

**Znalec:** Ing. Juraj Miškovič, Záhradná 71, 045 01 Moldava nad Bodvou,  
reg.č. 912363, tel.0903629421

**Zadávateľ:** Mesto Moldava nad Bodvou, Školská 2, 04501 Moldava nad Bodvou  
IČO: 324451

**Číslo spisu (objednávky):** 2025406 zo dňa 2.10.2025

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo 64/2025**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozostávajúcej z haly č.s.607 na parc. CKN č.796/4, haly č.s.1303 na parc. CKN č.796/5, haly bez č.s. na parc. CKN č.796/7 s príslušenstvom a pozemkov parc. CKN č. 796/1, 796/4, 796/5, 796/7 v k.ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice okolie, pre účely prevodu nehnuteľností.

**Počet listov posudku (z toho príloh):** 42 (11)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č.2025406 zo dňa 2.10.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pozostávajúcej z haly s.č.607 na parc. CKN č.796/4, haly č.s.1303 na parc. CKN č.796/5, haly bez č.s. na parc. CKN č.796/7 s príslušenstvom a pozemkov parc. CKN č. 796/1, 796/4, 796/5, 796/7 v k.ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, ul. Rožňavská č.19, okres Košice-okolie.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 23.10.2025 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 4.11.2025

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.2025406 na vypracovanie znaleckého posudku

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3522 k.ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 4.11.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 4.11.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Znalecký posudok č.113/2019 vypracovaný znalcom Ing.Jurajom Miškovičom, ev.č.912363
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Foto-dokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 25/2025 Zb. Stavebný zákon.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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 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:**

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

**Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:**

Použitú sú 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 ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2025.

Metóda polohovej diferenciacie

**Metóda vychádza zo základného vzťahu:**

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€],$$

**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. Použitú priemernú 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:**

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

**Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:**

$$V_{SHPOZ} = M * (V_{HMJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

**kde** M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
V<sub>HMJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3522 v k.ú. Moldava nad Bodvou. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
796/ 1	4662	zastavaná plocha a nádvorie	18			1
796/ 4	956	zastavaná plocha a nádvorie	16			1
796/ 5	391	zastavaná plocha a nádvorie	17			1
796/ 7	402	zastavaná plocha a nádvorie	18			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### Stavby

Súpisné číslo na parcele	číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
607	796/ 4	14	budova		1
1303	796/ 5	14	výrobnia		1

Legenda:

Druh stavby:

14 - Budova obchodu a služieb

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

1 Mesto Moldava nad Bodvou, Školská 2, Moldava nad Bodvou, PSČ 04501, SR

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia:

- protokol o bezplatnom odovzdaní prevádz.jednotky - č.z.233/92

Iné údaje:

- zápis GPč.:65/2004 podľa Z-450/08 - č.z.326/2008

- GP č. 28/2021 - č.z. 812/21

Poznámky: Bez zápisu

### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.10.2025.
- Zameranie vykonané dňa 23.10.2025 znalcom laserovým diaľkomerom Leica.
- Foto-dokumentácia vyhotovená dňa 23.10.2025 znalcom digitálnym fotoaparátom.

#### d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia jednotlivých stavieb. Skutkový stav bol zistený meraním a nákresy tvoria prílohu znaleckého posudku.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- hala "B" nie je zapísaná v popisných údajoch katastra.

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

Stavby:

Hala "A" č.s.607 na parc. č. 796/4

Hala "B" bez č.s. na parc. č.796/7

Hala "C" č.s.1303 na parc. č.796/5

Príslušenstvo na parc. č. 796/1(ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Ploty:

- plechový na parc. č.796/1

Vonkajšie úpravy:

- prípojka vody na parc. č.796/1

- vodomerná šachta na parc. č.796/1
- kanalizačná prípojka na parc. č.796/1
- kanalizačné šachty na parc. č.796/1
- plynová prípojka na parc. č.796/1
- NN prípojka na parc. č.796/1
- spevnené plochy na parc. č.796/1

**Pozemky:**

- parc. č.796/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4662 m<sup>2</sup>
- parc. č.796/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 956 m<sup>2</sup>
- parc. č.796/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 391 m<sup>2</sup>
- parc. č.796/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 402 m<sup>2</sup>

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

Nie sú.

**Pozemky:**

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba: Hala "A" č.s. 607 na parc. CKN č.796/4 k.ú. Moldava nad

#### Bodvou, ul.Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou

**POPIS STAVBY****Umiestnenie:**

Hala "A" č.s.607 sa nachádza na parcele č.796/4 k.ú. Moldava nad Bodvou v areály bývalej Drevovýroby, v meste Moldava nad Bodvou, ul.Rožňavská č.19, okres Košice-okolie. Areál je umiestnený v centre mesta, v zastavanom území.

**Stavebno-technický popis:**

Jedná sa o halu s jedným nadzemným podlažím (NP). Hala je obdĺžnikového pôdorysu, so sedlovou strechou, s betónovými stĺpmi stuženými betónovými prievlakmi a sedlové ocelové priehradové väzníky v hlavnej lodi so zatepleným podhľadom s murovaným výplňovým murivom. Postranný pozdĺžny trakt má pokračujúce pultové drevené väzníky. Priechy trakt má sedlové ocelové priehradové väzníky. V r.2018 boli vymenené okná za plastové, namontované rolovacie vráta, realizované sociálne zariadenia a jedáleň, rekonštruované kancelárske priestory, nové rozvody ELI, vody, v r.2019 UK.

**Vek a životnosť stavby:**

Vek objektu vlastníčkovi nie je známy, nakoľko celý areál bol v r. 1992 delimitovaný bez potrebných dokladov. Podľa odhadu znalca, na základe konštrukčného vyhotovenia a použitých materiálov objekt bol postavený okolo r.1960. Opatrenie stavby vzhľadom na vykonané rekonštrukcie znalec stanovil analytickou metódou.

**Dispozícia budovy:**

Dispozícia je zrejma z pôdorysu v prílohe znaleckého posudku. Objekt slúži na výrobu, skladovanie a administratívu. Prevažuje skladovanie a preto znalec posudzuje objekt ako skladovacia halu KS 1252.

**Napojenie na inžinierske siete:**

Sklad je napojený na el. rozvody, vodovod a kanalizáciu.

