

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

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

Číslo spisu (objednávky): 2023225 zo dňa 15.8.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozostávajúcej z
budovy a haly č.s.1302 na parc. CKN č.796/3 a pozemkov parc.
CKN č. 796/3 v k.ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou,
okres Košice okolie, pre účely prevodu nehnuteľností.

Počet listov posudku (z toho príloh): 33 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č.2023225 zo dňa 15.8.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pozostávajúcej z budovy a haly č.s.1302 na parc. CKN č.796/3 a pozemkov parc. CKN č. 796/3 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: 21.8.2023 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.8.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.2023225 na vypracovanie znaleckého posudku
- Potvrdenie veku stavby č.2153/2022 vydané Mestom Moldava nad Bodvou dňa 28.11.2022

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3522 k.ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 27.12.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 27.12.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutkového stavu
- Znalecký posudok č.122/2022 vypracovaný znalcom Ing.Jurajom Miškovičom, ev.č.912363 zo dňa 27.12.2022
- Foto-dokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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

Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**1) 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 redaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i patrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou 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 ohodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-1). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov daných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2023.

Stanovenie technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:**Metóda porovnávania

Prí výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (zastavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Metóda binovanej hodnoty

Prí stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na výpočte priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného 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.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:**Metóda porovnávania

Prí 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.

Metóda výnosovej hodnoty

Prí 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 diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

Osobitné požiadavky zadávateľa:
neboli vznesené.

I. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Výber použitej metódy:

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

Odôvodnenie 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. kvrtrok 2023.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

e: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Prí o určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy siahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určujú čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitie priemerných koeficientov polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Metóda sleduje hodnotenie 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).

Odôvodnenie 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. Porovnávací 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:

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

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
V_{HMJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Vlastnícké a evidenčné údaje :

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

ASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
6/ 3	1078	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

genda:

ôsob využívania pozemku:

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

miestnenie pozemku:

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo na parcele	číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
02	796/ 3	14	montážna hala		1

genda:

ih stavby:

- Budova obchodu a služieb Kód umiestnenia stavby:

Stavba postavená na zemskom povrchu

ASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

r. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel miesto alého pobytu (sídlo) vlastníka

astník právneho vzťahu: Vlastník

iesto Moldava nad Bodvou, Školská 2, Moldava nad Bodvou, PSČ 04501, SR

1 /1

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

ASŤ C: ĎARCHY

z zápisu.

údaje:

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

P č.28/2021 - č.z.812/21

Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa od 21.8.2023 za účasti zástupcu objednávateľa.

Zameranie vykonané dňa od 21.8.2023 znalcom laserovým diaľkomerom Leica DISTO.

Foto-dokumentácia vyhotovená dňa od 21.8.2023 znalcom digitálnym fotoaparátom.

Technická dokumentácia:

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

Údaje katastra nehnuteľností:

skytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra montážna hala je zapísaná v popisných údajoch katastra pod s.č.1302 v točnosti zo stavebného hľadiska je halou len časť F1 a časti D a E sú budovy.

Uymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

vby:

ružená stavby budovy "D","E", haly "F1" č.s.1302 na parc. č.796/3

zemky:

parc. č.796/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1078 m²

Uymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

vby:

: sú.

zemky:

: sú.

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**1 ZLÚČENÉ STAVBY****1.1 Zlúčená stavba: Zlúčená stavba č.s.1302****OPIS**

zlúčená stavba č.s.1302 na parc. č.796/3 pozostáva z budovy "D", budovy "E" a z budovy "F1" nakoľko má jedno súpisné číslo. Jednotlivé stavby však nemajú rovnaké konštrukčné vyhotovenie a vybavenie, preto sú hodnotené samostatne.

1.1.1 Stavba: Budova "D" č.s.1302 na parc. CKN č.796/3 k.ú. Moldava nad Bodvou, Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou**OPIS STAVBY****Umiestnenie:**

Budova "D" č.s.1302 sa nachádza na parcele č.796/3 k.ú. Moldava nad Bodvou v katastrálnom území bývalej Drevovýroby, v meste Moldava nad Bodvou, ul.Rožňavská č.19, okres Rožňava-okolie. Areál je umiestnený v centre mesta, v zastavanom území.

Stavebno-technický popis:

Stavba sa skladá z budovy s jedným nadzemným podlažím (NP). Budova je obdĺžnikového tvaru, so sedlovou strechou, s murovanými obvodovými múrmi a sedlovými priečnymi priehradovými väzníkmi. V r.2019 boli vymenené okná za plastové a realizované rozvody ELI, realizované vnútorné omietky, zateplený strop, nové lepené betónové podlahy.

Stavba a životnosť stavby:

Stavba objektu vlastníkom nie je známa, nakoľko celý areál bol v r. 1992 delimitovaný z potrebných dokladov. Podľa odhadu znalca, na základe konštrukčného vyhotovenia použitých materiálov objekt bol postavený okolo r.1960. Životnosť stavby znalec stanovil na 85 rokov.

Pozícia budovy:

Pozícia je zrejmá z pôdorysu v prílohe znaleckého posudku. Objekt v súčasnosti podlieha rekonštrukcii.

