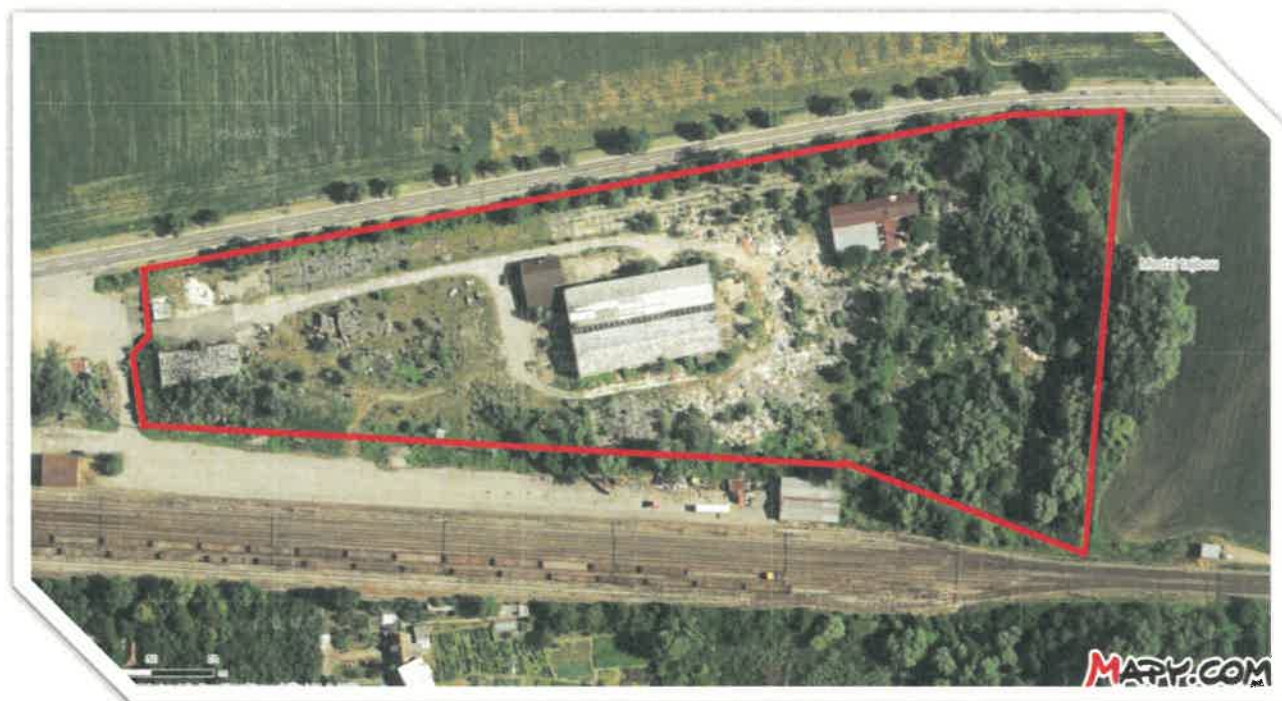


Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávateľ: **DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná Trieda 10, 040 01 KOŠICE**

Číslo spisu (objednávky): objednávka 012/2025 z 11.04.2025



ZNALCKÝ POSUDOK 41/2025

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Streda nad Bodrogom, obec Streda nad Bodrogom, okres Trebišov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 326, a to:

stavby:

- Strážnica č.s. 599 na parc. 157/6
- Sociálna budova č.s. 600 na parc. 157/5
- Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4
- Výrobná hala č.s. 608 na parc. 157/3
- Kotolňa č.s. 609 na parc. 157/2

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 157/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39083 m²
- 157/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 431 m²
- 157/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2063 m²
- 157/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 606 m²
- 157/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m²
- 157/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 51 (26)

Počet vyhotovení : 3

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	7
2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)	7
2.1.1 Stavba: Strážnica č.s. 599 na parc. 157/6	7
2.1.2 Stavba: Sociálna budova č.s. 600 na parc. 157/5	9
2.1.3 Stavba: Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4	12
2.1.4 Stavba: Výrobná hala č.s. 608 na parc. 157/3	14
2.1.5 Stavba: Kotolňa č.s. 609 na parc. 157/2	16
2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	18
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	18
3.1 STAVBY	20
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	20
3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY	20
3.2 POZEMKY	22
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	22
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok mimo ZÚO v k.ú. Streda nad Bodrogom	22
III. ZÁVER	24
OTÁZKY A ODPOVEDE	24
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	25
IV. PRÍLOHY	25
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	51

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:

zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Streda nad Bodrogom, obec Streda nad Bodrogom, okres Trebišov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 326, a to:

stavby:

- Strážnica č.s. 599 na parc. 157/6
- Sociálna budova č.s. 600 na parc. 157/5
- Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4
- Výrobná hala č.s. 608 na parc. 157/3
- Kotelňa č.s. 609 na parc. 157/2

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 157/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39083 m²
- 157/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 431 m²
- 157/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2063 m²
- 157/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 606 m²
- 157/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m²
- 157/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: speňaženie majetku úpadcu formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 05.05.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.05.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 012/2025 z 11.04.2025
- výzva na prístupenie nehnuteľnosti z 11.04.2025
- potvrdenie o veku stavieb z 29.04.2025

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 05.05.2025
- fotodokumentácia z 05.05.2025
- list vlastníctva č. 326 z 05.05.2025 vydaný katastrálnym úradom k domu s pozemkom
- čiastočný list vlastníctva č. 729 z 10.02.2025 vydaný katastrálnym úradom k podielu na prístupovej komunikácii
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 05.05.2025 vydaná katastrálnym úradom
- kópia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 05.05.2025
- pôdorys a rez stavby Strážnica č.s. 599 na parc. 157/6
- pôdorys a rez stavby Sociálna budova č.s. 600 na parc. 157/5
- pôdorys a rez stavby Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4
- pôdorys a rez stavby Výrobná hala č.s. 608 na parc. 157/3
- pôdorys a rez stavby Kotelňa č.s. 609 na parc. 157/2

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, 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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 1/2025 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, resp. analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Poškodené stavby

Východisková hodnota poškodenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby nepoškodenej s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty poškodených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho poškodenia na stavbe.

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 m² 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľností vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metódiu porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrt'rok 2025 - 3,954.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 326 vydaný Katastrálnym úradom dňa 05.05.2025

A. Majetková podstata:

Stavby:

- Strážnica č.s. 599 na parc. 157/6
- Sociálna budova č.s. 600 na parc. 157/5
- Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4
- Výrobná hala č.s. 608 na parc. 157/3
- Kotelňa č.s. 609 na parc. 157/2

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 157/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39083 m²
- 157/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 431 m²
- 157/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2063 m²
- 157/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 606 m²
- 157/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m²
- 157/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m²

B. Vlastníci:

3 DREVO SK, s.r.o., Veľká Bara, č. 5, SR, IČO 36 206 199 v celosti

- **Poznámka:** P-144/2022 - Uznesenie o vyhlásení konkurzu Sp. zn. 26K/6/2022, navrhovateľ: Slovenská republika - Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, IČO:42499500 proti dlužníkovi DREVO SK s.r.o., Veľká Bara 5, 076 32 Veľká Bara, IČO:36206199. Správca konkurzu je Doc. JUDr. Ján Pirič, CSc., kpt. Nálepku 17, 040 01 Košice zo dňa 14.6.2022, č.z. - 156/2022

C. Ľarchy:

- 3 Záložné právo Československej obchodnej banky, a.s., IČO:00 00 13 50 so sídlom Praha 1 - Nové Město, 115 20 Na Příkopě 854/14 k nehnuteľnostiam v časti A - na pozemky parc.č.157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/6 a stavby strážnica č.s.599 na parc.č.157/6, soc.pr.budova č.s.600 na parc.č.157/5, zvarovňa č.s.606 na parc.č.157/4, vyr.hala č.s.608 na parc.č.157/3, kotelňa č.s.609 na parc.č.157/2, zapísané v registri V-240/05, č.z.56/05
- 3 DÚ-Kráľovský Chlmec-Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.738/320/117-11404/2011/Rem.pozemky na parc.č. 157/1, 157/2, 157/3, 157/4,157/5, 157/6, 2050 a stavbykotelňa č.s.609 na parc.č.157/2,vyh. hala č.s.608 na parc.č.157/3, zvarovňa č.s.606 na parc.č.157/4, soc.pr. budova č.s.600 na parc.č.157/5, strážnica č.s.599 na parc.č.157/6 v podiele 1/1, vykonateľné dňa 25.05.2011 zo dňa 20.05.2011 vedené v registri Z-752/2011-110/2011- Doplnenie právoplatnosti dňom 9.6.2011-130/2011 Z - 1236/2022 Oprava čísla záložnej zmluvy na základe žiadosti č. 191620/2022 zo dňa 13.7.2022, č.z. 181/2022.
- 3 DÚ - Kráľovský Chlmec, Mierová 2, 077 01 Kráľovský Chlmec - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 738/320/117- 24095/11/Rem, pozemky na parc.č. 157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/6 a stavby ako kotelňa č.s.609 na parc.č. 157/2, výrobná hala č.s.608 na parc.č. 157/3, zvarovňa č.s. 606 na parc.č. 157/4,

soc. prev. budova č.s.600 na parc.č. 157/5, strážnica č.s.599 na parc.č. 157/6, pod B3 v pod. 1/1, vykonateľné dňa 13.10.2011, zo dňa 28.09.2011, vedené v registri Z - 1694/2011, č.z.258/2011-Doplnenie právoplatnosti dňom 5.3.2012-podľa listiny Z-638/2012-93/2012