**Konštrukčné vyhotovenie je nasledovné:**

Konštrukčne je stavba riešená ako železobetónový skelet - železobetónové monolitické stĺpy, železobetónové monolitické prievlaky, základy tvoria betónové pätky pod stĺpmi so stužujúcim pásovým základom pod obvodovým plášťom, obvodový

plášť je murovaný, strešnú konštrukciu tvoria ocelové a drevené priehradové väzníky v osovej vzdialenosti 3,3m, krytina je z pozinkovaného vlnitého plechu, podlaha je betónová, elektroinštalácia je svetelná a motorická, vráta sú plechové rolovacie a otváracie. Objekt má sociálne zázemie, umyvárky, WC, kuchynku a jedáleň, je vykurovaný plynovým kotlom a panelovými radiátormi. Údržba stavby je dostatočná.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 811 63 haly pre skladovanie priemyselných tovarov  
**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
$O_p = O_z + O_v + O_t$	0,00
$O_z = (36,6 \cdot 15,06 + 21,45 \cdot 16,15 + 3,1 \cdot 4,6 + 9,803 \cdot 7,52 + 5,381 \cdot 2,925 + 2,15 \cdot 4,001 + 1,132 \cdot 1,583) \cdot 0,3$	303,52
$O_v = (36,6 + 21,45) \cdot 10,15 \cdot 3,645 + 36,6 \cdot 4,09 \cdot 2,25 + 6,0 \cdot (13,8 + 2,8) \cdot 2,0 + 9,1 \cdot 3,1 \cdot 4,6 + 7,512 \cdot 9,803 \cdot 3,71 + 5,381 \cdot 2,925 \cdot 3,1 + 1,132 \cdot 1,583 \cdot 2,0$	3 139,02
$O_t = 10,15 \cdot (36,6 + 21,45) \cdot 1,535 + (36,6 \cdot 4,9 \cdot 1,51) / 2 + (13,8 + 2,8) \cdot 6,0 \cdot 1,88 / 2 + (9,1 \cdot 4,6 \cdot 0,9) / 2 + 7,52 \cdot 9,803 \cdot 1,58 / 2 + 5,381 \cdot 2,925 \cdot 0,8 / 2$	1 216,83
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>4 659,37</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 1 301 / 30,1260 = 43,19 €/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,040$  (monolitická betónová tyčová)

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Rep r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(36,6 + 21,45) \cdot 10,15 + 36,6 \cdot 2,25 + 6,0 \cdot (13,8 + 2,8) + 9,1 \cdot 4,6 + 7,512 \cdot 9,803 + 5,381 \cdot 2,925 + 1,132 \cdot 1,583$	904,19	Rep r. 3,1	3,1	3,1

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(904,19) / 1 = 904,19$  m<sup>2</sup>  
**Priemerná výška podlaží:**  $(904,19 \cdot 3,1) / (904,19) = 3,10$  m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 904,19) = 0,9465$   
 1,5613

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i$ * $ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				

1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	10,89
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	26,33
3	Stropy	9,00	1,20	10,80	9,80
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	9,98
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,72
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,91
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,72
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	1,00	2,00	1,81
12	Vráta	2,00	1,20	2,40	2,18
13	Okná	4,00	1,50	6,00	5,44
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	4,54
15	Vykurovanie	0,00	1,20	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,20	6,00	5,44
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,20	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,20	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	2,00	12,00	10,89
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>110,20</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 110,20 / 100 = 1,1020$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 4,014$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

1,5613

\*

$$V_H = 43,19 \text{ €/m}^3 * 4,014 * 1,1020 * 0,9465 * 1,00$$

$$V_H = 293,6179 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	10,89	1960	175	65	4,04
2	Zvislé konštrukcie	26,33	1960	140	65	12,22
3	Stropy	9,80	2018	140	7	0,49
4	Zastrešenie bez krytiny	9,98	1960	110	65	5,90
5	Krytina strechy	2,72	1960	70	65	2,53
6	Klampiarske konštrukcie	0,91	1960	70	65	0,85
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,44	2018	65	7	0,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,72	1960	80	65	2,21
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	2018	0	0	0,00
10	Schody	0,00	1960	0	0	0,00
11	Dvere	1,81	2018	65	7	0,19
12	Vráta	2,18	2018	59	7	0,26
13	Okná	5,44	2018	65	7	0,59
14	Povrchy podláh	4,54	1960	70	65	4,22
15	Vykurovanie	0,00	2019	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,44	2018	59	7	0,65
17	Bleskozvod	0,91	1960	70	65	0,85
18	Vnútorný vodovod	0,00	1960	0	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1960	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1960	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1960	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1960	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1960	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1960	0	0	0,00
25	Ostatné	10,89	2018	59	7	1,29
	<b>Opotrebenie</b>					<b>36,88%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>63,12%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$293,6179 \text{ €/m}^3 * 4659,37 \text{ m}^3$	1 368 074,43
Technická hodnota	63,12 % z 1 368 074,43 €	863 528,58

## 2.1.2 Stavba: Hala "B" bez č.s. na parc. CKN č.796/7, k.ú. Moldava nad Bodvou, ul.Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou

### POPIS STAVBY



#### Umiestnenie:

Hala "B" bez č.s. sa nachádza na parcele č.796/7 k.ú. Moldava nad Bodvou v areáli bývalej Drevovýroby, v meste Moldava nad Bodvou, ul.Rožňavská č.19, okres Košice-okolie. Areál je umiestnený v centre mesta, v zastavanom území.

#### Stavebno-technický popis:

Jedná sa o halu s jedným nadzemným podlažím (NP). Hala je obdĺžnikového pôdorysu, so sedlovou strechou, s murovanými obvodovými múrmi a sedlové ocelové priehradové väzníky. V r.2018 boli vymenené okná za plastové, namontované rolovacie

vráta, nové rozvody ELI, nová podlaha, v r.2019 UK.

#### Vek a životnosť stavby:

Vek objektu vlastníkovi nie je známy, nakoľko celý areál bol v r. 1992 delimitovaný bez potrebných dokladov. Podľa odhadu znalca, na základe konštrukčného vyhotovenia a použitých materiálov objekt bol postavený okolo r.1960. Opotrebenie stavby vzhľadom na vykonané rekonštrukcie znalec stanovil analytickou metódou.

#### Dispozícia budovy:

Dispozícia je zrejmá z pôdorysu v prílohe znaleckého posudku. Objekt slúži na skladovanie.

#### Napojenie na inžinierske siete:

Sklad je napojený na el. rozvody, zemný plyn, vodovod a kanalizáciu.