Napojenie na inžinierske siete:

Budova je napojená na el. rozvody, vodovod, kanalizáciu a plyn.

Konštrukčné vyhotovenie je nasledovné:

Konštrukčne je stavba riešená ako murovaná stavba so sedlovou strechou s drevenými priečnymi priehradovými väzníkmi, základy tvoria betónové pásy, krytina je z pozinkovaného plechu, podlaha je betónová, elektroinštalácia je svetelná a motorická, dvere sú plechové a drevené otváracie.

Stavba stavby je priemerná.

UŽITIE STAVBY

Užitie: 812 73 budovy pre skladovanie priemyselných tovarov
1252 Nádrže, silá a sklady

STAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
lady	
= Oz + Ov + Ot	
= 34,8*7,65*0,3	79,87

Technická stavba	
$V = 34,8 \times 7,65 \times 2,9$	772,04
Zastrešenie	
$S = 34,8 \times 7,65 \times 1,7/2$	226,29
Odstavaný priestor stavby celkom	1 078,20

PRÍKLAD 1. VÝCHOVÝSKOVÉ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

zpočtový ukazovateľ:

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

eficient konštrukcie:

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

počet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$34,8 \times 7,65$	266,22	Rep.	2,9	2,9

emerná zastavaná plocha:

$$(266,22) / 1 = 266,22 \text{ m}^2$$

emerná výška podlaží:

$$(266,22 \times 2,9) / (266,22) = 2,90 \text{ m}$$

eficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZF} = 0,92 + (24 / 266,22) = 1,0102$$

eficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VF} = 0,30 + (2,10 / 2,9) = 1,0241$$

počet 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				
	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	11,54
	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	26,63
	Stropy	14,00	1,50	21,00	18,63
	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,21
	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,66
	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89
	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	5,32
	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,66
	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,77
	Vráta	3,00	1,50	4,50	3,99
	Okná	3,00	1,50	4,50	3,99
	Povrchy podláh	3,00	1,50	4,50	3,99

5	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
5	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	6,39
7	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
3	Vnútorňý vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
9	Vnútorňá kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
0	Vnútorňý plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,44
	Spolu	100,00		112,70	100,00

eficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 112,70 / 100 = 1,1270$$

eficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,584$$

eficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

hodisková hodnota na MJ:

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

$$0,939 * 1,00$$

$$VH = 68,21 €/m^3 * 3,584 * 1,1270 * 1,0102 * 1,0241$$

$$VH = 267,6426 €/m^3$$

CHNICKÝ STAV

počet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova "D" č.1302 na parc. č.796/3 k.ú. Moldava nad Bodvou, u. Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou	1960	63	22	85	74,12	25,88

CHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Chodisková hodnota	$267,6426 €/m^3 * 1078,20 m^3$	288 572,25
Technická hodnota	$25,88 \% z 288 572,25 €$	74 682,50

1.2 Stavba: Budova "E" č.s.1302 na parc. CKN č.796/3 k.ú. Moldava nad Bodvou,
Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou

PIS STAVBY

umiestnenie:

budova "E" č.s.1302 sa nachádza na parcele č.796/3 k.ú. Moldava nad Bodvou v katastrálnom území bývalej Drevovýroby, v meste Moldava nad Bodvou, ul.Rožňavská č.19, okres Šice-okolie. Areál je umiestnený v centre mesta, v zastavanom území.

stavebno-technický popis:

ide o budovu s jedným nadzemným podlažím (NP). Budova je obdĺžnikového tvaru, so sedlovou strechou, s murovanými obvodovými múrmi a sedlovými vnútornými priehradovými väzníkmi.

vekosť a životnosť stavby:

vekosť objektu vlastníkom nie je známa, nakoľko celý areál bol v r. 1992 delimitovaný z potrebných dokladov. Podľa odhadu znalca, na základe konštrukčného vyhotovenia použitých materiálov objekt bol postavený okolo r.1960. Životnosť stavby znalec stanovil na 85 rokov.

poloha budovy:

poloha je zrejmá z pôdorysu v prílohe znaleckého posudku. Objekt slúžil ako sociálne zázemie združenej stavby.

napojenie na inžinierske siete:

budova je napojená na el. rozvody, vodovod, kanalizáciu a plyn.

konštrukčné vyhotovenie je nasledovné:

konštrukčne je stavba riešená ako murovaná stavba so sedlovou strechou s drevenými priehradovými väzníkmi, základy tvoria betónové pásy, krytina je z pozinkovaného plechu, podlaha je betónová, elektroinštalácia je svetelná a motorická. Sociálnych zariadení sú obklady a dlažby, sprchy, umývadlá, záchody, elektrické zásobníkové ohrievače TUV. Úroveň stavby je priemerná.