- 3 DÚ - Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9800501/5/3020438/2012/Tott na pozemky na parc.č. 157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/6 a stavby ako kotolňa č.s.609 na parc.č. 157/2, výrobná hala č.s.608 na parc.č. 157/3, zvarovňa č.s. 606 na parc.č. 157/4, soc. prev. budova č.s.600 na parc.č. 157/5, strážnica č.s.599 na parc.č. 157/6, pod B3 v pod. 1/1, vykonateľné dňa 25.10.2012 zo dňa 19.10.2012, vedené v registri Z - 1753/2012-264/2012-Doplnenie právoplatnosti dňom 9.11.2012-303/2012
- 3 DÚ - Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9800501/5/3021890/2012/Tott na pozemky na parc.č. 157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/6 a stavby ako kotolňa č.s.609 na parc.č. 157/2, výrobná hala č.s.608 na parc.č. 157/3, zvarovňa č.s. 606 na parc.č. 157/4, soc. prev. budova č.s.600 na parc.č. 157/5, strážnica č.s.599 na parc.č. 157/6, pod B3 v pod. 1/1, vykonateľné dňa 29.10.2012 zo dňa 19.10.2012, vedené v registri Z - 1754/2012-265/2012-Doplnenie právoplatnosti dňom 13.11.2012-304/2012
- 3 Exekútorický úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Ing. Štefan Varga, Pribinova č. 1, 075 01 Trebišov - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 2/13, pozemky registra C na parc.č. 157/1, /2, /3, /4, /5, /6 a stavby ako strážnica č.s.599 na parc.č. 157/6, sociálno prev. budova č.s.600 na parc.č. 157/5, zvarovňa č.s. 606 na parc.č. 157/4, výrobná hala č.s.608 na parc.č. 157/3, kotolňa č.s. 609 na parc.č. 157/2, pod B3 v podiele 1/1, zo dňa 21.10.2013, zapísané v registri Z - 1839/2013, č.z.305/13
- 3 Z - 1038/2015 - Exekútorický úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Ing. Štefan Varga, Pribinova č. 1, 075 01 Trebišov - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 23/15 v prospech Obec Streda nad Bodrogom, Hlavná 174/391, 076 31 Streda nad Bodrogom, pozemky registra C na parc.č. 157/1, /2, /3, /4, /5, /6 a stavby ako strážnica č.s. 599 na parc.č. 157/6, sociálno prev. budova č.s. 600 na parc.č. 157/5, zvarovňa č.s. 606 na parc.č. 157/4, výrobná hala č.s.608 na parc.č. 157/3, kotolňa č.s. 609 na parc.č. 157/2, pod B3 v podiele 1/1, zo dňa 12.06.2015.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.05.2025 o 13.00 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti za účasti zástupcu úpadcu Mikuláša Varehu a znalca. Prítomný zástupca úpadcu mi nehnuteľnosť riadne sprístupnil, umožnil mi jej obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Neposkytol mi žiadne doklady k nehnuteľnosti z dôvodu, že ich nemá k dispozícii. Ani miestny Obecný úrad nedisponuje žiadnymi dokladmi k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

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

Stavebná projektová dokumentácia od stavieb mi nebola poskytnutá žiadna, jednoduché pôdorysy a rezy ohodnocovaných stavieb vyhotovená znalcom pri obhliadke sa nachádzajú v prílohách k znaleckému posudku. Vek stavieb bol určený znalcom odborným odhadom na základe miestnych zistení a na základe charakteru použitých stavebných konštrukcií a materiálov.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nezodpovedajú skutkovému stavu:

- k stavbe Kotolňa č.s. 609 na parc. 157/2 bola pristavaná prístavba bez stavebno právnych dokladov, nezakreslená v kópii z katastrálnej mapy, poškodená, nefunkčná, nie je predmetom znaleckého posudku, časť stavby má zrútený strop a streche, nie je predmetom znaleckého posudku
- k stavbe Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4 bola pristavaná prístavba bez stavebno právnych dokladov, nezakreslená v kópii z katastrálnej mapy, poškodená, nefunkčná, nie je predmetom znaleckého posudku, východná časť stavby je zbúraná, nie je predmetom znaleckého posudku

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

Stavby :

- Strážnica č.s. 599 na parc. 157/6
- Sociálna budova č.s. 600 na parc. 157/5
- Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4
- Výrobná hala č.s. 608 na parc. 157/3
- Kotolňa č.s. 609 na parc. 157/2

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 157/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39083 m²
- 157/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 431 m²
- 157/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2063 m²
- 157/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 606 m²
- 157/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m²

- 157/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m²

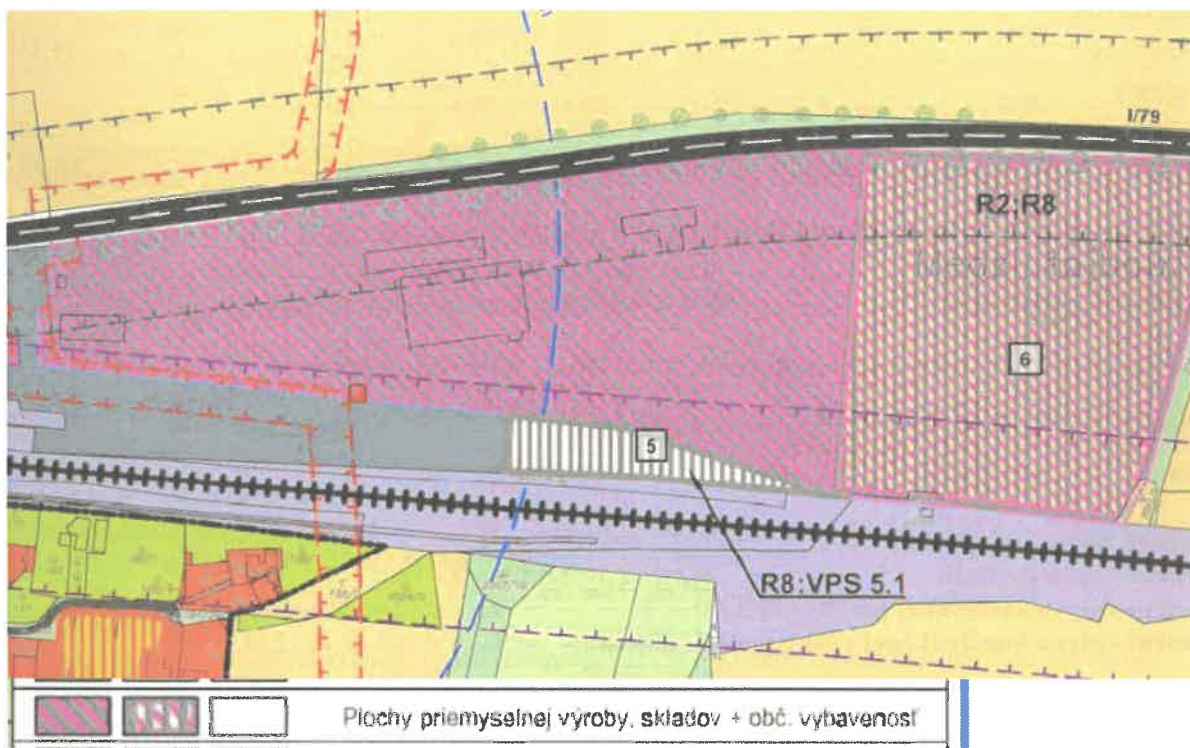
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- značne poškodený, po technickej stránke dožitý plot okolo areálu
- značne poškodené, po technickej stránke dožité spevnené plochy v areáli
- neidentifikované a nefunkčné vonkajšie úpravy v areáli (elektrorozvody, prípojky vody a kanalizácie, žumpy a pod.)

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): územný plán obce je zverejnený na webovej stránke obce:

<https://www.stredanadbodrogom.sk/uzemny-plan>

Ohodnocovaná nehnuteľnosť a je v územnom pláne charakterizovaná ako "Plochy priemyselnej výroby, skladov + občianska vybavenosť".



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Strážnica č.s. 599 na parc. 157/6

POPIS STAVBY

Strážnica je jednopodlažná murovaná stavba s jednoduchou pultovou strechou so stropom.

Stavba je založená na betónových základoch z prostého betónu bez účinnej vodorovnej izolácie, čo sa prejavuje vlhkosťou muriva a opadanými omietkami nad úrovňou podlahy, zvislá nosná konštrukcia je klasickej murovanej konštrukcie z tvárnic skladobnej šírky 30 cm, strop železobetónový monolitický, okná sú pôvodné drevená dvojité, poškodené, dvere dýhované poškodené, strecha jednoduchá pultová, krytina živičná, vnútorné priečky sú murované, podlahy cementový poter, na fasáde je novšia vápennocementová hladká omietka, vnútorné murivo je omietnuté pôvodnou omietkou hladkou vápennocementovou, klampiarske konštrukcie nie sú, vykurovanie nie je, rozvod vody nie je, kanalizácia nie je, v budove je iba svetelná nefunkčná poškodená elektroinštalácia.

Stavba je dlhodobo nefunkčná, poškodená, so stavom v čase obhliadky neschopná plniť svoju funkciu, po technickej stránke pred dožitím.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné

Dispozične má podlažie predsieň, miestnosť vrátnice a sklad.

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

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
4.60*6.30*0.30	8.69
Vrchná stavba	
4.60*6.30*2.60	75.35
Zastrešenie	
4.60*6.30*0.20/2	2.90
Obstavaný priestor stavby celkom	86,94

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,802 / 30.1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_k = 0.939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	4.60*6.30	28,98	Repr. 2.60		2.6

Priemerná zastavaná plocha: $(28.98) / 1 = 28.98 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(28.98 * 2.6) / (28.98) = 2.60 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{zp} = 0.92 + (24 / 28.98) = 1.7482$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{vp} = 0.30 + (2.10 / 2.6) = 1.1077$ **Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8.00	1.00	8.00	11.27	0	0.00	14.26
2	Zvislé konštrukcie	17.00	1.00	17.00	23.92	10	2.39	27.26
3	Stropy	9.00	1.00	9.00	12.68	10	1.27	14.44
4	Zastrešenie bez krytiny	7.00	1.00	7.00	9.86	0	0.00	12.48
5	Krytina strechy	2.00	1.00	2.00	2.82	10	0.28	3.21
6	Klampiarske konštrukcie	1.00	1.00	1.00	1.41	100	1.41	0.00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7.00	1.00	7.00	9.86	20	1.97	9.98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3.00	1.00	3.00	4.23	20	0.85	4.28
9	Vnútorné keramické obklady	2.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00
10	Schody	3.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00

11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,23	100	4,23	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	7,04	50	3,52	4,46
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,23	20	0,85	4,28
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,45	50	4,23	5,35
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	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	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	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
Spolu		100,00		71,00	100,00		21,00	100,00

Poškodenosť stavby:

21.00 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 71,00 / 100 = 0,7100$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,954$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **Východisková hodnota na MJ:** $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³] $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,954 * 0,7100 * 1,7482 * 1,1077 * 0,939 * 0,95$ $VH = 451,0525 \text{ €/m}^3$ **TECHNICKÝ STAV**

Stavba na základe miestnych zistení postavená v r. 1987, s totálne zanedbanou údržbou, dlhodobo neužívaná, jej predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

Časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, miera poškodenia je zrejmá z tvorby koeficientu vybavenia stavby a bola určená odborným odhadom znalca.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Strážnica č.s. 599 na parc. 157/6	1987	38	22	60	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$451,0525 \text{ €/m}^3 * 86,94 \text{ m}^3$	39 214,50
Poškodenosť	-21,00 % z 39 214,50	-8 235,04
Východisková hodnota poškodenej stavby		30 979,46
Technická hodnota	36,67 % z 30 979,46 €	11 360,17

2.1.2 Stavba: Sociálna budova č.s. 600 na parc. 157/5**POPIS STAVBY**

Sociálna budova je jednopodlažná murovaná stavba s jednoduchou plochou strechou so stropom.

