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

Zadávateľ: Iveta Péterová, [redacted], 045 01 Moldava nad Bodvou

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 18.5.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 31/2026

Vo veci: stanovenia hodnoty pozemku parc. CKN č.1137/3 k.ú. Moldava nad Bodvou.

Počet listov posudku (z toho príloh): 17 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

OBSAH:

I. ÚVOD 3
II. POSUDOK 4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE 4
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY 5
2.1 POZEMKY 5
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE 6
2.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV č.2272 6
III. ZÁVER 8
OTÁZKY A ODPOVEDE 8
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY 8
IV. PRÍLOHY 9
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA 10

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Podľa objednávky zo dňa 18.5.2026 je znaleckou úlohou stanoviť hodnotu pozemku parc. CKN č.1137/3 k.ú. Moldava n/B, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice-okolie.

2. Účel znaleckého posudku:
Prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: **18.5.2026**
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: **24.5.2026**

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:
Objednávka znaleckého posudku

b) Podklady získané znalcom:
- List vlastníctva č.2272-čiastočný k.ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 24.5.2026 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 1137/3 k.ú. Moldava nad Bodvou zo dňa 24.5.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Foto-dokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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 výrobnej 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

redaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i patrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. ýsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

) Definície použitých postupov

tanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
a stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:
etóda porovnávania
ri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň roch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s rihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.
ýnosová metóda
en pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta apitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného bdobia.
letóda polohovej diferenciácie
rincíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej liferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

. Osobitné požiadavky zadávateľa:
leboli vznesené.

I. POSUDOK

I. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

ı) Výber použitej metódy:
?ri 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 pozemkov:
?oužitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1533-čiastočný 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 m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Spol.nehnut.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1137/3	28	Ostatná plocha	37		1		

Iné údaje: Bez zápisu
Legenda
Spôsob využívania pozemku
37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
Umiestnenie pozemku
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka
Vlastník právneho vzťahu: Vlastník
Mesto Moldava nad Bodvou, Školská 2, Moldava nad Bodvou, PSČ 04501, SR, IČO: 324451 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY
Bez tiarch.

Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.5.2026
Zameranie nebolo znalcom vykonané, nakoľko výmera pozemku bola prevzatá z LV č.2272

Technická dokumentácia:
Výmera vzťahujúca sa na pozemok bola prevzatá z LV č.2272.

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

Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Pozemky:
pozemok parc. č.1137/3 ostatná plocha o výmere 28 m2

Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Stavby:
Nie sú.
Pozemky:
Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:
Nehnuteľnosť sa nachádza v južnej časti mesta Moldava nad Bodvou, na parcele CKN č.1137/3 v k.ú. Moldava nad Bodvou.
Mesto Moldava n/B má 11 000 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 futbalová štadión, kúpalisko, kryté syntetické klzisko a rekreačná 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:
Ide o nehnuteľnosť, nezastavaný pozemok v okolí záhradky žiadateľky, ktorá ho využíva.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
V okolí neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

2.1 POZEMKY

.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV č.2272

OPIS

redmetom ohodnotenia je pozemok CKN č.1137/3. Pozemok sa nachádza v astavanom území mesta Moldava nad Bodvou v južnej časti. Pozemok nie je astavaný a slúži ako pridružená časť záhradky žiadateľky.

šeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta zo vzťahu

$ŠH_{POZ}=M.VŠH_{MJ}$ (€)

ednotková všeobecná hodnota pozemkov ($VŠH_{MJ}$) sa stanoví podľa vzťahu

$ŠH_{MJ} = VH_{MJ}.k_{PD}$ (€/m²)

'ednotková východisková hodnota pozemku (VHMJ)pre obec Moldava nad Bodvou je ,98 €/m².

:oeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta zo vzťahu

$_{PD} = k_S . k_V . k_D . k_F . k_I . k_Z . k_R$

$_S$ - Koeficient všeobecnej situácie som určil na úrovni 1,15 - centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov.
$_V$ - Koeficient intenzity využitia som určil na úrovni 1,05 - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením.
$_D$ - Koeficient dopravných vzťahov som určil na úrovni 1,0 - pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.
$_F$ - Koeficient funkčného využitia 1,0 - plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha).
$_I$ - Koeficient technickej infraštruktúry pozemku 1,3 - veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí).
$_Z$ - Koeficient povyšujúcich faktorov 1,5 - pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu.
$_R$ - Koeficient redukujúcich faktorov 1,0 - bez redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
1137/3	ostatná plocha	28,00	1/1	28,00

Obec: Moldava nad Bodvou
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15

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)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,15 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00	2,3546
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 4,98 €/m² * 2,3546	**11,73 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1137/3	28,00 m² * 11,73 €/m² * 1/1	328,44
Spolu		**328,44**

II. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

lohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku p.č.1137/3 k.ú. Moldava ad Bodvou.
šeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v rílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV č.2272 - parc. č. 1137/3 (28 m²)	328,44
Všeobecná hodnota celkom	**328,44**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**330,00**
Všeobecná hodnota slovom: Tristotridsať Eur	

[redacted]

Moldave nad Bodvou, dňa 24.05.2026

Ing. Juraj Miškovič

Ing. Juraj MIŠKOVIČ ZNALEC autor: Stavebníctvo pozemné stavby Odvetvie hodnotenie nehnuteľností

V. PRÍLOHY

- Výpis z listu vlastníctva
- Kópia z katastrálnej mapy
- Širšie vzťahy
- Foto dokumentácia

FOTODOKUMENTÁCIA

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 31/2026.
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

[redacted]

Ing. Juraj Mišković