TRIEDENIE STAVBY

SO: 801 21 budovy sociálnych a hygienických zariadení
1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

STAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
obklady	
$= O_z + O_v + O_t$	
$= 25,85 \cdot 10,9 \cdot 0,3$	84,53
vnútorná stavba	
$= 25,85 \cdot 10,9 \cdot 2,9$	817,12
strešenie	
$= 25,85 \cdot 10,9 \cdot 1,9/2$	267,68
stavaný priestor stavby celkom	1 169,33

ODHADOVANIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**počtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,630 / 30,1260 = 87,30 \text{ €/m}^3$$

koefficient konštrukcie:

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

počet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
----------	-------	------------	---------	-------	-------------------	-------

adzemné	1	25,85*10,9	281,77	Rep.	2,9	2,9
---------	---	------------	--------	------	-----	-----

emerná zastavaná plocha:

$$(281,77) / 1 = 281,77 \text{ m}^2$$

emerná výška podlaží:

$$(281,77 * 2,9) / (281,77) = 2,90 \text{ m}$$

eficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{zP} = 0,92 + (24 / 281,77) = 1,0052$$

eficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{vP} = 0,30 + (2,10 / 2,9) = 1,0241$$

počet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

slo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,22
	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	22,72
	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,37
	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,15
	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,06
	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,19
	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,09
	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,09
	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,09
	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
	Okná	5,00	1,00	5,00	5,15
	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,06
	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,12
	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,15
	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,09
	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,09
	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,03
	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,06
	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,12
	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
	Ostatné	3,00	1,00	3,00	3,09

Spolu	100,00	97,00	100,00
-------	--------	-------	--------

eficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 97,00 / 100 = 0,9700$$

eficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,584$$

eficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

chodisková hodnota na MJ:

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

$$0,939 * 1,00$$

$$VH = 87,30 €/m^3 * 3,584 * 0,9700 * 1,0052 * 1,0241$$

$$VH = 293,3691 €/m^3$$

CHNICKÝ STAV

počet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
dova "E" s.1302 na parc. N č.796/3 k.ú. ldava nad dvou, .Rožňavská 19, Moldava nad dvou	1960	63	22	85	74,12	25,88

CHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
chodisková dnota	$293,3691 €/m^3 * 1169,33 m^3$	343 045,29
chnická hodnota	$25,88 \% z 343 045,29 €$	88 780,12

1.3 Stavba: Hala "F1" č.s. 1302 na patc. CKN č.796/3 k.ú. Moldava nad Bodvou, Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou

PIS STAVBY

estnenie:

a "F1" č.s.1302 sa nachádza na parcele č.796/3 k.ú. Moldava nad Bodvou v areále alej Drevo výroby, v meste Moldava nad Bodvou, ul.Rožňavská č.19, okres Košice-lie. Areál je umiestnený v centre mesta, v zastavanom území.

rebno-technický popis:

ná sa o halu s jedným nadzemným podlažím (NP). Hala je obdĺžnikového pôdorysu, celovým skeletom a sedlovou strechou, s murovanými obvodovými múrmi a sedlové ťové priehradové väzníky. Objekt nie je vykurovaný.

a životnosť stavby:

objektu vlastníkov nie je známy, nakoľko celý areál bol v r. 1992 delimitovaný potrebných dokladov. Podľa odhadu znalca, na základe konštrukčného vyhotovenia použitých materiálov objekt bol postavený okolo r.1960. Životnosť stavby lec stanovil na 85 rokov.

ozícia budovy:

pozícia je zrejma z pôdorysu v prílohe znaleckého posudku. Objekt v minulosti žil ako montážna hala a v súčasnosti nie je využívaný.

ojenie na inžinierske siete:

ad je napojený na el. rozvody.

štrukčné vyhotovenie je nasledovné:

nštrukčne je stavba riešená ako oceľová hala s oceľovými dvojstĺpmi, murovanými vodovými múrmi, základy tvoria betónové pásy, strešnú konštrukciu tvoria oceľové iehradové väzníky v osovej vzdialenosti 4,5m, krytina je z pozinkovaného nitého plechu, podlaha je betónová, elektroinštalácia je svetelná a motorická, áta sú plechové rolovacie.
ržba stavby je dostatočná.

TRIEDENIE STAVBY

SO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy
: 1251 Priemyselné budovy

STAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
klady	
$= O_z + O_v + O_t$	0,00
$= 12,85 \cdot 45,15 \cdot 0,3$	174,05
ohná stavba	
$= 12,85 \cdot 45,15 \cdot 3,9$	2 262,69
strešenie	
$= 12,85 \cdot 45,15 \cdot 1,65/2$	478,65
stavaný priestor stavby celkom	2 915,39

ANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

počtový ukazovateľ:

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

eficient konštrukcie:

$$k_K = 0,948 \text{ (kovová)}$$

počet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
zemné	1	$12,85 \cdot 45,15$	580,18	Rep.	3,9	3,9

emerná zastavaná plocha:

$$(580,18) / 1 = 580,18 \text{ m}^2$$

emerná výška podlaží:

$$(580,18 \cdot 3,9) / (580,18) = 3,90 \text{ m}$$

eficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 580,18) = 0,9614$$

eficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,9) = 1,3231$$

počet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

lo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	10,54
	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	23,43

Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	11,71
Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,51
Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,17
Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,20
Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,68
Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
Dvere	3,00	1,00	3,00	3,51
Vráta	2,00	1,20	2,40	2,81
Okná	5,00	1,00	5,00	5,85
Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,85
Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	9,37
Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,17
Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostatné	7,00	1,00	7,00	8,20
Spolu	100,00		85,40	100,00

eficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 85,40 / 100 = 0,8540$$

eficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,584$$

eficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

hodisková hodnota na MJ:

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

$$,948 * 1,00$$

$$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 3,584 * 0,8540 * 0,9614 * 1,3231$$

$$VH = 187,4603 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

počet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

la "F1" č.s. 02 na patc. CKN 796/3 k.ú. ldava nad dvou, .Rožňavská 19, Moldava nad dvou	1960	63	22	85	74,12	25,88
--	------	----	----	----	-------	-------

CHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
chodisková dnota	$187,4603 \text{ €/m}^3 * 2915,39 \text{ m}^3$	546 519,88
chnická hodnota	25,88 % z 546 519,88 €	141 439,34

1.4 Vyhodnotenie - Zlúčená stavba č.s.1302

slo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
	Budova "D" č.s.1302 na parc. CKN č.796/3 k.ú. Moldava nad Bodvou, u. Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou	288 572,25	74 682,50
	Budova "E" č.s.1302 na parc. CKN č.796/3 k.ú. Moldava nad Bodvou, ul.Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou	343 045,29	88 780,12
	Hala "F1" č.s. 1302 na patc. CKN č.796/3 k.ú. Moldava nad Bodvou, ul.Rožňavská č.19, Moldava nad Bodvou	546 519,88	141 439,34
	Spolu	1 178 137,42	304 901,96

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**analýza polohy nehnuteľností:**

neuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Moldava nad Bodvou, v meste
dava nad Bodvou v jeho juhovýchodnej časti na parcele CKN č. 796/3 k.ú. Moldava
, okres Košice - okolie. Je situovaná v intraviláne zastavaného územia mesta.
neuteľnosť je prístupná z verejnej komunikácie. Časť mesta, v ktorom sa nachádza
ový dom tvorí ucelenú obytnú časť mesta s príslušnou technickou a občianskou
avenosťou.

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

Analýza využitia nehnuteľností:

iná sa o združenú budovu bývalého areálu Drevovýroba. V súčasnosti sú využívané davy „D“ a „F1“ spoločnosťou K3 s.r.o. na skladové priestory. Budovu „E“ využíva astník Mesto Moldava nad Bodvou na skladové priestory.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

liadkou neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľností a ani závady aznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou.

I STAVBY

I.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

I.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

emerný koeficient polohovej diferenciácie som určil na úrovni 0,4 s ohľadom na asný stav realitného trhu v danej lokalite, typ a veľkosť sídelného útvaru. danej lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe, poloha je v časti e obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská, nehnuteľnosť vyžaduje avu, prevládajúca zástavba v okolí sú objekty pre bývanie, príslušenstvo bez adu na cenu nehnuteľnosti, priemerný - obchodný a prevádzkový objekt, amestnanosť v mieste sa pohybuje do 10%, priemerná hustota obyvateľstva, entácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, terén inatý, elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, teplovod, eznica, autobus a miestna doprava, banka, pošta, škola, poliklinika, kultúrne iadenia, kompletná sieť obchodov a služieb, žiadne prírodné útvary v prostrednom okolí, zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy, bez nosti zmeny zástavby, bez možnosti rozšírenia. Podľa názoru znalca sa jedná o emernú nehnuteľnosť.

emerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

enie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
I. trieda	Priemerný koeficient	0,400
. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

očet koeficientu polohovej diferenciácie:

lo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,200	30	36,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				

3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	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	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
5	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
0	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
1	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
2	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	železnica, autobus a miestna doprava				
3	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,800	10	8,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
4	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,040	8	0,32
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
5	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	9	3,60
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	111,50

ŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 111,5 / 180$	0,619
Šeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 304\,901,96 \text{ €} * 0,619$	188 734,31 €

2 POZEMKY

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1 Identifikácia pozemku: LV č.3522

OPIS

predmetom ohodnotenia je pozemok parc. CKN č. 796/3 k.ú. Moldava nad Bodvou. Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Moldava nad Bodvou. Na pozemku stojí družšená stavba budovy D a E a haly F1, pozemok je 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 tlak o kúpu pozemku.

Šeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciacie sa vypočíta zo vzťahu

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

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

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

Podniková východisková hodnota pozemku ($V_{H_{MJ}}$) pre mesto Moldava nad Bodvou je 98€/m².

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 zvyšujúcich faktorov 2,8 - pozemok z výrazne zvýšeným záujmom o úpu.
- k_R - Koeficient redukujúcich faktorov 1,0 - bez redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
196/3	zastavaná plocha a nádvorie	1078,00	1/1	1078,00

obec:

Moldava nad Bodvou

výhodisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu 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	1,00
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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
k_R koeficient redukujuúcich 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	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 5,7330$	28,55 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 796/3	$1\,078,00 \text{ m}^2 * 28,55 \text{ €/m}^2 * 1/1$	30 776,90
Spolu		30 776,90

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Zlúčená stavba č.s.1302		5 162,92	1 128,17	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
LV č.3522	796/3	1 078,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu budovy č.s. 1302 a pozemku parc. KN č. 796/3 k.ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice-košie.