Stavba je založená na betónových základoch z prostého betónu bez účinnej vodorovnej izolácie, čo sa prejavuje vlhkosťou muriva a opadanými omietkami nad úrovňou podlahy, zvislá nosná konštrukcia je klasickej

murovanej konštrukcie z tehál a tvárnic skladobnej šírky 30 cm. strop železobetónový monolitický, okná sú pôvodné drevené zdvojené, poškodené, dvere hladké poškodené, strecha jednoduchá plochá, krytina živičná, vnútorné priečky sú murované, podlahy cementový poter, keramická dlažba a PVC, na fasáde je pôvodná zdrsnená vápennocementová omietka, vnútorné murivo je omietnuté pôvodnou omietkou hladkou vápennocementovou, v sociálnych zariadenia keramické obklady, zariaďovacie predmety štandardné, v prevažnej miere chýbajú, resp. poškodené, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vykurovanie ústredné z vlastnej kotolne, rozvod vody teplej aj studenej, zdrojom teplej vody je elektrický bojler, kanalizácia s napojením do žumpy, v budove je svetelná aj motorická elektroinštalácia, nefunkčná poškodená, bez ďalšieho vybavenia.

Stavba je dlhodobo nefunkčná, poškodená, so stavom v čase obhliadky neschopná plniť svoju funkciu, po technickej stránke pred dožitím.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné

Dispozične má podlažie kancelárie sklady, šatne a sociálne priestory pre zamestnancov areálu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
11,80*31,20*0,30	110,45
Vrchná stavba	
11,80*31,20*2,70	994,03
Zastrešenie	
11,80*31,20*0,30/2	55,22
Obstavaný priestor stavby celkom	1 159,70

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,80*31,20	368,16	Repr. 2,70		2,7

Priemerná zastavaná plocha:

$$(368,16) / 1 = 368,16 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(368,16 * 2,7) / (368,16) = 2,70 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 368,16) = 0,9852$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU								
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,99	0	0,00	16,00
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	19,10	20	3,82	27,19
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,11	20	2,02	14,40
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,87	0	0,00	14,01
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,25	50	1,13	2,00

6	Klmpiarske konštrukcie	1.00	1.00	1.00	1,12	100	1.12	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7.00	1.00	7,00	7.87	50	3.94	7,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3.00	1.00	3,00	3.37	50	1.69	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	2.00	1.00	2,00	2.25	50	1.13	2,00
10	Schody	3.00	0.00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3.00	1.00	3,00	3.37	100	3.37	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5.00	1.00	5,00	5.62	80	4.50	2,00
14	Povrchy podláh	3.00	1.00	3,00	3.37	50	1.69	3,00
15	Vykurovanie	4.00	1.00	4,00	4.49	100	4.49	0,00
16	Elektroinštalácia	6.00	1.00	6,00	6.74	80	5.39	2,40
17	Bleskozvod	1.00	1.00	1,00	1,12	80	0,90	0,40
18	Vnútorný vodovod	3.00	1.00	3,00	3.37	50	1.69	3,00
19	Vnútorná kanalizácia	3.00	1.00	3,00	3.37	50	1.69	3,00
20	Vnútorný plynovod	1.00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2.00	1.00	2,00	2.25	100	2.25	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1.00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3.00	1.00	3,00	3.37	90	3,03	0,60
24	Výťahy	1.00	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
Spolu		100,00		89,00	100,00		43,85	100,00

Poškodenosť stavby:

43,85 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 89,00 / 100 = 0,8900$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{ct} = 3,954$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **Východisková hodnota na MJ:** $VH = RU * k_{ct} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M$ [€/m³] $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,954 * 0,8900 * 0,9852 * 1,0778 * 0,939 * 0,95$ $VH = 310,0331 \text{ €/m}^3$ **TECHNICKÝ STAV**

Stavba na základe miestnych zistení postavená v r. 1975, s totálne zanedbanou údržbou, dlhodobo neužívaná, jej predpokladaná životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

Časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, miera poškodenia je zrejmá z tvorby koeficientu vybavenia stavby a bola určená odborným odhadom znalca.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sociálna budova č.s. 600 na parc. 157/5	1975	50	10	60	-83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$310,0331 \text{ €/m}^3 * 1159,70 \text{ m}^3$	359 545,39
Poškodenosť	-43,85 % z 359 545,39	-157 660,66

Východisková hodnota

201 884,73

poškodenej stavby

Technická hodnota

16,67 % z 201 884,73 €

33 654,18

2.1.3 Stavba: Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4**POPIS STAVBY**

Zvarovňa je jednopodlažná murovaná stavba s jednoduchou sedlovou strechou s podhlľadom.

Stavba je založená na betónových základoch z prostého betónu bez účinnej vodorovnej izolácie, čo sa prejavuje vlhkosťou muriva a opadanými omietkami nad úrovňou podlahy, resp. terénu, zvislá nosná konštrukcia je klasickej murovanej konštrukcie z tvárnic skladobnej šírky 30 cm, strop nie je, iba podhlľad na väzníkoch, okná sú z časti pôvodné drevené dvojité, poškodené, z častí novšie drevené zdvojené, dvere a vráta chýbajú, strecha jednoduchá sedlová, krytina plechová profilovaná, podlahy cementový poter, na fasáde je pôvodná vápnocementová omietka, vnútorné murivo je omietnuté pôvodnou omietkou hladkou vápnocementovou, klampiarske konštrukcie nie sú, vykurovanie nie je, rozvod vody nie je, kanalizácia nie je, v budove je svetelná aj motorická nefunkčná poškodená elektroinštalácia.

K stavbe je pristavaná drevená prístavba bez stavebnoprávných dokladov, značne poškodená, vo výpočte s ňou neuvažujem.

Stavba je dlhodobo nefunkčná, poškodená, so stavom v čase obhliadky neschopná plniť svoju funkciu, po technickej stránke pred dožitím.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné**

Dispozične má podlažie tri miestnosti bez využitia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 65 budovy vrátnic, strážnic (včítane závor)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
10,30*16,00*0,50	82,40
Vrchná stavba	
10,30*16,00*5,00	824,00
Zastrešenie	
10,30*16,00*2,00/2	164,80
Obstavaný priestor stavby celkom	1 071,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,30*16,00	164,8	Repr. 5,00		5

Priemerná zastavaná plocha:

$$(164,8) / 1 = 164,80 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(164,8 * 5) / (164,8) = 5,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 164,8) = 1,0656$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5) = 0,7200$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod.	Cenový podiel hodnotenej poškodenej
-------	-------	--	------------------------------------	--	--	----------------	---	--

							[%]	stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	12,65	0	0,00	16,85
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	26,87	10	2,69	32,21
3	Stropy	9,00	0,25	2,25	3,56	25	0,89	3,56
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	11,07	0	0,00	14,74
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,16	0	0,00	4,21
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	11,07	20	2,21	11,80
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,74	20	0,95	5,05
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,74	100	4,74	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	7,91	50	3,96	5,27
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,74	20	0,95	5,05
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	9,49	90	8,54	1,26
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	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	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	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
	Spolu	100,00		63,25	100,00		24,93	100,00

Poškodenosť stavby:

24,93 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 63,25 / 100 = 0,6325$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{cu} = 3,954$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **Východisková hodnota na MJ:** $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M$ [€/m³] $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,954 * 0,6325 * 1,0656 * 0,7200 * 0,939 * 0,95$ $VH = 159,1999 \text{ €/m}^3$ **TECHNICKÝ STAV**

Stavba na základe miestnych zistení postavená v r. 1980, s totálne zanedbanou údržbou, dlhodobo neužívaná, jej predpokladaná životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

Časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, miera poškodenia je zrejmá z tvorby koeficientu vybavenia stavby a bola určená odborným odhadom znalca.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4	1980	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$159,1999 \text{ €/m}^3 * 1071,20 \text{ m}^3$	170 534,93
Poškodenosť	-24,93 % z 170 534,93	-42 514,36
Východisková hodnota poškodenej stavby		128 020,57
Technická hodnota	25,00 % z 128 020,57 €	32 005,14

2.1.4 Stavba: Výrobná hala č.s. 608 na parc. 157/3**POPIS STAVBY**

Výrobná hala je jednopodlažná dvojpodlažná montovaná stavba systému JUZO-VUZO s jednoduchou sedlovou strechou s podhlľadom.

Skelet je založený na železobetónových pätkách, obvodové murivo je založené na betónových pásových základoch z prostého betónu bez účinnej vodorovnej izolácie, čo sa prejavuje vlhkosťou muriva a opadanými omietkami nad úrovňou podlahy, resp. terénu, zvislá nosná konštrukcia je montovaný prefabrikovaný skelet systému JUZO-VUZO, výplňová obvodová konštrukcia murovaná z tvárnic skladobnej šírky 30 cm, strop nie je, iba podhlľad na väzníkoch, okná sú pôvodné oceľové jednoduché, poškodené, dvere chýbajú, vráta poškodené oceľové, z časti zamurované, strecha jednoduchá sedlová, krytina plechová profilovaná, podlahy cementový poter, na fasáde je pôvodná vápennocementová zdrsená omietka, vnútorné murivo je omietnuté pôvodnou omietkou hladkou vápennocementovou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vykurovanie nie je, rozvod vody nie je, kanalizácia nie je, v budove je svetelná aj motorická nefunkčná poškodená elektroinštalácia, na streche bleskozvod.

