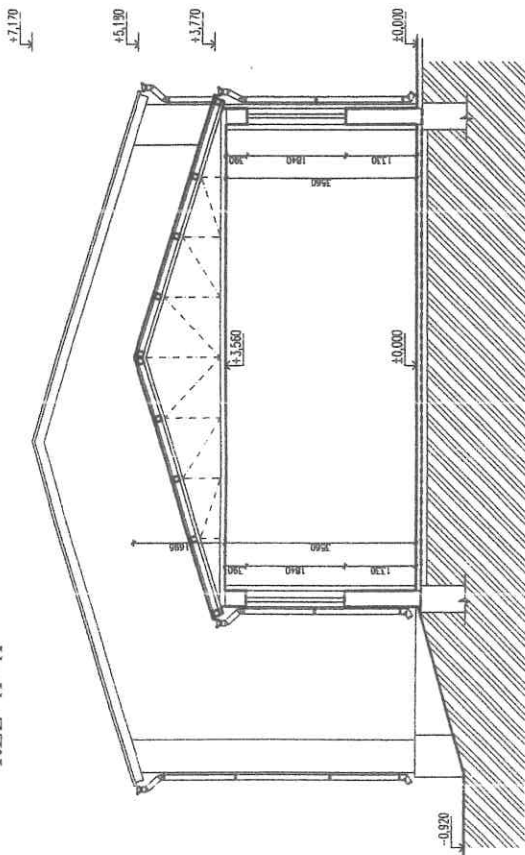
## POZNÁMKY

- V PRÍPADE POTREBY USPORIADAŤ KONTROLNÝ DEŇ
- VŠETKY STAVEBNÉ PRÁCE POČAS BÚRACÍCH PRÁČ MUSIA BYŤ PREVEDENÉ PODLA PLATNÝCH PREDPISOV A PRI PRÁCI BUDÚ DODRŽANÉ PLATNÉ BEZPEČNOSTNÉ PREDPISY STANOVENÉ VYHL. 374Zb. ZO 14.VIII.1990.

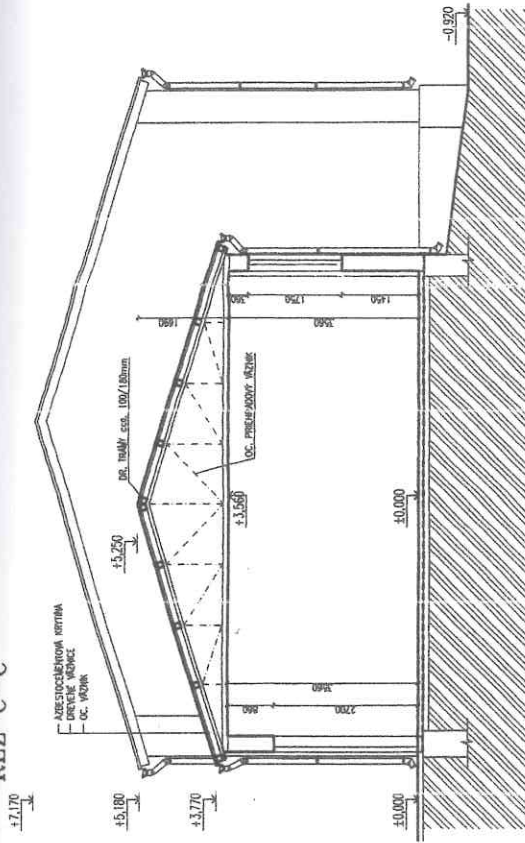
*Matis*

Zodpovedný projektant: Ing. MÁTIS Tibor	Autor :	Vypracoval: Ing. MÁTIS Tibor	<b>T-Project, s.r.o.</b> Radničné nám. 378/15 929 01 Dunajská Streda
<b>ČIASTOČNÁ ASANÁCIA MONTÁŽNEJ HALY</b>			tel.č.: 0905/362 047 e-mail: matis@t-project.sk
			Dátum: Október 2008
Investor: Agromarkt – poľnohospodárstvo, s.r.o., Rohovce 290 Miesto : Rohovce, p.č. 170/8, súp.č 295, k.ú. Rohovce			Stupeň: Asanácia
Výkres : <b>PÓDORYS PRÍZEMIA</b>			Formát: A4 x 6
Mierka: 1:100		Č. výkresu: A-01	Sada č. : <b>3</b>