Šeobecná 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 [€]
Stavby	
Zlúčená stavba č.s.1302	188 734,31
Pozemky	
LV č.3522 - parc. č. 796/3 (1 078 m ²)	30 776,90
Šeobecná hodnota celkom	219 511,21
Šeobecná hodnota zaokrúhlene	220 000,00
Šeobecná hodnota slovom: Dvestodvadsaťtisíc Eur	

Moldave nad Bodvou, dňa 22.08.2023



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. Širšie vzťahy
4. Situácia
5. Pôdorys a rez budovou "D" a "E"
6. Pôdorys a rez halou "F1", "F2" a "G"
7. Fotodokumentácia

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

Okres : 806 Košice - okolie Dátum vyhotovenia : 21.8.2023
Obec : 521698 Moldava nad Bodvou Čas vyhotovenia : 12:19:36
Katastrálne územie : 838322 Moldava nad Bodvou Údaje platné k : 18.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3522
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
796/3	1078	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1302 evidovanej na pozemku parcelné číslo 796/3							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1302	796/3	14	montážna hala		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Moldava nad Bodvou, Školská 2, Moldava nad Bodvou, PSČ 045 01, SR, IČO: 324451	1/1
	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

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

Nájomca

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

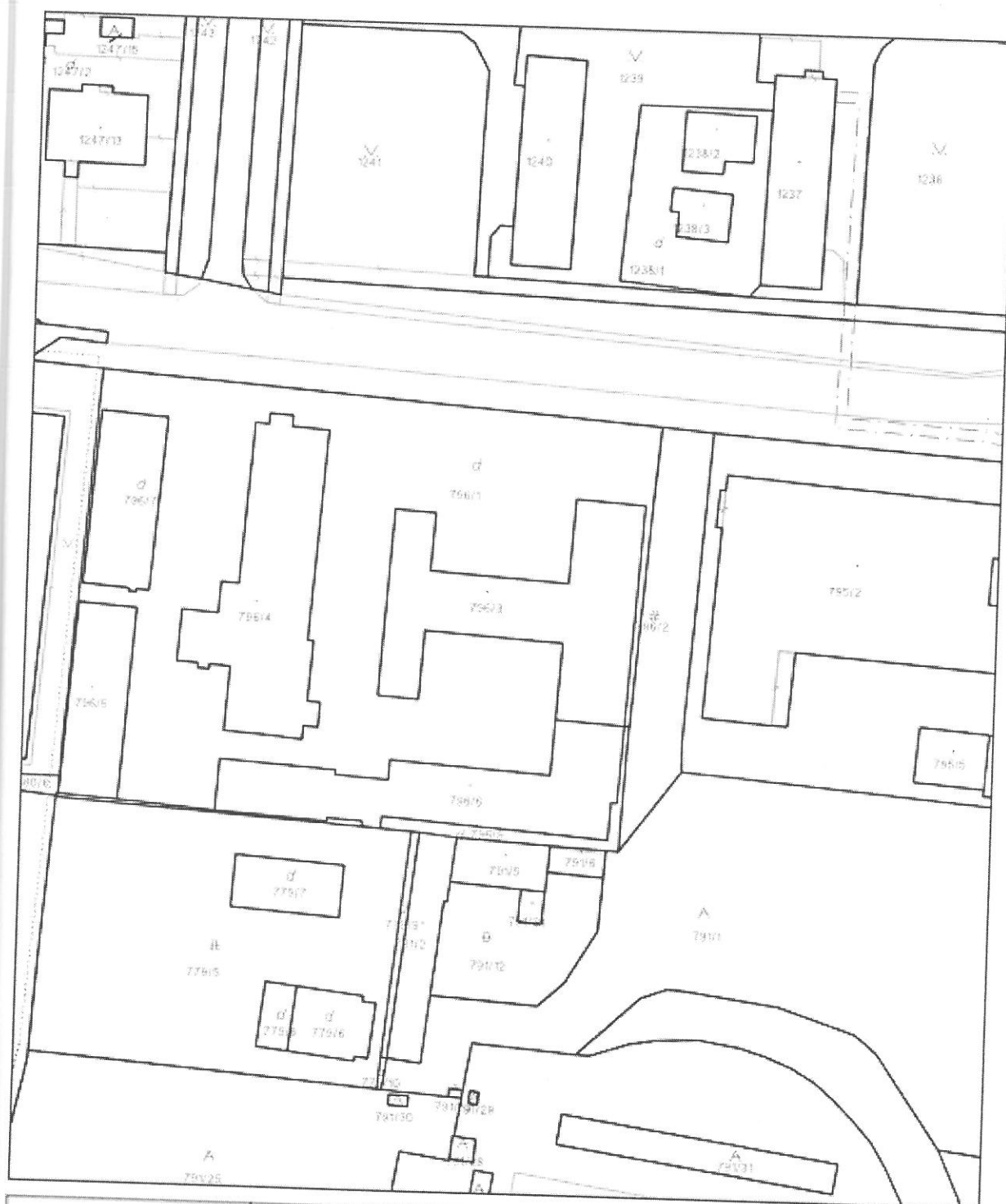
Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