#### Konštrukčné vyhotovenie je nasledovné:

Konštrukčne je stavba riešená ako hala s murovanými obvodovými múrmi, základy tvoria betónové pásy, strešnú konštrukciu tvoria ocelové priehradové väzníky v osovej vzdialenosti 4,0m, krytina je z pozinkovaného vlnitého plechu, podlaha je betónová, elektroinštalácia je svetelná a motorická, vráta sú plechové rolovacie. Objekt má plynovú kotolňu z ktorej sú vykurované objekty "B" a "C". Údržba stavby je dostatočná.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 811 61 haly pre skladovanie potravín, pochúťok a nápojov

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$O_p = O_z + O_v + O_t$	0,00
$O_z = 12,3 \cdot 32,365 \cdot 0,3$	119,43
<b>Vrchná stavba</b>	
$O_v = 12,3 \cdot 32,365 \cdot 4,2$	1 671,98
<b>Zastrešenie</b>	
$O_t = 12,3 \cdot 32,365 \cdot 1,5/2$	298,57

<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 089,98</b>
---	-----------------

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 1\ 301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$   
**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> ]	Rep. r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$Oz = 12,3 * 32,365$	398,09	Rep. r. 4,2	4,2	4,2

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(398,09) / 1 = 398,09 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(398,09 * 4,2) / (398,09) = 4,20 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 398,09) = 0,9803$   
 1,2571

**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	12,00	1,00	12,00	12,99
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	31,40
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	11,90
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,25
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,49
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,25
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,16
12	Vráta	2,00	1,20	2,40	2,60
13	Okná	4,00	1,50	6,00	6,49
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,41
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,41
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08

18	Vnútorňý vodovod	0,00	0,50	0,00	0,00
19	Vnútorňá kanalizácia	0,00	0,50	0,00	0,00
20	Vnútorňý plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,49
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>92,40</b>	<b>100,00</b>

<b>Koeficient vplyvu vybavenosti:</b>	$k_V = 92,40 / 100 = 0,9240$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 4,014$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,00$
<b>Východisková hodnota na MJ:</b>	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
1,2571	$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 4,014 * 0,9240 * 0,9803 * 1,075 * 1,00$
	$VH = 212,2120 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

### Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	12,99	1960	175	65	4,82
2	Zvislé konštrukcie	31,40	1960	140	65	14,58
3	Stropy	0,00	1960	0	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,90	1960	110	65	7,03
5	Krytina strechy	3,25	1960	70	65	3,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,08	1960	70	65	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,49	2018	65	7	0,70
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,25	1960	70	65	3,02
9	Vnútorňé keramické obklady	0,00	1960	0	0	0,00
10	Schody	0,00	1960	0	0	0,00
11	Dvere	2,16	1960	70	65	2,01
12	Vráta	2,60	2018	59	7	0,31
13	Okná	6,49	2018	65	7	0,70
14	Povrchy podláh	5,41	2017	59	8	0,73
15	Vykurovanie	0,00	2018	0	0	0,00

16	Elektroinštalácia	5,41	2017	59	8	0,73
17	Bleskozvod	1,08	1960	70	65	1,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1960	0	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1960	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	2017	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1960	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1960	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1960	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1960	0	0	0,00
25	Ostatné	6,49	2018	59	7	0,77
	<b>Opotrebenie</b>					<b>40,42%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>59,58%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$212,2120 \text{ €/m}^3 * 2089,98 \text{ m}^3$	443 518,84
Technická hodnota	$59,58 \% \text{ z } 443 518,84 \text{ €}$	264 248,52

## 2.1.3 Stavba: Hala "C" č.s. 1303 na parc. CKN č.796/5 k.ú. Moldava nad Bodvou, ul. Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou

### POPIS STAVBY



#### Umiestnenie:

Hala "C" č.s.1303 sa nachádza na parcele č.796/5 k.ú. Moldava nad Bodvou v areáli bývalej Drevovýroby, v meste Moldava nad Bodvou, ul.Rožňavská č.19, okres Košice-okolie. Areál je umiestnený v centre mesta, v zastavanom území.

#### Stavebno-technický popis:

Jedná sa o halu s jedným nadzemným podlažím (NP). Hala je obdĺžnikového pôdorysu, so sedlovou strechou, s ocelovými stĺpmi a sedlovými ocelovými priehradovými väzníkmi s murovaným výplňovým murivom. V r.2018 boli vymenené okná za plastové, namontované rolovacie vráta, realizované nové podlahy, nové rozvody ELI, vody, v r.2019 UK.

#### Vek a životnosť stavby:

Vek objektu vlastníčkovi nie je známy, nakoľko celý areál bol v r. 1992 delimitovaný bez potrebných dokladov. Podľa odhadu znalca, na základe konštrukčného vyhotovenia a použitých materiálov objekt bol postavený okolo r.1960. Opotrebenie stavby vzhľadom na vykonané rekonštrukcie znalec stanovil analytickou metódou.

#### Dispozícia budovy:

Dispozícia je zrejma z pôdorysu v prílohe znaleckého posudku. Objekt slúži na výrobu kovových obrobkov.

**Napojenie na inžinierske siete:**

Sklad je napojený na el. rozvody, vodovod a kanalizáciu.

**Konštrukčné vyhotovenie je nasledovné:**

Konštrukčne je stavba riešená ako oceľová hala - oceľové stĺpy, oceľové prievlaky, základy tvoria betónové pätky pod stĺpmi so stužujúcim pásovým základom pod obvodovým plášťom, obvodový plášť je murovaný, strešnú konštrukciu tvoria oceľové priehradové väzníky v osovej vzdialenosti 4,5m, krytina je z pozinkovaného vlnitého plechu, podlaha je betónová, elektroinštalácia je svetelná a motorická, vráta sú plechové rolovacie. Údržba stavby je dostatočná.

**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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$O_p = O_z + O_v + O_t$	0,00
$O_z = ((39,150-1,55) * 10,8 + 8,3 * 1,55 + 4,65 * 2,925) * 0,3$	129,76
<b>Vrchná stavba</b>	
$O_v = (39,150-1,55) * 10,8 * 4,2 + 8,3 * 1,55 * 4,2 + 4,65 * 2,925 * 2,6$	1 794,93
<b>Zastrešenie</b>	
$(39,150-1,55) * 10,8 * 1,425 / 2 + 4,65 * 2,925 * 0,9$	301,57
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 226,26</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

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

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

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Rep r.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(39,150-1,55) * 10,8 + 8,3 * 1,55 + 4,65 * 2,925$	432,55	Rep r.	4,2	4,2

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(432,55) / 1 = 432,55 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(432,55 * 4,2) / (432,55) = 4,20 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 432,55) = 0,9755$   
1,2571

**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	9,00	1,00	9,00	10,17
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	22,60
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	11,30
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,39
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,13
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,52
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	1,00	3,00	3,39
12	Vráta	2,00	1,20	2,40	2,71
13	Okná	5,00	1,20	6,00	6,78
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,65
15	Vykurovanie	1,00	0,50	0,50	0,56
16	Elektroinštalácia	8,00	1,20	9,60	10,85
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,13
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	1,00	7,00	7,91
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>88,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 88,50 / 100 = 0,8850$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 4,014$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,00$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