Stavba je dlhodobo nefunkčná, poškodená, v čase obhliadky z časti slúžila ako sklad.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
34,40*59,10*0,50	1 016,52
Vrchná stavba	
34,40*59,10*7,30	14 841,19
Zastrešenie	
35,40*59,10*2,50/2*2	5 230,35
Obstavaný priestor stavby celkom	21 088,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,530 / 30,1260 = 50,79 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,998$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	34,40*59,10	2033,04	Repr. 7,30		7,3

Priemerná zastavaná plocha: $(2033,04) / 1 = 2033,04 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(2033,04 * 7,3) / (2033,04) = 7,30 \text{ m}$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{zp} = 0,92 + (24 / 2033,04) = 0,9318$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{vp} = 0,40 + (3,60 / 7,3) = 0,8932$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	11,29	0	0,00	17,51
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	25,11	25	6,28	29,20
3	Stropy	8,00	0,20	1,60	2,01	25	0,50	2,34
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	12,55	20	2,51	15,57
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,76	50	1,88	2,92
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,25	80	1,00	0,39
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,78	30	2,63	9,53
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	5,02	25	1,26	5,84
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,10	0,10	0,13	20	0,03	0,16
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,76	100	3,76	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,51	50	1,26	1,95
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,27	60	3,76	3,89
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,27	0	0,00	9,73
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	10,04	100	10,04	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,25	50	0,63	0,97
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	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	0,00	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	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		79,70	100,00		35,54	100,00

Poškodenosť stavby:

35,54 %

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 79,70 / 100 = 0,7970$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{ct} = 3,954$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 50,79 €/m^3 * 3,954 * 0,7970 * 0,9318 * 0,8932 * 0,998 * 0,95$$

$$VH = 126,2987 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Stavba na základe miestnych zistení postavená v r. 1980, s totálne zanedbanou údržbou, dlhodobo neužívaná, resp. čiastočne užívaná ako sklad, jej predpokladaná životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

Časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, miera poškodenia je zrejmá z tvorby koeficientu vybavenia stavby a bola určená odborným odhadom znalca.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výrobná hala č.s. 608 na parc. 157/3	1980	45	15	60	75.00	25.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$126,2987 \text{ €/m}^3 * 21088.06 \text{ m}^3$	2 663 394.56
Poškodenosť	-35.54 % z 2 663 394.56	-946 570.42
Východisková hodnota poškodenej stavby		1 716 824.14
Technická hodnota	25.00 % z 1 716 824.14 €	429 206.04

2.1.5 Stavba: Kotelňa č.s. 609 na parc. 157/2**POPIS STAVBY**

Kotelňa je jednopodlažná murovaná stavba s jednoduchou sedlovou strechou s podhľadom tvaru "T".

Stavba je založená na betónových základoch z prostého betónu bez účinnej vodorovnej izolácie, čo sa prejavuje vlhkosťou muriva a opadanými omietkami nad úrovňou podlahy, resp. terénu, zvislá nosná konštrukcia je klasickej murovanej konštrukcie z tvárnic skladobnej šírky 30 cm, strop nie je, iba podhľad na väzníkoch, okná sú z časti pôvodné drevené, z časti oceľové jednoduché, poškodené, dvere a vráta chýbajú, strecha jednoduchá sedlová, krytina plechová profilovaná, podlahy cementový poter, na fasáde je pôvodná vápennocementová zdrsená omietka, vnútorné murivo je omietnuté pôvodnou omietkou hladkou vápennocementovou, klampiarske konštrukcie nie sú, vykurovanie nie je, rozvod vody nie je, kanalizácia nie je, v budove je svetelná aj motorická nefunkčná poškodená elektroinštalácia.

K stavbe je pristavaná drevená prístavba bez stavebnoprávných dokladov, bez strechy, vo výpočte s ňou neuvažujem.

Stavba je dlhodobo nefunkčná, poškodená, so stavom v čase obhliadky neschopná plniť svoju funkciu, po technickej stránke pred dožitím.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné**

Dispozične má podlažie tri miestnosti bez využitia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotelni a teplárni

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy $(8,50*36,00+7,00*11,70)*0,30$	116.37
Vrchná stavba $8,50*36,00*6,50+7,00*11,70*4,20$	2 332.98
Zastrešenie $8,50*36,00*1,30/2+7,00*11,70*1,00/2$	239.85
Obstavaný priestor stavby celkom	2 689,20

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

$$RU = 2\,580 / 30.1260 = 85.64 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0.939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$8.50 \cdot 36.00 + 7.00 \cdot 11.70$	387.9	Repr.	$(8.50 \cdot 36.00 \cdot 6.50 + 7.00 \cdot 11.70 \cdot 4.20) / (8.50 \cdot 36.00 + 7.00 \cdot 11.70)$	6.014

Priemerná zastavaná plocha:

$$(387.9) / 1 = 387.90 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(387.9 \cdot 6.0144) / (387.9) = 6.01 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0.92 + (24 / 387.9) = 0.9819$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{Vp} = 0.30 + (2.10 / 6.01) = 0.6494$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU								
1	Základy vrát. zemných prác	10.00	1.00	10.00	14.62	0	0.00	22.47
2	Zvislé konštrukcie	23.00	1.00	23.00	33.63	20	6.73	41.35
3	Stropy	12.00	0.20	2.40	3.51	50	1.76	2.70
4	Zastrešenie bez krytiny	6.00	1.00	6.00	8.77	20	1.75	10.78
5	Krytina strechy	2.00	1.00	2.00	2.92	50	1.46	2.24
6	Klampiarske konštrukcie	1.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00
7	Úpravy vnútorných povrchov	5.00	1.00	5.00	7.31	25	1.83	8.43
8	Úpravy vonkajších povrchov	3.00	1.00	3.00	4.39	25	1.10	5.06
9	Vnútorné keramické obklady	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00
10	Schody	3.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00
11	Dvere	3.00	1.00	3.00	4.39	100	4.39	0.00
12	Vráta	1.00	1.00	1.00	1.46	100	1.46	0.00
13	Okná	4.00	0.50	2.00	2.92	60	1.75	1.80
14	Povrchy podláh	3.00	1.00	3.00	4.39	30	1.32	4.72
15	Vykurovanie	2.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00
16	Elektroinštalácia	7.00	1.00	7.00	10.23	100	10.23	0.00
17	Bleskozvod	1.00	1.00	1.00	1.46	80	1.17	0.45
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	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00
23	Hygienické	3.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00

zariadenia a WC								
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
	Spolu	100,00		68,40	100,00		34,95	100,00

Poškodenosť stavby: 34.95 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 68,40 / 100 = 0,6840$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$

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

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

$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 3,954 * 0,6840 * 0,9819 * 0,6494 * 0,939 * 0,95$

$VH = 131,7462 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Stavba na základe miestnych zistení postavená v r. 1980, s totálne zanedbanou údržbou, dlhodobo neužívaná, jej predpokladaná životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

Časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, miera poškodenia je zrejmá z tvorby koeficientu vybavenia stavby a bola určená odborným odhadom znalca.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa č.s. 609 na parc. 157/2	1980	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$131,7462 \text{ €/m}^3 * 2689,20 \text{ m}^3$	354 291,88
Poškodenosť	-34,95 % z 354 291,88	-123 825,01
Východisková hodnota poškodenej stavby		230 466,87
Technická hodnota	25,00 % z 230 466,87 €	57 616,72

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Strážnica č.s. 599 na parc. 157/6	30 979,46	11 360,17
Sociálna budova č.s. 600 na parc. 157/5	201 884,73	33 654,18
Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4	128 020,57	32 005,14
Výrobná hala č.s. 608 na parc. 157/3	1 716 824,14	429 206,04
Kotolňa č.s. 609 na parc. 157/2	230 466,87	57 616,72
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	2 308 175,77	563 842,25
Celkom:	2 308 175,77	563 842,25

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou. Je na úrovni s DPH.

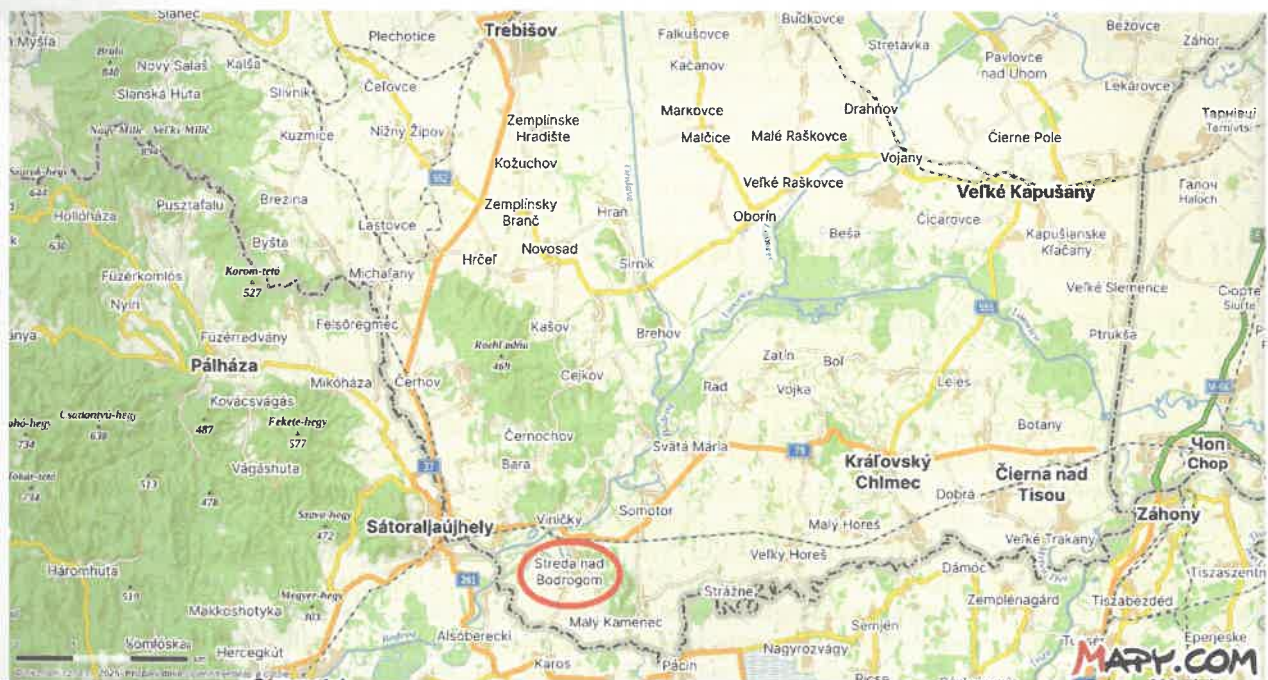
a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný areál sa nachádza na severnom okraji obce Streda nad Bodrogom v okrese Trebišov mimo ZÚO v priemyselnej lokalite. Lokalita je vybavená čiastočnou infraštruktúrou (verejný vodovod, rozvod elektro a zemný plyn), poloha je vhodná iba na podnikanie. Areál je prístupný zo spevnenej miestnej komunikácie na západnej strane areálu na parc. EKN 627/2, ktorá je priamo napojená na cestu I. triedy I/79, ktorá prechádza po severnej strane areálu. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako okrajové, vhodnú na podnikanie.