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

Objednávka č. 2023225

Odberateľ: Mesto Moldava nad Bodvou
Školská 356/2
045 01 Moldava nad Bodvou

Nie sme platcami DPH

IČO: 00324451

DIČ: 2020746123

Spôsob platby: Bezhotovostná platba

Peňažný ústav: Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN: SK51 0200 0000 0000 2552 2542

Dátum dodania: Spôsob dopravy:

Miesto určenia:

Dodávateľ: Ing. Juraj Miškovič

Námestie L. Štúra 968/11
045 01 Moldava nad Bodvou

IČO: 30247870

IČ DPH:

Dátum vystavenia: 15.08.2023

Vybavuje: JUDr. Richard Kacvinský

Telefón: 055/4880211

Fax:

E-mail: kacvinsky.richard@moldava.sk

Ponuka zo dňa:

číslo:

Predmet objednávky:

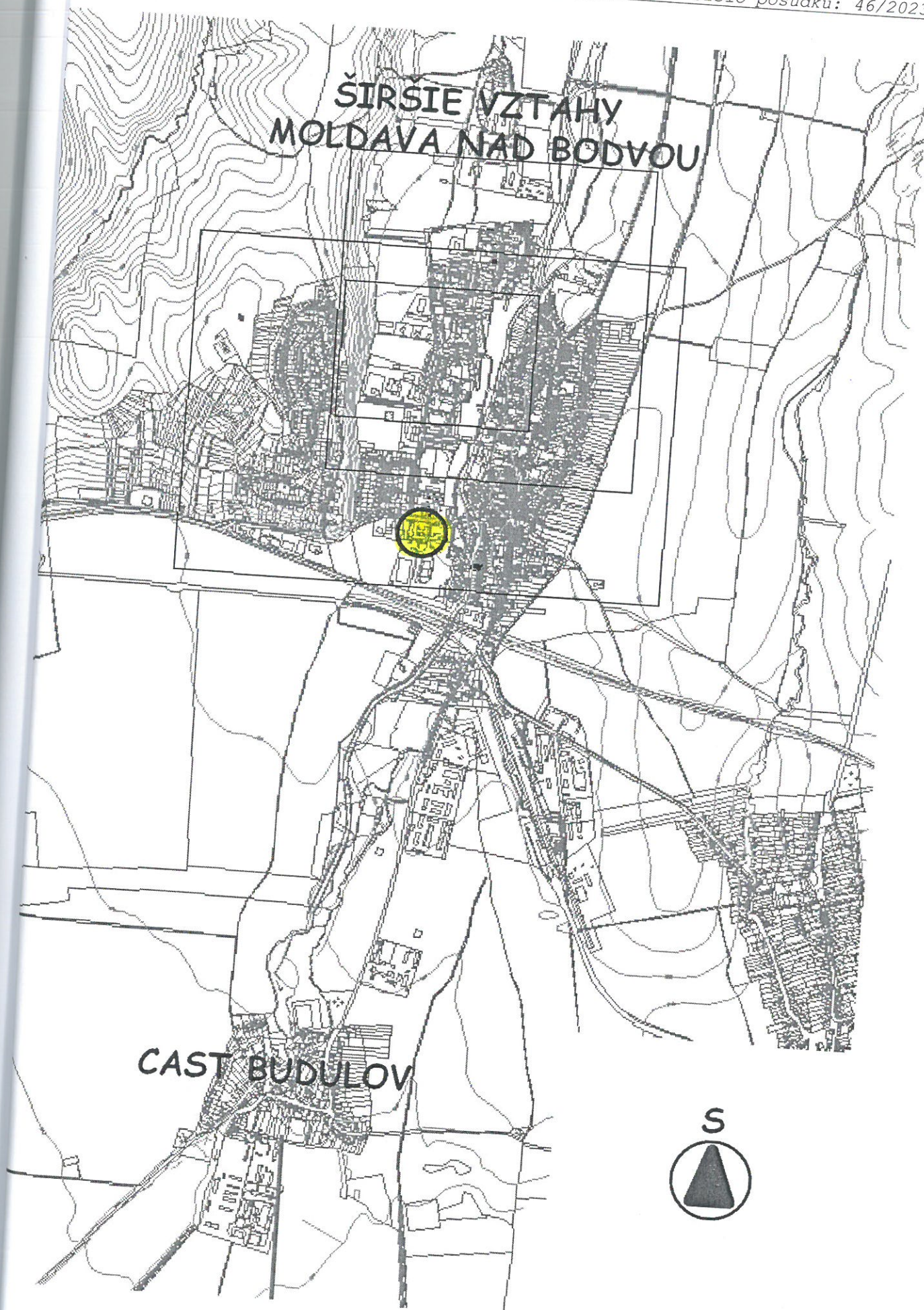
Objednávame si u Vás:

P.č. Názov

	Množ.	MJ	Jedn. cena (€)	Spolu (€)
1 vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pozostávajúcej z budovy a haly č. s. 1302 na parc. CKN č. 796/3 a pozemkov parc. CKN č. 796/3 v k.ú. Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice okolie, pre účely prevodu nehnuteľností	1		0.0000	0.00