1,2571

\*

$$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 4,014 * 0,8850 * 0,9755 * 0,948 * 1,00$$

$$VH = 209,7511 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	10,17	1960	175	65	3,78
2	Zvislé konštrukcie	22,60	1960	140	65	10,49
3	Stropy	0,00	1960	0	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,30	1960	110	65	6,68
5	Krytina strechy	3,39	1960	70	65	3,15
6	Klampiarske konštrukcie	1,13	1960	70	65	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,91	1960	70	65	7,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,52	1960	70	65	4,20
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1960	0	0	0,00
10	Schody	0,00	1960	0	0	0,00
11	Dvere	3,39	2018	65	7	0,37
12	Vráta	2,71	2018	59	7	0,32
13	Okná	6,78	2018	65	7	0,73
14	Povrchy podláh	5,65	2018	59	7	0,67
15	Vykurovanie	0,56	2018	59	7	0,07
16	Elektroinštalácia	10,85	2018	59	7	1,29
17	Bleskozvod	1,13	1960	70	65	1,05
18	Vnútorný vodovod	0,00	1960	0	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1960	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1960	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1960	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1960	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1960	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1960	0	0	0,00
25	Ostatné	7,91	2018	59	7	0,94
	<b>Opotrebenie</b>					<b>42,14%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>57,86%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

Východisková hodnota	209,7511 €/m <sup>3</sup> * 2226,26 m <sup>3</sup>	466 960,48
Technická hodnota	57,86 % z 466 960,48 €	270 183,33

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot: Plot plechový na parc. CKN č.796/1

Oplotenie celej parc.č.796/1 a parc. č. 779/5 z južnej, východnej a západnej strany je plotom so základmi betónovými po celej dĺžke plota, z betónovej podmurovky, výplň z vlnitého plechu celkovej výšky 1,8m. Plot má štyri vráta a jene vrátka z oc. profilov. Vek plota vlastníkovi nie je známy a preto znalec stanovil vek na základe použitých materiálov a vyhotovenia, bol postavený okolo r.1980.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	211,00m	700	23,24 €/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	211,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	379,80m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 104+86+13+8 = 211,00 m  
 Pohľadová plocha výplne: 211\*1,8 = 379,80 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU}$  = 4,014  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot plechový na parc. CKN č.796/1	1980	45	0	45	100,00	0,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(211,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 379,80\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 1,00$	79 154,01
Technická hodnota	0,00 % z 79 154,01 €	0,00

### 2.2.2 Vonkajšia úprava: Prípojka vody na parc. CKN č.796/1

Predmetom ohodnotenia je prípojka vody a vnútroareálový rozvod vody z oc. rúr DN40 na parc. č. 796/1. Trasa vodovodu vlastníkovi nie je známa a v teréne sa nedá vizuálne určiť, preto znalec stanovil dĺžku a vek odhadom.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie  
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 150 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 4,014$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na parc. CKN č.796/1	1960	65	5	70	92,86	7,14

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$150 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,00$	35 975,48
Technická hodnota	7,14 % z 35 975,48 €	2 568,65

### 2.2.3 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na parc. CKN 796/1

Predmetom ohodnotenia je betónová monolitická vodomerná šachta s výstrojou s ocelovým poklopom na parc. č.796/1 vedľa haly "A" pri vstupe do areálu. Vek šachty vlastníkovi nie je známy, preto znalec stanovil vek odhadom.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 7660/30,1260 = 254,27 €/m<sup>3</sup> OP  
**Počet merných jednotiek:** 1,5\*1,5\*1,5 = 3,38 m<sup>3</sup> OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU}$  = 4,014  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc. CKN 796/1	1960	65	5	70	92,86	7,14

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,38 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 *$ 1,00	3 449,76
Technická hodnota	7,14 % z 3 449,76 €	246,31

**2.2.4 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka a vnútro areálová kanalizácia na parc. 796/1**

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka a vnútroareálový rozvod kanalizácie DN 150 z kameniny na parc. č.796/1. Trasa kanalizácie sa dá v teréne určiť len približne podľa rozmiestnenia kanalizačných šachiet, preto znalec stanovil dĺžku a vek odhadom.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1060/30,1260 = 35,19 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 250 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU}$  = 4,014  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka a vnútro areálová kanalizácia na parc. 796/1	1960	65	5	70	92,86	7,14

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$250 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,00$	35 313,17
Technická hodnota	$7,14 \% \text{ z } 35 313,17 \text{ €}$	2 521,36

## 2.2.5 Vonkajšia úprava: Kanalizačné šachty na parc. CKN č.796/1

Predmetom ohodnotenia sú revízne kanalizačné šachty na parc. č.796/1. Šachty sú betónové s liatinovým poklopom. Vek bol stanovený odhadom.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
 Bod: 2.4. Kanalizačné šachty  
 Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300  
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$   
 Počet merných jednotiek: 5 Ks  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné šachty na parc. CKN č.796/1	1960	65	5	70	92,86	7,14

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 4,014 * 1,00$	6 095,66
Technická hodnota	$7,14 \% \text{ z } 6 095,66 \text{ €}$	435,23

## 2.2.6 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka na parc. CKN č.796/1

Predmetom ohodnotenia je prípojka plynu DN 40 od verejného rozvodu k hale "A", "B" a budove "D" na parc. č.796/1. Prípojka bola postavená v r.2019.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 5 Plynovod  
**Kód KS:** 2221 Miestne plynovody  
**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:**  $85+10 = 95 \text{ bm}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,014$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. CKN č.796/1	2019	6	44	50	12,00	88,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$95 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,00$	5 822,91
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 5 822,91 \text{ €}$	5 124,16

## 2.2.7 Vonkajšia úprava: NN rozvody na parc. CKN č.796/1

Predmetom ohodnotenia sú NN rozvody Al 3x 50mm zemným káblom po areáli. Trasa káblov vlastníkom nie je známa a v teréne sa nedá vizuálne určiť, preto znalec stanovil veľkosť, dĺžku a vek odhadom.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody  
**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	7.	Elektrické	rozvody	(JKSO	828	7)
<b>Bod:</b>	7.2.		NN			rozvody
<b>Položka:</b>	7.2.a)	kábel Al 3*50	- 90 mm*mm	- v zemi		
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>		875/30,1260	=	29,04		€/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>		110+102+75+25+20	=	332		bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>		$k_{cu}$	=			4,014
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>		$k_M = 1,00$				

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN rozvody na parc. ČKN č.796/1	1980	45	5	50	90,00	10,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$332 \text{ bm} * 29,04 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,00$	38 700,10
Technická hodnota	10,00 % z 38 700,10 €	3 870,01

