

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

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040
01 Košice, IČO: 36583936

Číslo spisu (objednávky): objednávka č.PDS-004/2-2026 zo dňa 2.3.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 14/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozostávajúcej z vodojemu bez č.s. na parc.č.744/2 a parcely CKN č.744/2 v k.ú. Šemša, obec Šemša, okres Košice-okolie, pre účely dobrovoľnej dražby.

Počet listov posudku (z toho príloh): 19 (6)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. PDS-004/2-2026 zo dňa 2.3.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pozostávajúcej z vodojemu bez č.s. na parc.č.744/2 a parcely CKN č.744/2 v k.ú. Šemša, obec Šemša, okres Košice-okolie.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 11.3.2026 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.3.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.PDS-004/2-2026 zo dňa 2.3.2026

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 958 k.ú. Šemša zo dňa 23.3.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 744/2 k.ú. Šemša zo dňa 23.3.2026, 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.
- Zákon č. 25/2025 Zb. Stavebný zákon, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí 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 katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác 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 dôležitých pojmov:

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 4. štvrťrok 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada ohodnotiť aj nezapísané stavby.

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

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité 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 4. štvrtrok 2025.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: 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)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 958 v k.ú. Šemša. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Práv. vzťah
744/2	174	Zastavaná plocha a nádvorie	17			2

Iné údaje: Bez zápisu**Legenda***Spôsob využívania pozemku**17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom**Umiestnenie pozemku**2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce***ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

1 Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, Košice, PSČ 042 48, SR, IČO: 36570460 1/1

Titul nadobudnutia:

V 5439/14 zo dňa 28.1.2015 - kúpna zmluva č.24/2014/KZ - č.z.17/15

Iné údaje:

R 1233/17 zo dňa 22.8.2017 - Zápis Chráneného vtáčieho územia Volovské vrchy vyhláseného vyhláškou

Ministerstva životného prostredia SR č.196/2010 Z.z. - č.z. 134/17

Poznámky: Bez zápis**C. Tarchy:**

Vlastník poradové číslo 1 Z 4372/2017 zo dňa 07. 11. 2017 - zápis zákonného vecného bremena na zaťaženom pozemku registra C KN parc.č. 745/2 v prospech Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO: 36 570 460, Komenského 50, 042 48 Košice v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č.67/2015, úradne overeného pod č. 991/2015.

Vecné bremeno spočíva v práve prevádzkovateľa verejného vodovodu:

- v nevyhnutnej miere vstupovať na cudzie pozemky v súvislosti s projektovaním, zriaďovaním, rekonštrukciou, modernizáciou, prevádzkovaním alebo na účely opráv a údržby verejného vodovodu a jeho pásma ochrany, vodovodných prípojkov vrátane potrebných kontrolných a ochranných zariadení a oporných a vytyčovacích bodov - odstraňovať a okliešňovať v nevyhnutnom rozsahu stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky verejného vodovodu vrátane potrebných kontrolných a ochranných zariadení a oporných a vytyčovacích bodov, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník pozemku, jeho správca alebo užívateľ - umiestňovať na nehnuteľnostiach orientačné označenia, ktoré je povinný udržiavať v riadnom stave - č.z.3/18

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.3.2026 za účasti Ing. Romana Goliana.
- Foto-dokumentácia vyhotovená dňa 11.3.2026

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby.

Skutkový stav bol prevzatý z údajov Ing. Goliana.

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

- stavba vodojemu na parc.č.744/2 nie je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Príslušenstvo na parc. č.744/2 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Vonkajšie úpravy:

- vodojem 100m³ na parc.č.744/2

Pozemky:

- parc. č. 744/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 174 m².

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 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Vonkajšia úprava: Vodojem na parc.č. 744/2 k.ú. Šemša

Predmetom ohodnotenia je stavba bez súpisného čísla nezapísaná v KN - bývalý vodojem (teraz nádrž na úžitkovú vodu) na parc.č.744/2. Jedná sa o železobetónovú podzemnú nádrž o objeme 2x50 m³, slúžiacu na zachytávanie vody pre úžitkové účely. Stavba je približne štvorcového pôdorysu rozdelená vnútornými prepážkami dve časti a armatúrna šachta s výustným potrubím s uzatváracím ventilom.

Konštrukčné vyhotovenie:

Základy sú betónové, pásové, dno, múry a prepážky sú zo železového betónu vodotesného hr.200-300mm, strop je železobetónová doska hr.200mm. Vstup je liatinovým poklopom a oceľovým rebríkom do armatúrnej šachty.

Údržba objektu viac menej nie je žiadna a preto životnosť stavby stanovujem na 55 rokov. Stavba bola postavená v r.1973, podľa údajov zistených pri obhliadke.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.8. Vodojemy a nádrže na vodu (JKSO 814 2)
Položka: 1.8.a) Vnútorného obsahu do 500 m³
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 4560/30,1260 = 151,36 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 50+50 = 100 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,057
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodojem na parc.č. 744/2 k.ú. Šemša	1973	53	2	55	96,36	3,64

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	100 m ³ OP * 151,36 €/m ³ OP * 4,057 * 0,95	58 336,41
Technická hodnota	3,64 % z 58 336,41 €	2 123,45

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Šemša, v severnej časti katastrálneho územia, mimo zastavaného územia na parcele č.744/2 k.ú. Šemša, okres Košice-okolie. Nehnuteľnosť je prístupná z poľnej cesty.