Streda nad Bodrogom je obec na juhovýchodnom Slovensku, na úpätí Zemplínskych vrchov, v najjužnejšej časti Východoslovenskej nížiny a Trebišovského okresu, ako aj oblasti Medzibodrožie v regióne Zemplín. V blízkom okolí obce sa nachádza národná prírodná rezervácia - Tajba. Územie je zákonom chránené od roku 1966. V rezervácii rastie lekník biely, lekník žltý, lekník štiťnatý, kotvica plávajúca. Na jej území hniezdia aj vzácne vtáky. Oblasť je známa výskytom Korytničky močiarnej. Obec má kompletne občianske vybavenie na úrovni strediskovej obce, počet obyvateľov sa pohybuje okolo 2.300.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný areál v čase obhliadky dlhodobo nie je užívaný, pôvodne bol postavený ako areál výroby prefabrikátov, neskôr slúžil ako drevovýroba, areál so stavom v čase obhliadky nespĺňa ani minimálne požiadavky na podnikanie.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká okrem skutočnosti, že areál nie je dlhodobou užívaný, stavby schátrané, poškodené, neschopné plniť svoju funkciu, pozemok je zarastený burinou a náletovými drevinami, z časti zaprataný odpadmi rôzneho druhu.



Širšie vzťahy obce Streda nad Bodrogom



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovaného areálu



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovaného areálu

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚŠI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciacie nezohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,25. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach v lokalite je nižší ako ponuka, nehnuteľnosť je situovaná na severnom okraji obce mimo ZÚO, nehnuteľnosť má dlhodobo totálne základnú údržbu, po stavebnej stránke je nehnuteľnosť pred dožitím, dlhodobo neužívaná, v okolí prevláda zástavba občianskeho vybavenia a železničná stanica so železničnou traťou, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ stavieb je primeraný dobe výstavby, nehnuteľnosti so stavom v čase obhliadky nespĺňajú ani minimálne nároky na súčasné trendy porovnateľných stavieb, nezamestnanosť v obci je okolo 10-15 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností je na všetky svetové strany, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosti majú možnosť napojenia na elektro verejný vodovod a verejný plynovod, v obci je možnosť dopravy autobusom a vlakom, obec má okolo 2.300 obyvateľov, má základnú občiansku vybavenosť na úrovni strediskovej obce, v okolí do 1 km sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je možnosť rozšírenia stavieb, so stavom v čase obhliadky nie sú schopné dosahovať výnos, celkovo ju hodnotím ako problematickú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,025	13	0,33
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,138	30	4,14
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,025	8	0,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,250	7	1,75
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,250	7	1,75
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	8	2,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,250	7	1,75
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,138	20	2,76
	Spolu			180	41,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 41,9 / 180$	0,233
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 563\,842,25 \text{ €} * 0,233$	131 375,24 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok mimo ZÚO v k.ú. Streda nad Bodrogom****POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 157/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39083 m²
- 157/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 431 m²
- 157/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2063 m²
- 157/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 606 m²
- 157/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m²
- 157/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m²

parc. 157/1 tvorí celý ohodnocovaný areál okrem plôch zastavaných stavbami, ostatné parcely sú zastavané ohodnocovanými stavbami, pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Streda nad Bodrogom s počtom obyvateľov okolo 2.300 v okrese Trebišov. Pozemok je prístupný zo spevnenej miestnej komunikácie na západnej strane areálu na parc. EKN 627/2, ktorá je priamo napojená na cestu I. triedy I/79, ktorá prechádza po severnej strane areálu. V obci je možnosť napojenia na verejný vodovod, elektrickú energiu, zemný plyn a verejnú kanalizáciu, v dosahu ohodnocovaného pozemku je verejný vodovod, zemný plyn a elektro, kanalizácia nie je v dosahu. Lokalita sa nachádza na severnom okraji obce mimo zastavaného územia obce, 37 km od okresného mesta Trebišov, s dopravným spojením prostredníctvom autobusovej dopravy a vlakovej dopravy, železničná stanica je v bezprostrednom dosahu areálu. Lokalita patrí medzi priemerné v rámci realitného trhu obce s bežným záujmom v porovnaní s ponukou porovnateľných nehnuteľností, resp. pozemkov.

Areál vrátane pozemku dlhodobo nie je užívaný, bez údržby, zarastený burinou a náletovými drevinami, z časti zaprataný rôznymi druhmi odpadov, hlavne betónové konštrukcie (areál v minulosti slúžil ako výrobná prefabrikátov) a komunálny odpad.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
157/1	zastavaná plocha a nádvorie	39083,00	1/1	39083,00
157/2	zastavaná plocha a nádvorie	431,00	1/1	431,00
157/3	zastavaná plocha a nádvorie	2063,00	1/1	2063,00
157/4	zastavaná plocha a nádvorie	606,00	1/1	606,00
157/5	zastavaná plocha a nádvorie	383,00	1/1	383,00
157/6	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
Spolu výmera				42 595,00

Obec:

Streda nad Bodrogom

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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>priemyselná zóna severného okraja obce Streda nad Bodrogom s počtom obyvateľov okolo 2.300</i>	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>areál dlhodobo neužívaný, zanedbaný, pôvodne slúžil ako výrobná</i>	0,95

k_D koeficient dopravných vzťahov	prefabrikátov, neskôr ako drevovýroba, cca. 20 rokov neužívaný. značne schátraný 3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy 0.90
k_L koeficient funkčného využitia územia	lokalita s možnosťou využitia autobusovej a vlakovej dopravy. vzdialenosť do okresného mesta Trebišov cca. 37 km 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) 1.30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	priemyselná lokalita, územným plánom charakterizovaná ako Plochy priemyselnej výroby, skladov + občianska vybavenosť 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) 1.20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	verejný rozvod elektro, verejný vodovod a zemný plyn, kanalizácia nie je v dosahu 0. nevyskytuje sa 1.00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	neboli zistené 4. ekologické zaťaženie pozemku 0.95
	dlhodobo neužívaný areál, zarastený náletovými drevinami, znečistený značným množstvom odpadu

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 0,95 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00$ $* 0,95$	1,0770
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,0770$	3,58 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 157/1	$39\,083,00 \text{ m}^2 * 3,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	139 917,14
parcels č. 157/2	$431,00 \text{ m}^2 * 3,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 542,98
parcels č. 157/3	$2\,063,00 \text{ m}^2 * 3,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 385,54
parcels č. 157/4	$606,00 \text{ m}^2 * 3,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 169,48
parcels č. 157/5	$383,00 \text{ m}^2 * 3,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 371,14
parcels č. 157/6	$29,00 \text{ m}^2 * 3,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	103,82
Spolu		152 490,10

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Streda nad Bodrogom, obec Streda nad Bodrogom, okres Trebišov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 326, a to:

stavby:

- Strážnica č.s. 599 na parc. 157/6
- Sociálna budova č.s. 600 na parc. 157/5
- Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4
- Výrobná hala č.s. 608 na parc. 157/3
- Kotolňa č.s. 609 na parc. 157/2

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 157/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39083 m²
- 157/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 431 m²
- 157/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2063 m²
- 157/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 606 m²
- 157/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m²
- 157/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Streda nad Bodrogom, obec Streda nad Bodrogom, okres Trebišov, evidovanej na

liste vlastníctva č. 326, a to:

stavby:

- Strážnica č.s. 599 na parc. 157/6
- Sociálna budova č.s. 600 na parc. 157/5
- Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4
- Výrobná hala č.s. 608 na parc. 157/3
- Kotolňa č.s. 609 na parc. 157/2

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 157/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39083 m²
- 157/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 431 m²
- 157/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2063 m²
- 157/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 606 m²
- 157/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m²
- 157/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel speňaženia majetku úpadcu formou dobrovoľnej dražby

je 284.000.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Strážnica č.s. 599 na parc. 157/6	2 646,92
Sociálna budova č.s. 600 na parc. 157/5	7 841,42
Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4	7 457,20
Výrobná hala č.s. 608 na parc. 157/3	100 005,00
Kotolňa č.s. 609 na parc. 157/2	13 424,70
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	131 375,24
Spolu stavby	131 375,24
Pozemky	
Pozemok mimo ZÚO v k.ú. Streda nad Bodrogom - parc. č. 157/1 (39 083 m ²)	139 917,14
Pozemok mimo ZÚO v k.ú. Streda nad Bodrogom - parc. č. 157/2 (431 m ²)	1 542,98
Pozemok mimo ZÚO v k.ú. Streda nad Bodrogom - parc. č. 157/3 (2 063 m ²)	7 385,54
Pozemok mimo ZÚO v k.ú. Streda nad Bodrogom - parc. č. 157/4 (606 m ²)	2 169,48
Pozemok mimo ZÚO v k.ú. Streda nad Bodrogom - parc. č. 157/5 (383 m ²)	1 371,14
Pozemok mimo ZÚO v k.ú. Streda nad Bodrogom - parc. č. 157/6 (29 m ²)	103,82
Spolu pozemky (42 595,00 m²)	152 490,10
Všeobecná hodnota celkom	283 865,34
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	284 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiatštyritisíc Eur	