## 2.2.8 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha asfaltová na parc. ČKN č.796/1

Predmetom ohodnotenia je spevnená plocha asfaltobetónová na parc. č.796/1 a 779/5 medzi jednotlivými objektami areálu. Vek vlastníkovi nie je známy, preto znalec stanovil vek odhadom.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	8.	Spevnené	plochy	(JKSO	822	2,5)
<b>Bod:</b>	8.6.	Plochy	s	povrchom		asfaltovým
<b>Položka:</b>	8.6.d)	Asfaltový betón	hr. 50 mm			
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>		460/30,1260	=	15,27		€/m <sup>2</sup> ZP
<b>Počet merných jednotiek:</b>						
		$69*13,5+24*25*2+12*10+(38+18)*16+9,6*8,0+1$				
		$5*4,5+13*45+17*5$	=	3961,8		m <sup>2</sup> ZP
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>		$k_{cu}$	=			4,014
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>		$k_M = 1,00$				

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

Spevnená plocha asfaltová na parc. CKN č.796/1	1980	45	5	50	90,00	10,00
--	------	----	---	----	-------	-------

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3961,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 1,00$	242 833,70
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 242 833,70 \text{ €}$	24 283,37

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>		
Hala "A" č.s. 607 na parc. CKN č.796/4 k.ú. Moldava nad Bodvou, ul.Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou	1 368 074,43	863 528,58
Hala "B" bez č.s. na parc. CKN č.796/7, k.ú. Moldava nad Bodvou, ul.Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou	443 518,84	264 248,52
Hala "C" č.s. 1303 na parc. CKN č.796/5 k.ú. Moldava nad Bodvou, ul. Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou	466 960,48	270 183,33
<b>Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>2 278 553,75</b>	<b>1 397 960,43</b>
<b>Plot plechový na parc. CKN č.796/1</b>	79 154,01	0,00
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody na parc. CKN č.796/1	35 975,48	2 568,65
Vodomerná šachta na parc. CKN 796/1	3 449,76	246,31
Kanalizačná prípojka a vnútro areálová kanalizácia na parc. 796/1	35 313,17	2 521,36
Kanalizačné šachty na parc. CKN č.796/1	6 095,66	435,23
Plynová prípojka na parc. CKN č.796/1	5 822,91	5 124,16
NN rozvody na parc. CKN č.796/1	38 700,10	3 870,01
Spevnená plocha asfaltová na parc. CKN č.796/1	242 833,70	24 283,37
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>368 190,78</b>	<b>39 049,09</b>
<b>Celkom:</b>	<b>2 725 898,54</b>	<b>1 437 009,52</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Moldava nad Bodvou, v meste Moldava nad Bodvou v jeho juhovýchodnej časti na parcele CKN č. 796/1, 796/3, 796/4, 796/5, 796/6, 796/7, 779/5, 779/6, 779/7, 779/8, 779/9, 779/10 k.ú. Moldava n/B, okres Košice - okolie. Je situovaná v intraviláne zastavaného územia mesta. Nehnuteľnosť je prístupná z verejnej komunikácie. Časť mesta, v ktorom sa nachádza bytový dom tvorí ucelenú obytnú časť mesta s príslušnou technickou a občianskou vybavenosťou.

Mesto Moldava n/B má 11000 obyvateľov, je sídlo okresného významu, nachádza sa tu okrem mestského úradu pracovisko Okresného úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Košice-okolie, poliklinika, pošta, notársky úrad, advokátske kancelárie, Obvodné oddelenie policajného zboru Košice - okolie, verejný hasičský útvar, pobočky bánk VÚB, SLSP, OTP. Mesto má autobusovú a železničnú stanicu, hotel, reštaurácie, športový a futbalový štadión, kúpalisko, kryté syntetické klzisko a rekreačný športový areál. Mesto má kompletnú sieť obchodov, supermarkety BILLA, LIDL a TESCO. V meste sa nachádza 5 materských škôlok, tri základné školy, gymnázium a strednú odbornú školu. Moldava nad Bodvou je vzdialená od krajského mesta Košice 30 km.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o súbor hál a budov bývalého areálu Drevovýroba. V súčasnosti sú využívané haly „A“, „B“ a „C“ ako výrobné a skladové priestory.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Obhliadkou neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľností a ani závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie som určil na úrovni 0,4 s ohľadom na súčasný stav realitného trhu v danej lokalite, typ a veľkosť sídelného útvaru.

V danej lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou nižší, poloha je v časti obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská, nehnuteľnosť vyžaduje opravu, prevládajúca zástavba v okolí sú objekty pre bývanie, príslušenstvo bez dopadu na cenu nehnuteľnosti, priemerný - obchodný a prevádzkový objekt, nezamestnanosť v mieste sa pohybuje do 10%, priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, terén rovinatý, elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, teplovod, železnica, autobus a miestna doprava, banka, pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a služieb, les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m, zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy, bez možnosti zmeny zástavby, bez možnosti rozšírenia. Podľa názoru znalca sa jedná o priemernú nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800

III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	IV.	0,220	13	2,86
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,220	7	1,54
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				

12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	0,800	7	5,60
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	II.	0,800	10	8,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	V.	0,040	8	0,32
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,400	9	3,60
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>97,16</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 97,16 / 180$	0,54
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 1\,437\,009,52 \text{ €} * 0,540$	<b>775 985,14 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: LV č.3522

#### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. CKN č. 796/1; 4;5; 7 k.ú. Moldava nad Bodvou. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Moldava nad Bodvou. Na pozemkoch stojí areál býv. Drevovýroby, pozemky sú v širšom centre mesta, poloha je obytná a obchodná, infraštruktúra pozostáva z el. rozvodov, vodovodu, kanalizácie, káblového TV rozvodu a strednotlakého plynu. V okolí je zvýšený záujem o kúpu pozemku.

Všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciacie sa vypočíta zo vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ}=M.V\dot{S}H_{MJ} \text{ (€)}$$

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov ( $V\dot{S}H_{MJ}$ ) sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

Jednotková východisková hodnota pozemku ( $V_{H_{MJ}}$ ) pre mesto Moldava nad Bodvou je 4,98€/m<sup>2</sup>.

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta zo vzťahu

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

$k_S$  - Koeficient všeobecnej situácie som určil na úrovni 1,0 - obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov.

$k_V$  - Koeficient intenzity využitia som určil na úrovni 1,05 - - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,  
- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,  
- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením.

$k_D$  - Koeficient dopravných vzťahov som určil na úrovni 1,0 - pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.

$k_F$  - Koeficient funkčného využitia 1,3 - obytná poloha.

$k_I$  - Koeficient druhu pozemku 1,5 - veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí).

$k_Z$  - Koeficient povyšujúcich faktorov 2,8 - pozemok z výrazne zvýšeným záujmom o kúpu.