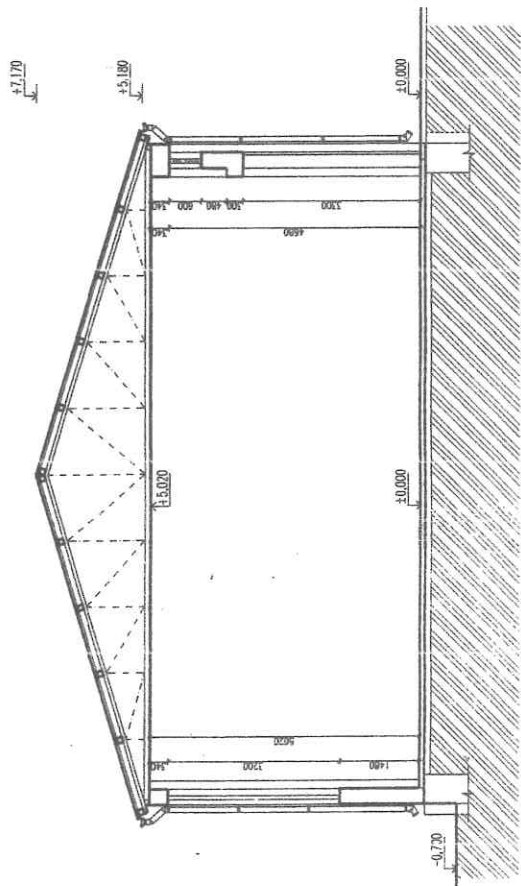
REZ A-A'






REZ C-C'



REZ B-B'



LEGENDA MATERIÁLOV

-  ESTUJÚCE MURIVO Z PÓRBETONÝCH TEHÁL
-  HYDROIZOLAČNÁ VRSTVA
-  RASTLÁ ZEMINA

POZNÁMKY

- V PŘÍPADE POTŘEBY USPOŘÁDAT KONTROLNÝ DEN
- VŠETKY STAVĚBNÉ PRÁCE POČAS BURACÍCH PRÁČ MUSÍ BÝT PŘEVEDĚNÉ
- PODLA PLATNÝCH PŘEDPISŮ A PŘI PRÁČI BUDŮ DODRŽOVAT PLATNÉ BEZPEČNOSTNÉ
- PŘEDPISY STANOVENÉ VYHL. 374/b. Z. 14. VIII. 1990.

*Matis*

Zodpovedný projektant: Ing. MATIS Tibor	Projektor: Ing. MATIS Tibor	Vypracoval: Ing. MATIS Tibor	<b>T-Project, s.r.o.</b> Rodinné nám. 378/15 929 01 Dunajská Streda IČ: 0909/82 917 e-mail: matib@t-project.sk
<b>ČIASTOČNÁ ASANÁCIA MONTÁŽNEJ HALY</b>		Datum: Október 2008	Služba: Asanácia
Investor: Agromarkt – pohnovýba, s.r.o., Rohovce 290 Miesto: Rohovce, p.r. 170/8, súp.č. 295, k.ú. Rohovce		Formát: A4 x 2	Č. výkresu: S04 č.: <b>3</b>
Výkres: <b>REZY</b>		Mierka: 1:100	