V Trebišove, dňa 19.05.2025

Ing. Miroslav Vaško

**IV. PRÍLOHY**

- objednávka 012/2025 z 11.04.2025
- výzva na prístupenie nehnuteľnosti z 11.04.2025
- protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky z 05.05.2025
- fotodokumentácia z 05.05.2025
- list vlastníctva č. 326 z 05.05.2025 vydaný katastrálnym úradom k domu s pozemkom
- čiastočný list vlastníctva č. 729 z 10.02.2025 vydaný katastrálnym úradom k podielu na prístupovej komunikácii
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 05.05.2025 vydaná katastrálnym úradom
- kópia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 05.05.2025
- potvrdenie o veku stavieb z 29.04.2025
- pôdorys a rez stavby Strážnica č.s. 599 na parc. 157/6
- pôdorys a rez stavby Sociálna budova č.s. 600 na parc. 157/50
- pôdorys a rez stavby Zvarovňa č.s. 606 na parc. 157/4
- pôdorys a rez stavby Výrobná hala č.s. 608 na parc. 157/3
- pôdorys a rez stavby Kotolňa č.s. 609 na parc. 157/2

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.05.2025**Strážnica č.s. 599 na parc. CKN 157/6 s pozemkom v k.ú. Streda nad Bodrogom**

Vstup do areálu



Hlavná cesta I/79 na severnej strane areálu



Poškodený plot na severnej strane



Poškodený plot na západnej strane areálu



Areál železnica na južnej strane reálu



Poškodený plot na južnej strane areálu



Strážnica z JZ strany



Strážnica z JV strany

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.05.2025

Strážnica č.s. 599 na parc. CKN 157/6 s pozemkom v k.ú. Streda nad Bodrogom



Severná stena strážnice



Detail okna strážnice



Predsieň



Strážnica



Sklad v strážnici

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.05.2025**Kotolňa č.s. 609 na parc. CKN 157/2 s pozemkom v k.ú. Streda nad Bodrogom**

Pohľad na kotolňu z JZ strany



Poškodená prístavba kotolne na južnej strane



RIS na fasáde kotolne



Južná strana kotolne



Pohľad na kotolňu zo severnej strany



Pohľad na kotolňu zo severnej strany



Pohľad na kotolňu zo SV strany



Pohľad na kotolňu z JV strany

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.05.2025

Kotolňa č.s. 609 na parc. CKN 157/2 s pozemkom v k.ú. Streda nad Bodrogom



Pohľad na kotolňu z JV strany



Prepadnutý strop časti kotolne



Východná časť kotolne



Stredná časť kotolne



Pohľad do časti kotolne



Západná časť kotolne



Prechod do prístavby kotolne



Prepadnutý strop časti kotolne

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.05.2025**Kotolňa č.s. 609 na parc. CKN 157/2 s pozemkom v k.ú. Streda nad Bodrogom**

Južná časť kotolne



Poškodená drevená podlaha kotolne



Nefunkčná sušička v kotolni



Detail muriva kotolne – škvárobotónové tvárnice



Poškodená prístavba kotolne na južnej strane



Spevnená plocha pri kotolni



Skládka odpadu v areáli

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.05.2025

Výrobná hala č.s. 608 na parc. CKN 157/3 s pozemkom v k.ú. Streda nad Bodrogom



Výr. hala z východnej strany



Statická porucha SV rohu haly



Statická porucha SV rohu haly



Zamurované vráta na východnej strane



Východná strana výrobné haly



Južná strana výrobné haly



Panelová cesta pri výrobné haly



Poškodené okná na južnej strane haly

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.05.2025

Výrobná hala č.s. 608 na parc. CKN 157/3 s pozemkom v k.ú. Streda nad Bodrogom



Pohľad do južnej časti haly



Konštrukčný systém JUZO-VUZO výr. haly



Stredný svetlíkový modul



Severná časť haly na východnej strane



Poškodené svetlíky



Poškodená výstuž časti nosného systému



Severná časť haly v západnej strane



Stredný modul haly

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.05.2025

Výrobná hala č.s. 608 na parc. CKN 157/3 s pozemkom v k.ú. Streda nad Bodrogom



Stredný modul haly so svetlíkmi



Miestnosť v strednej časti haly



Výplň. murivo z plynosilikátových tvárnic



Pohľad na halu z JZ strany



Pohľad na halu zo západnej strany



Južná časť haly na západnej strane

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.05.2025**Zvarovňa č.s. 606 na parc. CKN 157/4 s pozemkom v k.ú. Streda nad Bodrogom**

Pohľad na stavbu z JZ strany



Pohľad na stavu zo západnej strany



Pohľad na stavbu zo SZ strany



Pohľad do poškodenej prístavby stavby



Východná časť stavby



Detail muriva – škvárobetónové tvárnice



Pohľad do časti stavby



Pohľad do časti stavby

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.05.2025

Sociálna budova č.s. 600 na parc. CKN 157/5 s pozemkom v k.ú. Streda nad Bodrogom



Pohľad na budovu zo SV strany



Severná strana stavby



Južná strana stavby



Strecha stavby



Hlavný vstup do budovy zo sev. strany



Rozvádzač ELI s elektromerom na fasáde



Kotolňa v budove



Rozvádzač stavby v predsieni

FOTODOKUMENTÁCIA Z 05.05.2025

Sociálna budova č.s. 600 na parc. CKN 157/5 s pozemkom v k.ú. Streda nad Bodrogom



Pohľad do časti stavby



Pohľad do časti stavby



Pohľad do časti stavby



Pohľad do časti stavby



Pohľad do časti stavby



Pohľad do časti stavby



Pohľad do časti stavby



Štítok rozvádzača stavby – rok výroby 1987

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 811
 Obec : 543802
 Katastrálne územie : 858978

Trebišov
 Streda nad Bodrogom
 Streda nad Bodrogom

Datum vyhotovenia : 5.5.2025
 Čas vyhotovenia : 6:29:46
 Údaje platné k : 1.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 326

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
157/1	39083	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
157/2	431	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	4
Iné údaje: Bez zápisu							
157/3	2063	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	4
Iné údaje: Bez zápisu							
157/4	606	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	4
Iné údaje: Bez zápisu							
157/5	383	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	4
Iné údaje: Bez zápisu							
157/6	29	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	4
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 5

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
599	157/6	1	STRAZNICA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
600	157/5	1	SOC.PR.BUDOVA		1

Iné údaje: Bez zápisu				
606	157/4	1	ZVAROVNA	1
Iné údaje: Bez zápisu				
608	157/3	1	VYR.HALA	1
Iné údaje: Bez zápisu				
609	157/2	1	KOTOLNA	1
Iné údaje: Bez zápisu				

Legenda

Druh stavby

1 Priemyselná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
3	DREVO SK s.r.o., Veľká Bara, č. 5, SR, IČO: 36206199	1/1
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-1041/05, č.z.191/05	
	Iné údaje: Rozhodnutie SK Trebišov X 68/07, č.z. 96/07	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-144/2022 - Uznesenie o vyhlásení konkurzu Sp. zn. 26K/6/2022, navrhovateľ: Slovenská republika - Daňový úrad Košice, Železničná 1, 041 90 Košice, IČO:42499500 proti dlžníkovi DREVO SK s.r.o., Veľká Bara 5, 076 32 Veľká Bara, IČO:36206199. Správca konkurzu je Doc. JUDr. Ján Pirič, CSc., kpt. Nálepku 17, 040 01 Košice zo dňa 14.6.2022, č.z. - 156/2022	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

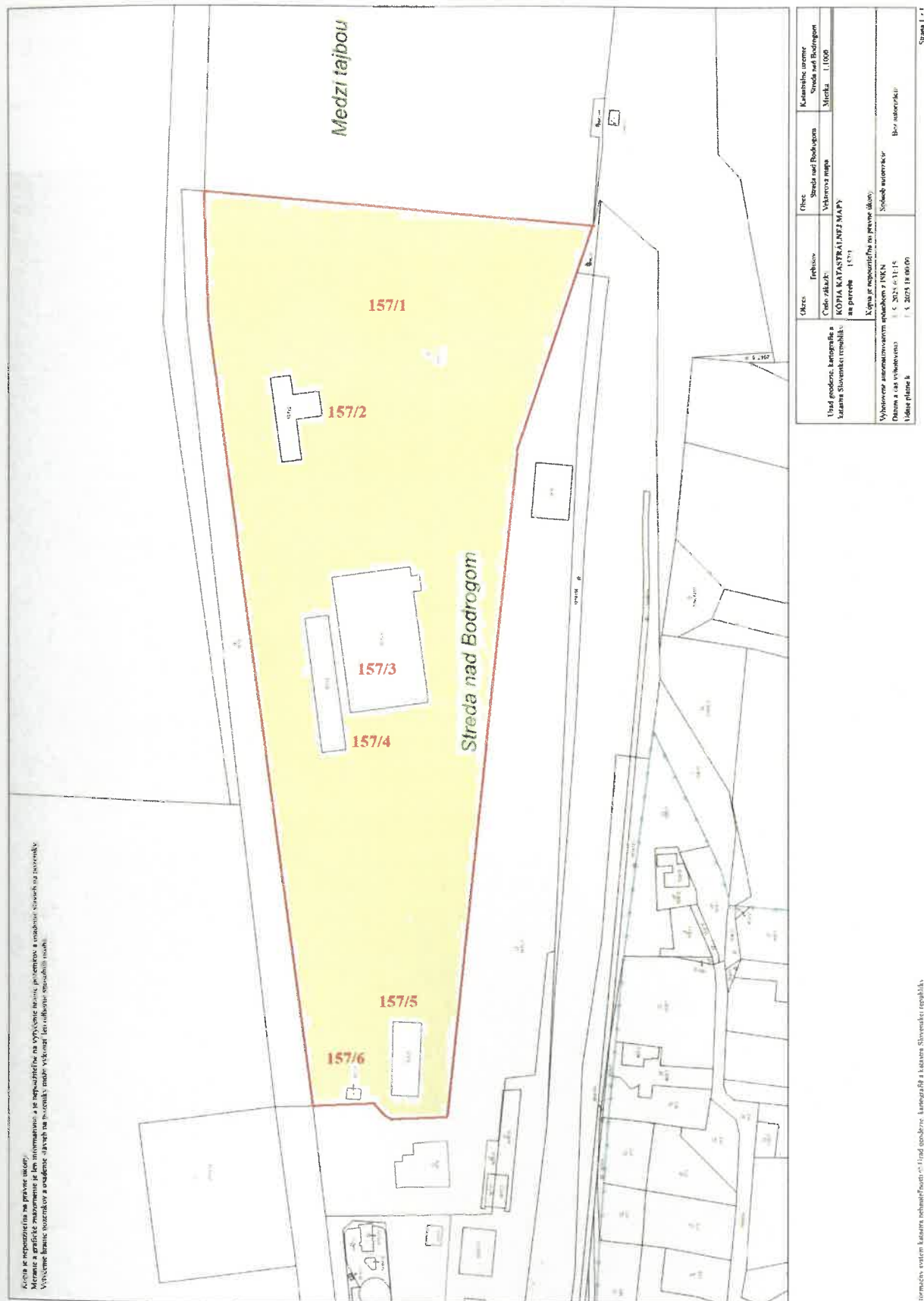
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo Československej obchodnej banky, a.s., IČO:00 00 13 50 so sídlom Praha 1 - Nové Město, 115 20 Na Příkopě 854/14 k nehnuteľnostiam v časti A - na pozemky parc.č.157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/6 a stavby strážnica č.s.599 na parc.č.157/6, soc.pr.budova č.s.600 na parc.č.157/5, zvarovňa č.s.606 na parc.č.157/4, vyr.hala č.s.608 na parc.č.157/3, kotolňa č.s.609 na parc.č.157/2, zapísané v registri V-240/05, č.z.56/05
Vlastník poradové číslo 3	DÚ-Kráľovský Chlmec-Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.738/320/117-11404/2011/Rem.pozemky na parc.č. 157/1, 157/2, 157/3, 157/4,157/5, 157/6, 2050 a stavby-kotolňa č.s.609 na parc.č.157/2, vyr. hala č.s.608 na parc.č.157/3, zvarovňa č.s.606 na parc.č.157/4, soc.pr. budova č.s.600 na parc.č.157/5, strážnica č.s.599 na parc.č.157/6 v podiele 1/1, vykonateľné dňa 25.05.2011 zo dňa 20.05.2011 vedené v registri Z-752/2011-110/2011-Doplnenie právoplatnosti dňom 9.6.2011-130/2011 Z - 1236/2022 Oprava čísla záložnej zmluvy na základe žiadosti č. 191620/2022 zo dňa 13.7.2022, č.z. 181/2022.