$k_R$  - Koeficient redukujúcich faktorov 1,0 - bez redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
796/1	zastavaná plocha a nádvorie	4662,00	1/1	4662,00
796/4	zastavaná plocha a nádvorie	956,00	1/1	956,00
796/5	zastavaná plocha a nádvorie	391,00	1/1	391,00
796/7	zastavaná plocha a nádvorie	402,00	1/1	402,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>6 411,00</b>

**Obec:** Moldava nad Bodvou  
**Východisková hodnota:**  $V_{H_{MJ}} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu	1,00

všeobecnej situácie	rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,80 * 1,00$	5,7330
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 5,7330$	<b>28,55 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 796/1	$4\,662,00 \text{ m}^2 * 28,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	133 100,10
parcels č. 796/4	$956,00 \text{ m}^2 * 28,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	27 293,80
parcels č. 796/5	$391,00 \text{ m}^2 * 28,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 163,05
parcels č. 796/7	$402,00 \text{ m}^2 * 28,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 477,10
<b>Spolu</b>		<b>183 034,05</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu budovy č.s. 607 na p.č.796/4, haly bez č.s. na p.č.796/7, haly č.s.1303 na p.č.796/5, s príslušenstvom a pozemkov parc. CKN č. 796/1,4,5,7 k.ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice-okolie.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	
Hala "A" č.s. 607 na parc. CKN č.796/4 k.ú. Moldava nad Bodvou, ul.Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou	466 305,43
Hala "B" bez č.s. na parc. CKN č.796/7, k.ú. Moldava nad Bodvou, ul.Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou	142 694,20
Hala "C" č.s. 1303 na parc. CKN č.796/5 k.ú. Moldava nad Bodvou, ul. Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou	145 899,00
<b>Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	<b>754 898,63</b>
<b>Plot plechový na parc. CKN č.796/1</b>	<b>0,00</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody na parc. CKN č.796/1	1 387,07
Vodomerná šachta na parc. CKN 796/1	133,01
Kanalizačná prípojka a vnútro areálová kanalizácia na parc. 796/1	1 361,53
Kanalizačné šachty na parc. CKN č.796/1	235,02
Plynová prípojka na parc. CKN č.796/1	2 767,05
NN rozvody na parc. CKN č.796/1	2 089,81
Spevnená plocha asfaltová na parc. CKN č.796/1	13 113,02
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>21 086,51</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>775 985,14</b>
<b>Pozemky</b>	
LV č.3522 - parc. č. 796/1 (4 662 m <sup>2</sup> )	133 100,10
LV č.3522 - parc. č. 796/4 (956 m <sup>2</sup> )	27 293,80
LV č.3522 - parc. č. 796/5 (391 m <sup>2</sup> )	11 163,05

LV č.3522 - parc. č. 796/7 (402 m <sup>2</sup> )	11 477,10
<b>Spolu pozemky (6 411,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>183 034,05</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>959 019,19</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>959 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Deväťstopäťdesiatdeväťtisíc Eur</b>	

V Moldave nad Bodvou, dňa 04.11.2025

Ing. Juraj Miškovič

## IV. PRÍLOHY

1. Výpis listu vlastníctva č.3522 k.ú. Moldava nad Bodvou
2. Informatívna kópia z mapy k.ú. Moldava nad Bodvou
3. Objednávka znaleckého posudku
4. Širšie vzťahy
5. Situácia
6. Pôdorys a rez halou "A"
7. Pôdorys a rez halou "B" a "C"
8. Fotodokumentácia

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

Okres : 806 Košice - okolie Dátum vyhotovenia : 4.11.2025  
 Obec : 521698 Moldava nad Bodvou Čas vyhotovenia : 11:44:50  
 Katastrálne územie : 838322 Moldava nad Bodvou Údaje platné k : 3.11.2025 18:00:00

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**  
**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3522**

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
796/1	4492	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
796/4	956	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
796/5	391	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
796/7	402	Zastavaná plocha a nádvorie	18		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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
607	796/4	14	budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1303	796/5	14	výrobňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					

**Legenda**

Druh stavby

- 14 Budova obchodu a služieb

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

**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
<b>1</b>	<b>Mesto Moldava nad Bodvou, Školská 2, Moldava nad Bodvou, PSČ 045 01, SR, IČO: 324451</b>	<b>1/1</b>
	Titul nadobudnutia: - protokol o bezplatnom odovzdaní prevádz.jednotky - č.z.233/92	
	Iné údaje: - zápis GPč.:65/2004 podľa Z-450/08 - č.z.326/2008 - GP č. 28/2021 - č.z. 812/21	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní