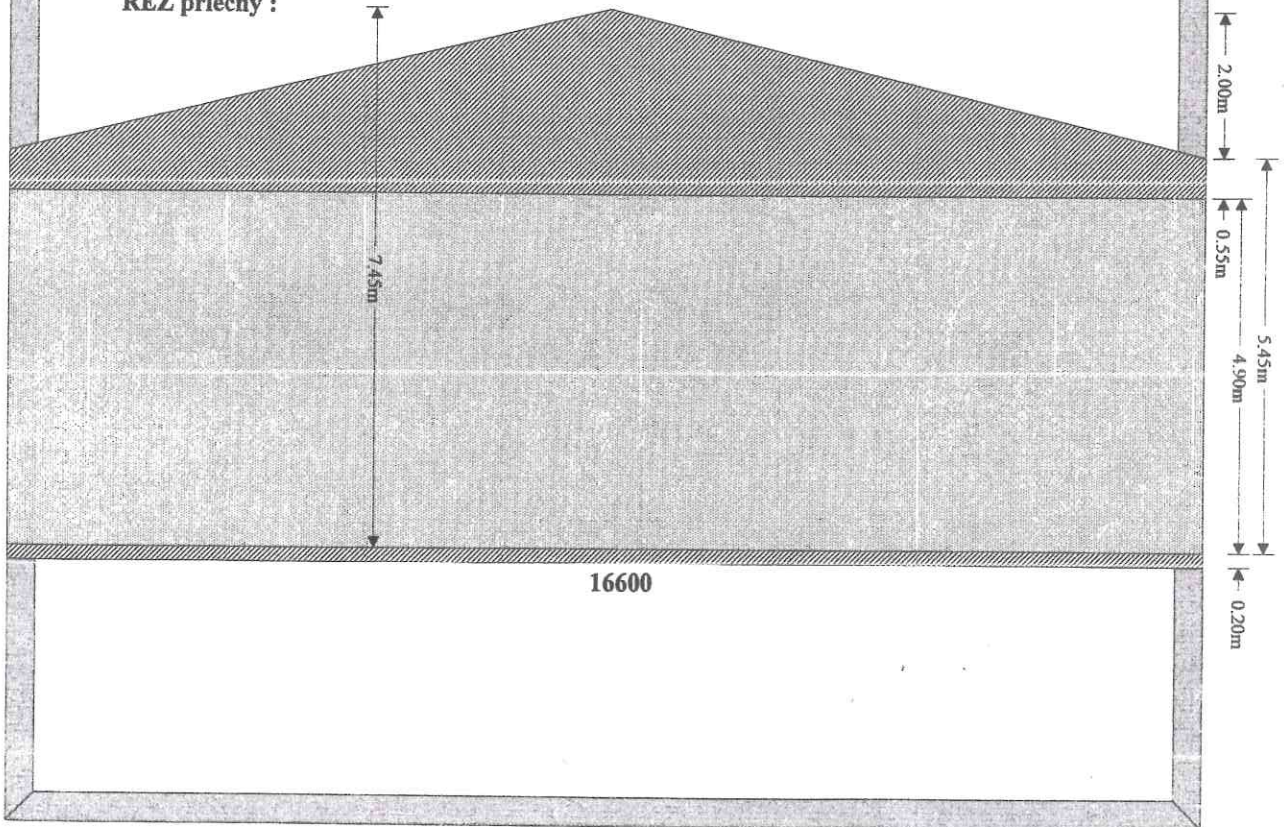
16600

# Nákres skladu obilia

so