Vlastník poradové číslo 3	DÚ - Kráľovský Chlmec, Mierová 2. 077 01 Kráľovský Chlmec - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 738/320/11-24095/11/Rem, pozemky na parc.č. 157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/6 a stavby ako kotolňa č.s.609 na parc.č. 157/2, výrobná hala č.s.608 na parc.č. 157/3, zvarovňa č.s. 606 na parc.č. 157/4, soc. prev. budova č.s.600 na parc.č. 157/5, strážnica č.s.599 na parc.č. 157/6, pod B3 v pod. 1/1, vykonateľné dňa 13.10.2011, zo dňa 28.09.2011, vedené v registri Z - 1694/2011, č.z.258/2011-Doplnenie právoplatnosti dňom 5.3.2012-podľa listiny Z-638/2012-93/2012
Vlastník poradové číslo 3	DÚ - Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9800501 č. 3020438/2012/Tott na pozemky na parc.č. 157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/6 a stavby ako kotolňa č.s.609 na parc.č. 157/2, výrobná hala č.s.608 na parc.č. 157/3, zvarovňa č.s. 606 na parc.č. 157/4, soc. prev. budova č.s.600 na parc.č. 157/5, strážnica č.s.599 na parc.č. 157/6, pod B3 v pod. 1/1, vykonateľné dňa 25.10.2012 zo dňa 19.10.2012, vedené v registri Z - 1753/2012-264/2012-Doplnenie právoplatnosti dňom 9.11.2012-303/2012
Vlastník poradové číslo 3	DÚ - Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov - Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9800501 č. 3021890/2012/Tott na pozemky na parc.č. 157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/6 a stavby ako kotolňa č.s.609 na parc.č. 157/2, výrobná hala č.s.608 na parc.č. 157/3, zvarovňa č.s. 606 na parc.č. 157/4, soc. prev. budova č.s.600 na parc.č. 157/5, strážnica č.s.599 na parc.č. 157/6, pod B3 v pod. 1/1, vykonateľné dňa 29.10.2012 zo dňa 19.10.2012, vedené v registri Z - 1754/2012-265/2012-Doplnenie právoplatnosti dňom 13.11.2012-304/2012
Vlastník poradové číslo 3	Exekutorský úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Ing. Štefan Varga, Pribinova č. 1, 075 01 Trebišov - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 2/13, pozemky registra C na parc.č. 157/1, 2./3./4./5./6 a stavby ako strážnica č.s.599 na parc.č. 157/6, sociálno prev. budova č.s.600 na parc.č. 157/5, zvarovňa č.s. 606 na parc.č. 157/4, výrobná hala č.s.608 na parc.č. 157/3, kotolňa č.s. 609 na parc.č. 157/2, pod B3 v podiele 1/1, zo dňa 21.10.2013, zapísané v registri Z - 1839/2013, č.z.305/13
Vlastník poradové číslo 3	Z - 1038/2015 - Exekutorský úrad Trebišov, súdny exekútor JUDr. Ing. Štefan Varga, Pribinova č. 1, 075 01 Trebišov - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 23/15 v prospech Obec Streda nad Bodrogom, Hlavná 174/391, 076 31 Streda nad Bodrogom, pozemky registra C na parc.č. 157/1, 2./3./4./5./6 a stavby ako strážnica č.s. 599 na parc.č. 157/6, sociálno prev. budova č.s. 600 na parc.č. 157/5, zvarovňa č.s. 606 na parc.č. 157/4, výrobná hala č.s.608 na parc.č. 157/3, kotolňa č.s. 609 na parc.č. 157/2, pod B3 v podiele 1/1, zo dňa 12.06.2015.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Parcela registra C, 157/1

Košický > Trebišov > Streda nad Bodrogom > k.ú. Streda nad Bodrogom



Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

**OBEC STREDA NAD BODROGOM**

Hlavná 174/391, 076 31 Streda nad Bodrogom

•
DRAŽOBNÍK s.r.o.
Národná trieda 10
040 01 Košice
•

Váš list číslo/zo dňa
012/2025/10.04.2025

Naše číslo
OcÚ SnB307/2025

Vybavuje/linka
Bc.Makóová

Streda nad Bodrogom
29.04.2025

VEC:**Potvrdenie o veku stavieb**

Obec Streda nad Bodrogom zastúpená starostom obce na základe Vašej žiadosti o vydanie potvrdenia o veku stavby a kolaudačného rozhodnutia na stavby zapísané na LV č. 326, k.ú. Streda nad Bodrogom a to:

Názov stavby:	súp. číslo:	parc.č.:
STRAZNICA	599	157/6
SOC.PR.BUDOVA	600	157/5
ZVAROVNA	606	157/4
VYR.HALA	608	157/3
KOTOLNA	609	157/2

Vám oznamuje, že obec nemá vedomosti o tom v ktorom roku boli vyššie uvedené stavby postavené. Obec nedisponuje s evidenciou z ktorej by mohlo byť relevantne určený rok výstavby týchto stavieb. Doporučujeme Vám, aby ste sa so svojou žiadosťou (o kolaudačné rozhodnutie resp. stavebné povolenie) obrátili na **Štátny archív v Košiciach, pracovisko Trebišov, M.R.Štefánika 583, 075 01 Trebišov.**