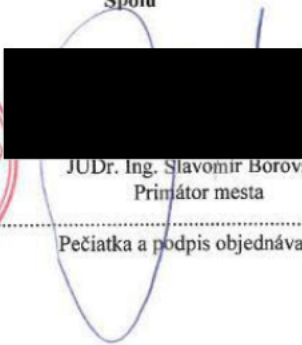
**ČASŤ C: ŤARCHY**

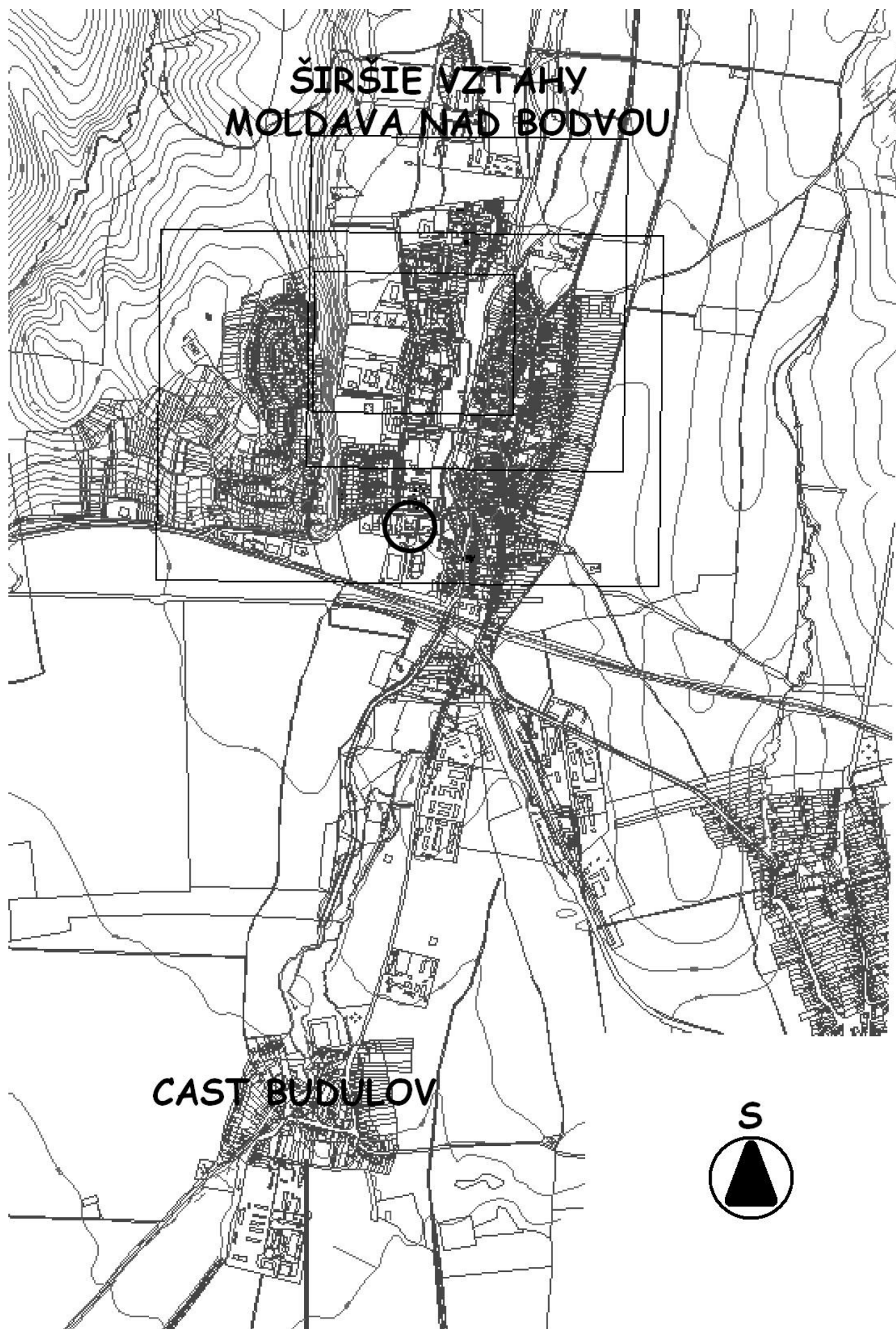
Bez tiarch.

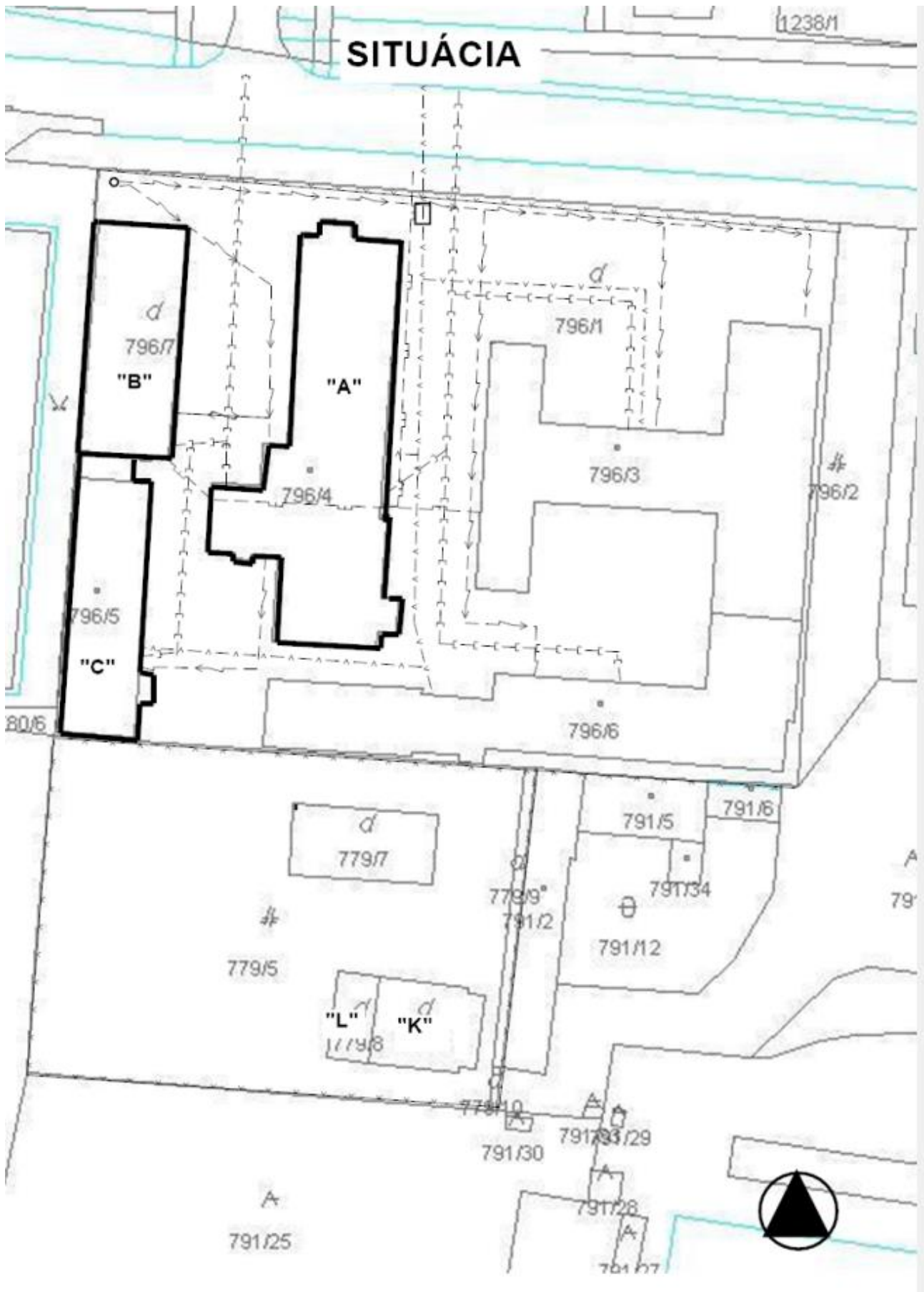
**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice - okolie	Obec Moldava nad Bodvou	Katastrálne územie Moldava nad Bodvou
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 796/4</b>			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	4. 11. 2025 11:44:21	Bez autorizácie	
Údaje platné k	3. 11. 2025 18:00:00		