súpisným číslom 297

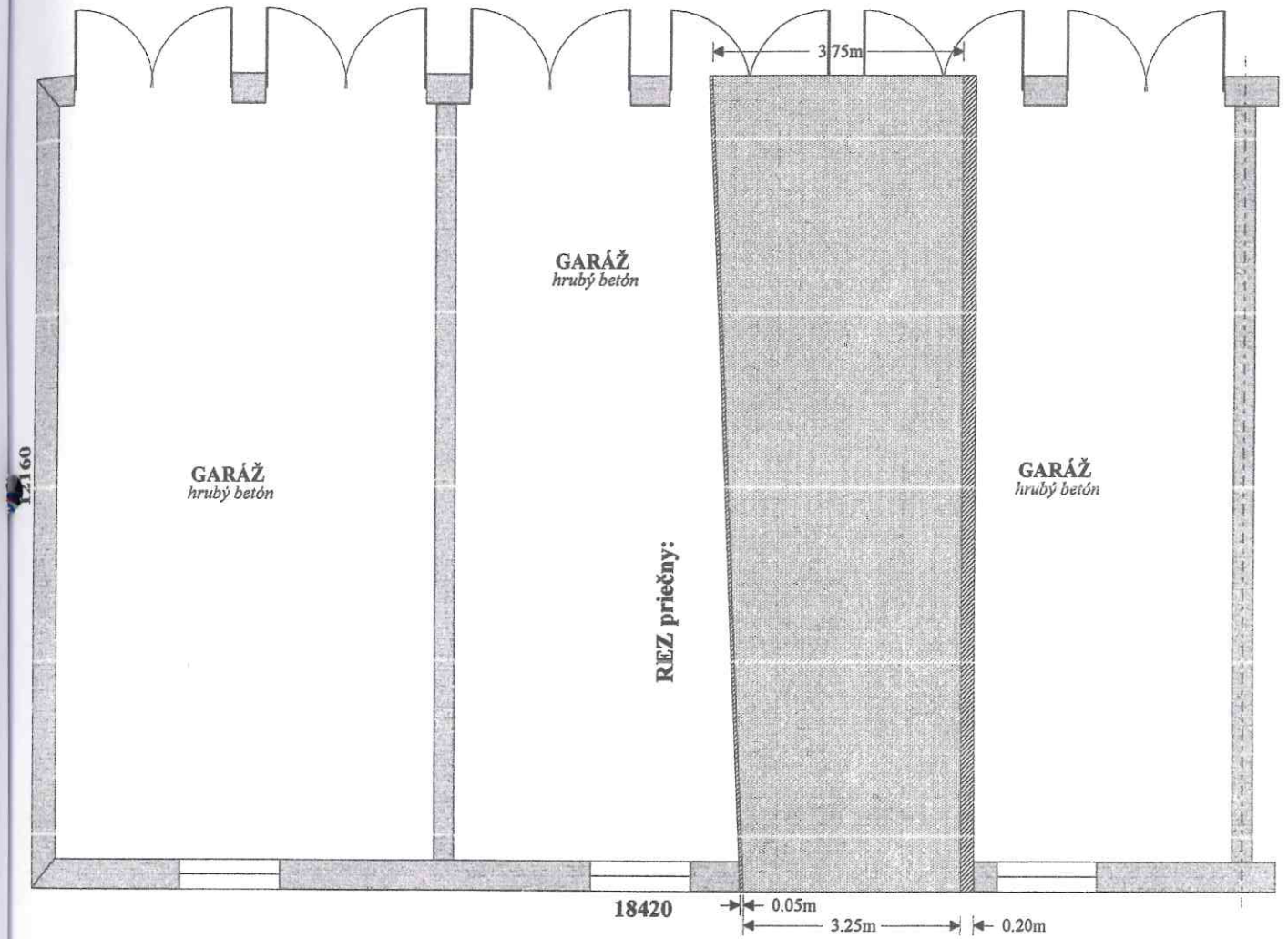
71510

REZ priečný :