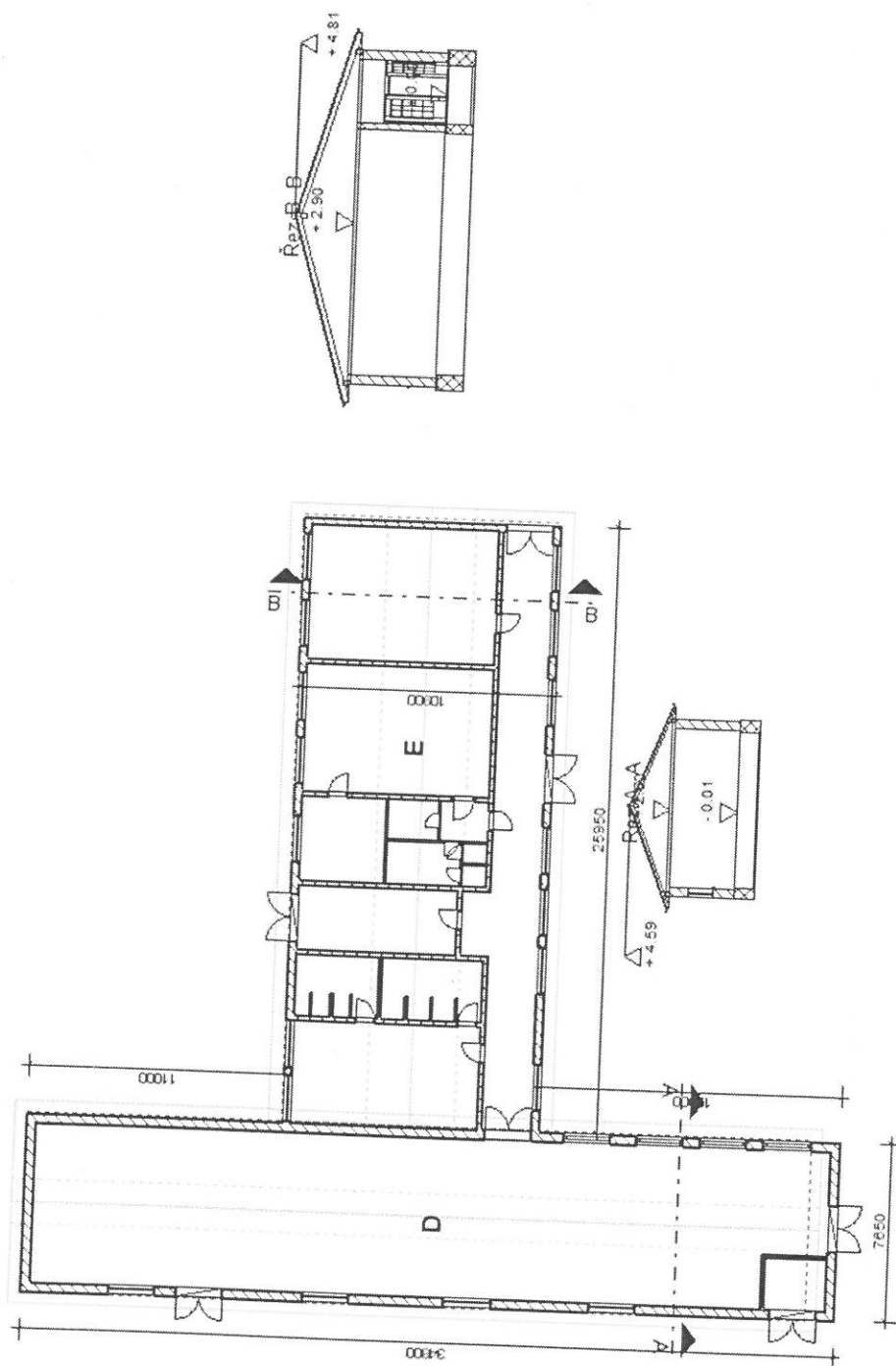
Ing. Slavomír Borovský
primátor mesta

Príloha a podpis objednávateľa





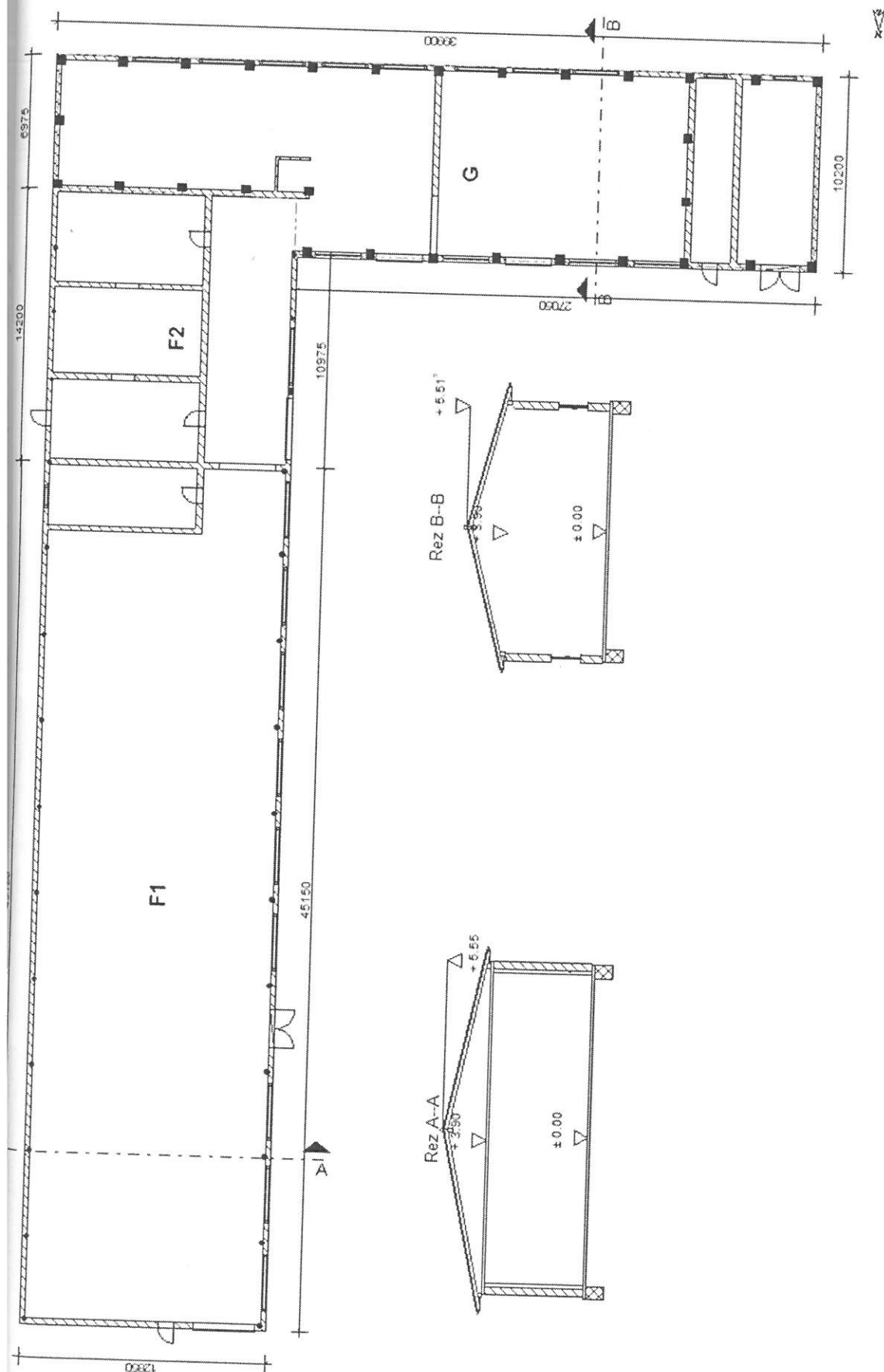
PŮDORYS A REZ BUDOVOU "D" A "E"



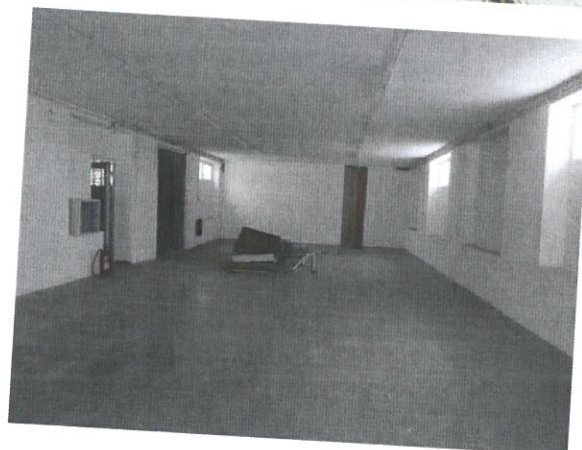
Bodvou,

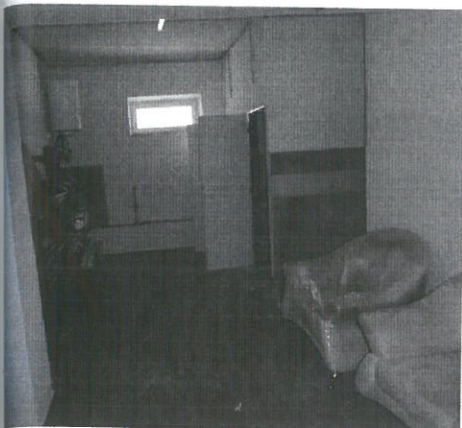
Bodvou

ajúcej z
ov parc.
l Bodvou,



FOTODOKUMENTÁCIA





Bodvou,

i Bodvou



ajúcej z
ov parc.
i Bodvou,



LECKÁ DOLOŽKA

Posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov
telov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v
oblasti verebníctva, odvetviach: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností,
číslo 912363.

Posudok je zapísaný v denníku pod číslom 46/2023.

hlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého ~~znaleckého~~

Bodvou,

d Bodvou

✓

/

ajúcej z
ov parc.
d Bodvou,