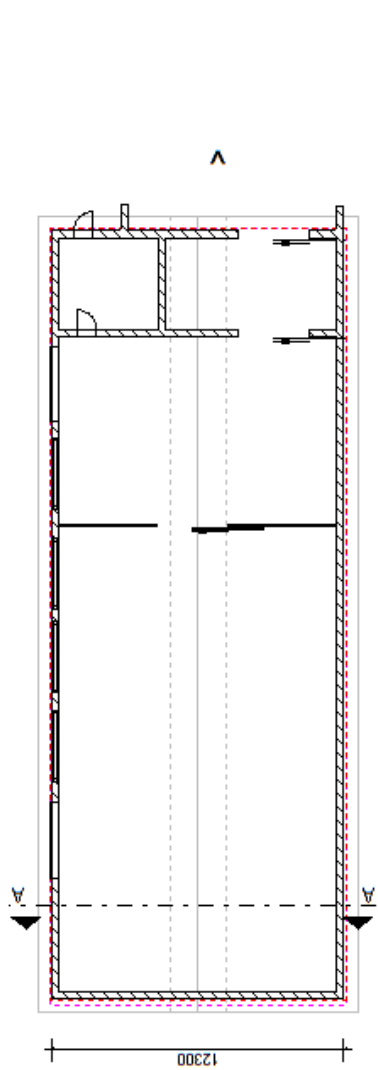
<b>Objednávka č. 2025406</b>					
<b>Oberateľ: Mesto Moldava nad Bodvou</b> Školská 356/2 045 01 Moldava nad Bodvou  <b>Nie sme platcami DPH</b> <b>IČO:</b> 00324451 <b>DIČ:</b> 2020746123		<b>Dodávateľ: Ing. Juraj Miškovič</b>  Námestie L. Štúra 968/11 045 01 Moldava nad Bodvou  <b>IČO:</b> 30247870 <b>IČ DPH:</b>			
<b>Spôsob platby:</b> Bezhotovostná platba <b>Peňažný ústav:</b> Všeobecná úverová banka, a.s. <b>IBAN:</b> SK51 0200 0000 0000 2552 2542 <b>Dátum dodania:</b> <b>Spôsob dopravy:</b> <b>Miesto určenia:</b>		<b>Dátum vystavenia:</b> 02.10.2025  <b>Vybavuje:</b> Ing. Katarína Gacsayová <b>Telefón:</b> 0917677112 <b>Fax:</b> <b>E-mail:</b> gacsayova.katarina@moldava.sk <b>Ponuka zo dňa:</b> 02.10.2025 <b>číslo:</b>			
<b>Predmet objednávky:</b> Objednávame si u vás:					
P.č.	Názov	Množ.	MJ	Jedn. cena (€)	Spolu (€)
1	vyhotovenie znaleckého posudku - budovu bez s.č. na pozemku 796/7, budovu so s.č. 607 na pozemku 796/4, výrobnú s.č. 1303 na pozemku 796/5, pozemky registra „C“ číslo: 796/1, 796/4,796/5,796/7 v k.ú. Moldava nad Bodvou	1	ks	500.0000	500.00
<b>Spolu</b>					<b>500.00</b>
					
					
		JUDr. Ing. Slavomir Borovský Primátor mesta			
		Pečiatka a podpis objednávateľa			



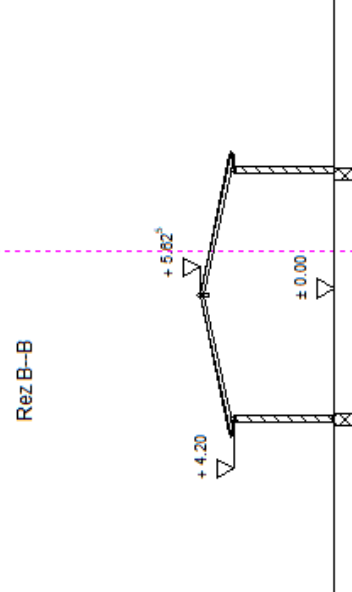
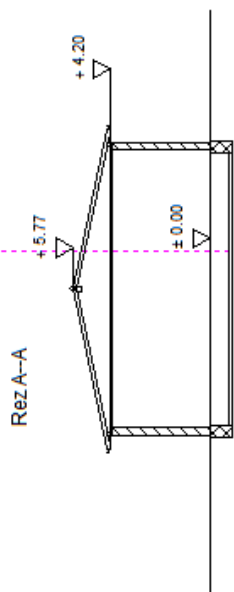
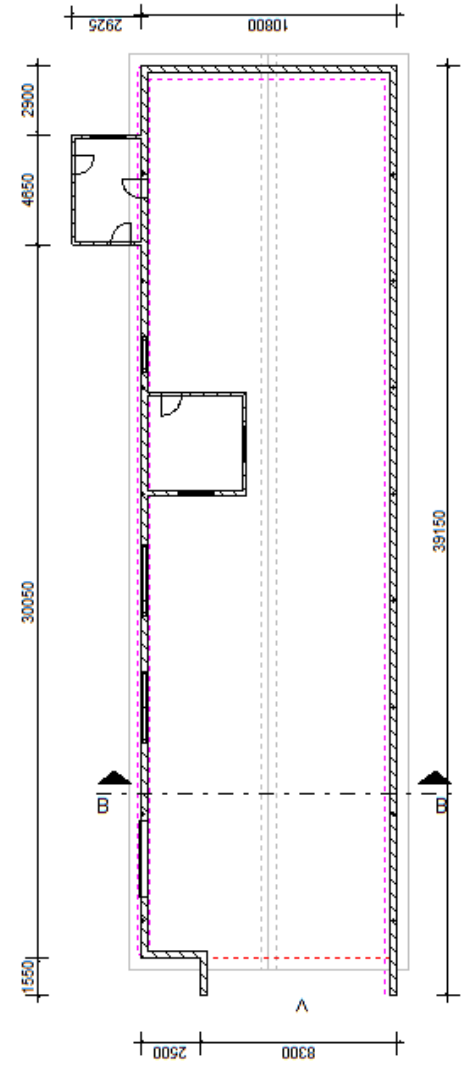




**PÔDORYS A REZ HALOU "B"**

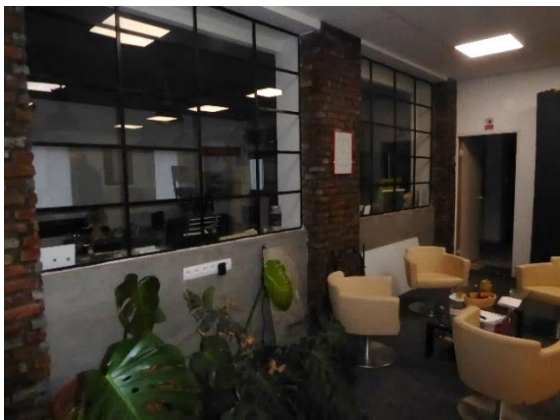


**PÔDORYS A REZ HALOU C**



## FOTODOKUMENTÁCIA

HALA „A“





**HALA „B“**





HALA „C“



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore: Stavebníctvo, odvetviach: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912363.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 64/2025.

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

Ing. Juraj Miškovič