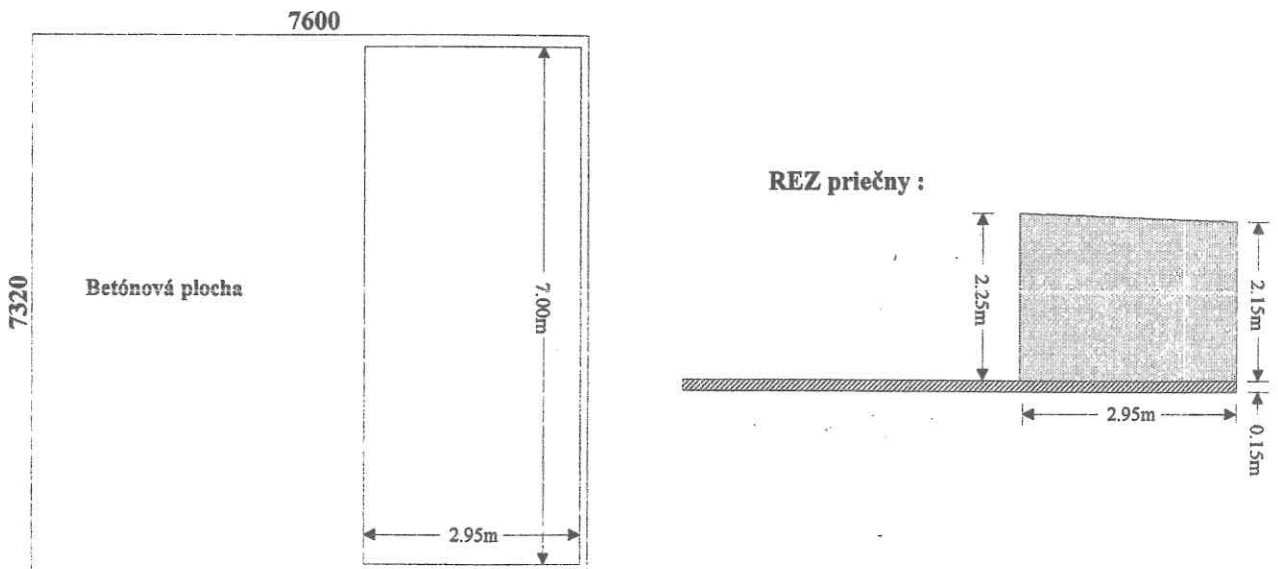


16600

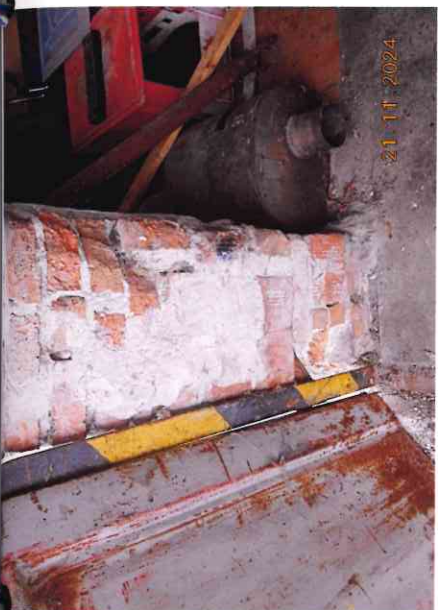
## Nákres garáže so súpisným číslom 298



## Nákres skladu olejov so súpisným číslom 426









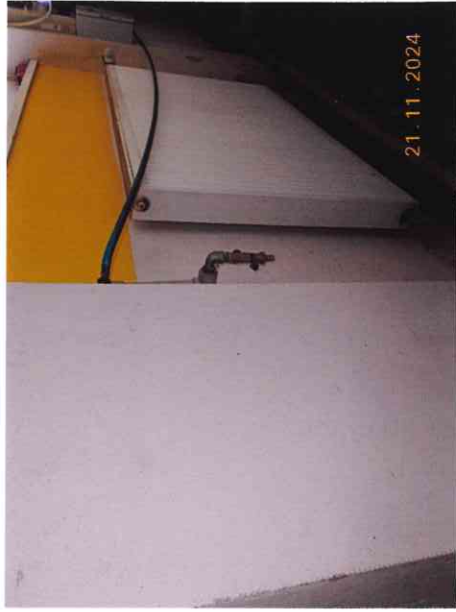
Fotodokumentácia súčasného stavu montážnej haly so súp. č. 295 a skladu obilia so súp. č. 297



Fotodokumentácia súčasného stavu montážnej haly so súp. č. 295 a vnútorného vybavenia



Fotodokumentácia súčasného stavu vnútorného vybavenia montážnej haly so súp. č. 295



Fotodokumentácia súčasného stavu vrátnice so so súp. č. 296, skladu obilia so súp. č. 297 a umývacej rampy



# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný pod číslom 230/2024.

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