S pozdravom

Zoltán Mento
starosta obce

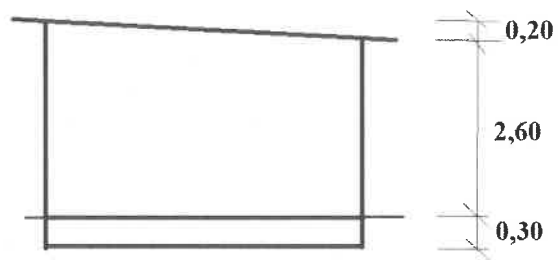
Tel: 056 33 33 300

VÚB Trebišov
IBAN: SK23 0200 0000 0000 0082 7622

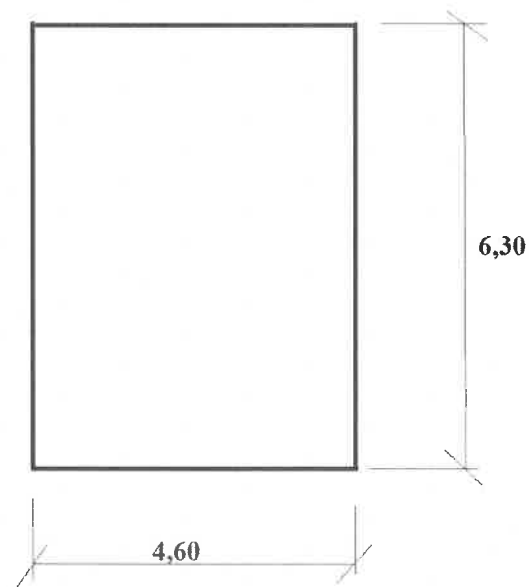
IČO: 00331970
www.stredanadbodrogom.sk

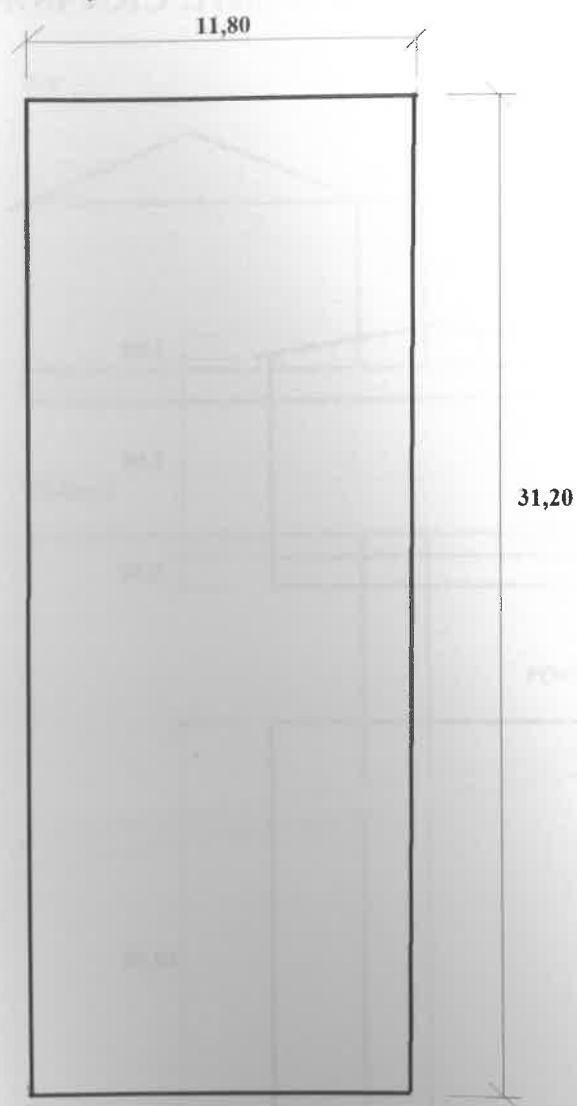
Strážnica č.s. 599 na parc. CKN 157/6

Rez



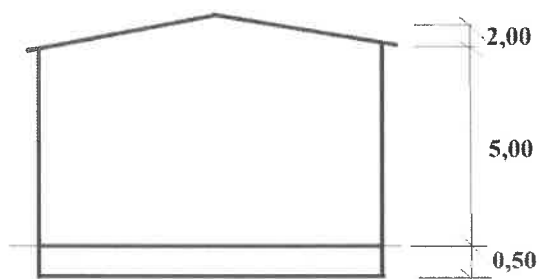
Pôdorys



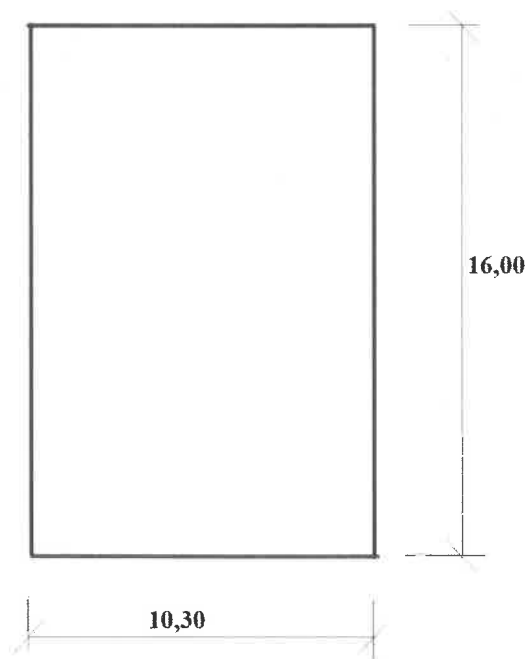
Sociálna budova č.s. 600 na parc. CKN 157/5**Pôdorys****Rez**

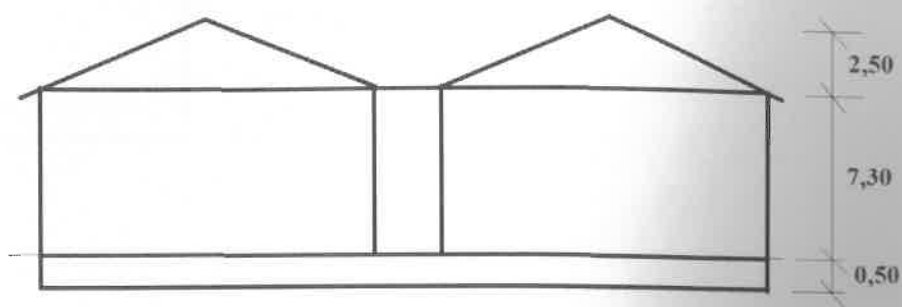
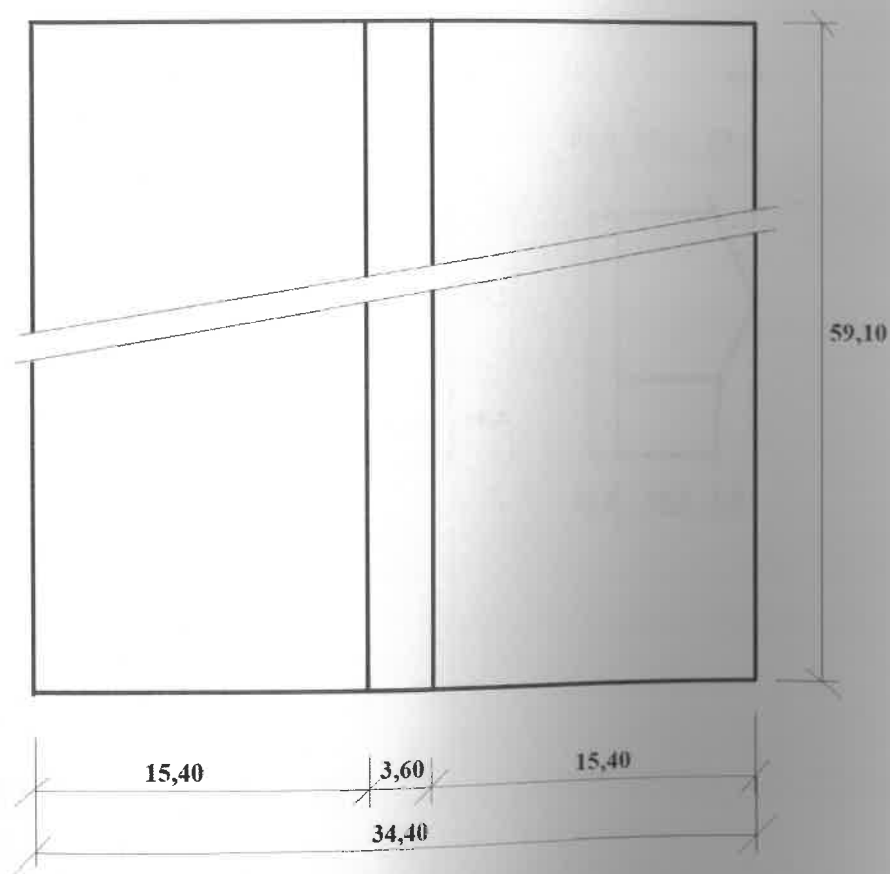
Zvarovňa č.s. 606 na parc. CKN 157/4

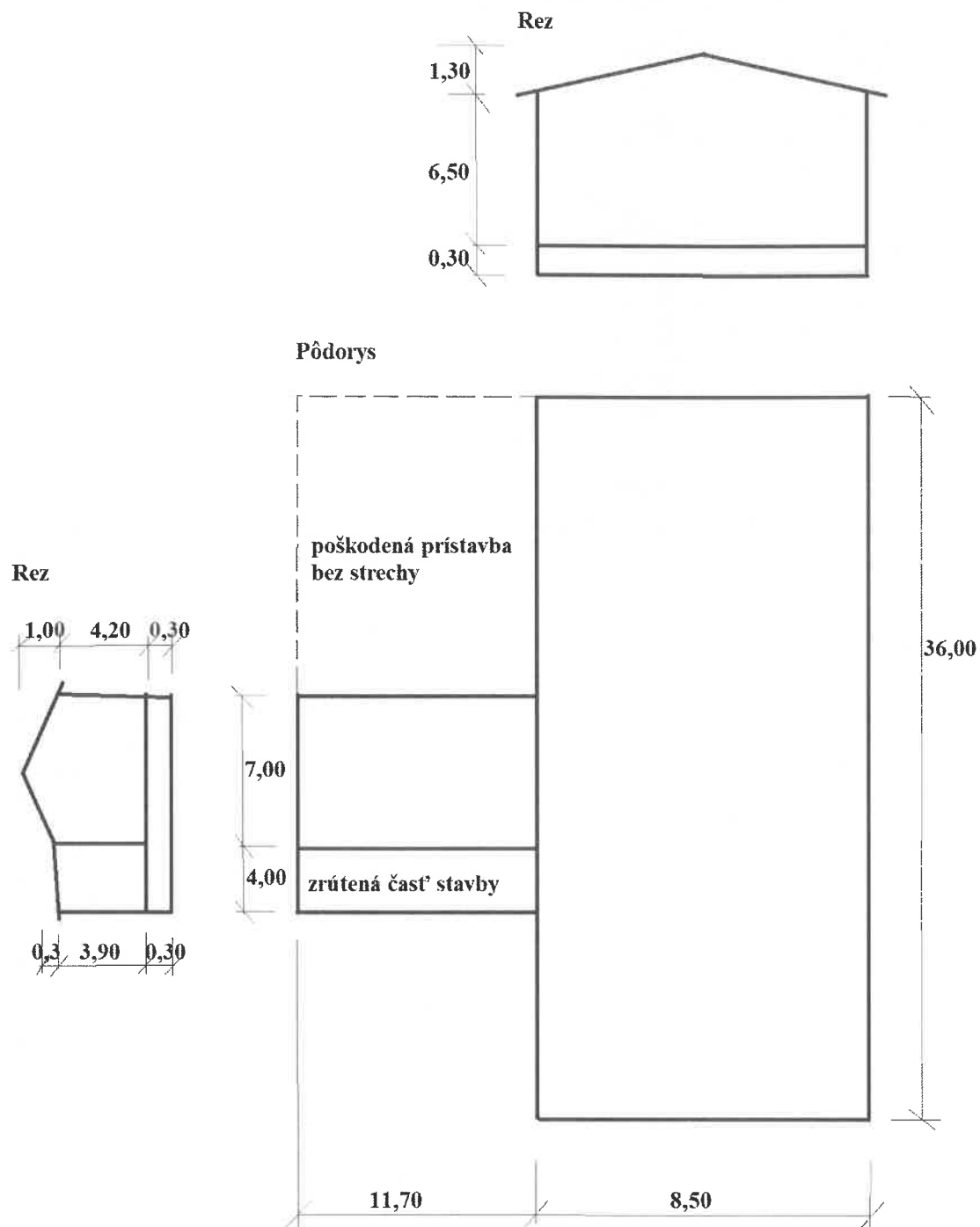
Rez



Pôdorys



Výrobná hala č.s. 608na parc. CKN 157/3**Rez****Pódorys**

Kotolňa č.s. 609 na parc. CKN 157/2

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 41/2025.

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

Podpis znalca