Obec Šemša sa nachádza v centre okresu, približne 15 km západne od krajského mesta Košice. Obec má 1025 obyvateľov, má obecný úrad, základnú a materskú

školu, poštu, sieť základných obchodov. Doprava je zabezpečená prímestskou autobusovou dopravou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ide o podzemný vodojem o užitočnom objeme 100m³ s pozemkom p.č.744/2. Voda do vodojemu priteká z prameňa potrubím. Odvážaná je cisternami.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti na určené účely, prípadne podnájom. Určitém rizikom sa môže javiť ťarcha uvedená v C-LV.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie som určil na úrovni 0,45 s ohľadom na súčasný stav realitného trhu v danej lokalite, typ nehnuteľnosti a veľkosť sídelného útvaru.

V danej lokalite je dopyt nižší, časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu, v okolí prevláda poľnohospodárska výroba. Príslušenstvo je bez dopadu na nehnuteľnosť. Jedná sa o priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska.

Miera nezamestnanosti v obci sa pohybuje do 10%. V mieste stavby je malá hustota obyvateľstva. Orientácia je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Terén je svahovitý 5%-25%, žiadne inžinierske siete. Doprava v okolí je autobusová. V okolí je bežný hluk od dopravy, les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m. Kvalita životného prostredia je bez akéhokolvek poškodenia, zhoršenie v zástavbe v dobe kratšej ako 5 rokov, žiadna rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu. Nehnuteľnosť je bez výnosu. Podľa názoru znalca sa jedná o problematickú nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,248	13	3,22
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru	III.	0,450	30	13,50

	obce				
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,248	8	1,98
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	V.	0,045	7	0,32
	priemyselná ťažká výroba s negatívnymi vplyvmi na okolie, susedstvo diaľnic, železníc, letísk, skládok odpadov, ťažby surovín, poľnohospodárskej výroby a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,450	10	4,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,350	6	8,10
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,900	6	5,40
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	V.	0,045	7	0,32
	žiadne - len miestne zdroje (studňa, vlastná výroba el.energie a pod.)				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,248	7	1,74
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,450	10	4,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	8	3,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,350	9	12,15
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	V.	0,045	8	0,36
	zhoršenie podmienok existencie stavby do 5 rokov				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,248	20	4,96
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	78,19

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 78,19 / 180$	0,434
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 2 123,45 \text{ €} * 0,434$	921,58 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: LV.č.958

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc. č. 744/2 k.ú. Rudník. Pozemok sa nachádza v mimo zastavaného územia obce Šemša v severnej časti katastrálneho územia. Prístup k pozemku je cez nespevnenú komunikáciu. Obec Šemša je vzdialená od krajského mesta Košice 15 km, preto počítam 60% z VH_{MJ} Košíc.

Všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciacie sa vypočíta zo vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ (€)}$$

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

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$$

Jednotková východisková hodnota pozemku (VH_{MJ}) pre obec je 10,23 €/m².

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta zo vzťahu

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

k_S - Koeficient všeobecnej situácie som určil na úrovni 0,8 - oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou

k_V - Koeficient intenzity využitia som určil na úrovni 0,9 - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia

k_D - Koeficient dopravných vzťahov som určil na úrovni 0,9 - pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke

k_P - Koeficient polohy 1,0 - výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha)

k_I - Koeficient druhu pozemku 1,0 - bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)

k_Z - Koeficient povyšujúcich faktorov 1,0 - bez povyšujúcich faktorov.

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
744/2	zastavaná plocha a nádvorie	174,00	1/1	174,00

Obec: Ábelová

Východisková hodnota: $V_{HMJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 15,94 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_P koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	8. stavba pod povrchom pozemku	0,99
---	--------------------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,90 * 1,00$ $* 1,00 * 1,00 * 0,99$	0,6415
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 0,6415$	10,23 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 744/2	$174,00 \text{ m}^2 * 10,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 780,02
Spolu		1 780,02

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. CKN č. 744/2 a stavby vodojemu na parc. CKN č. 744/2 k.ú. Šemša, obec Šemša, 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 [€]
Stavby	
Vodajem na parc.č. 744/2 k.ú. Šemša	921,58
Pozemky	
LV.č.958 - parc. č. 744/2 (174 m ²)	1 780,02
Všeobecná hodnota celkom	2 701,60
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícšedemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Určitým rizikom sa môže javiť ťarcha uvedená na C-LV.

V V Moldave nad Bodvou, dňa 23.03.2026

Ing. Juraj Miškovič

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva
2. Kópia z kat. mapy vydaná
3. Objednávka č.PDS-004/2-2026
4. Širšie vzťahy
5. Foto-dokumentácia

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

Okres : 806	Košice - okolice	Dátum vyhotovenia : 23.3.2026
Obec : 522066	Šemša	Čas vyhotovenia : 10:11:36
Katastrálne územie : 860751	Šemša	Údaje platné k : 20.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 958 ČIASŤ ČIERNY

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
744/2	174	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	
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

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

STAVBY nevyžiadané.

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, Košice, PSČ 042 48, SR, IČO: 36570460	1/1
	Titul nadobudnutia: V 5439/14 zo dňa 28.1.2015 - kúpna zmluva č.24/2014/KZ - č.z.17/15	
	Iné údaje: R 1233/17 zo dňa 22.8.2017 - Zápis Chráneného vtáčieho územia Volovské vrchy vyhláseného vyhláškou Ministerstva životného prostredia SR č.196/2010 Z.z. - č.z. 134/17	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

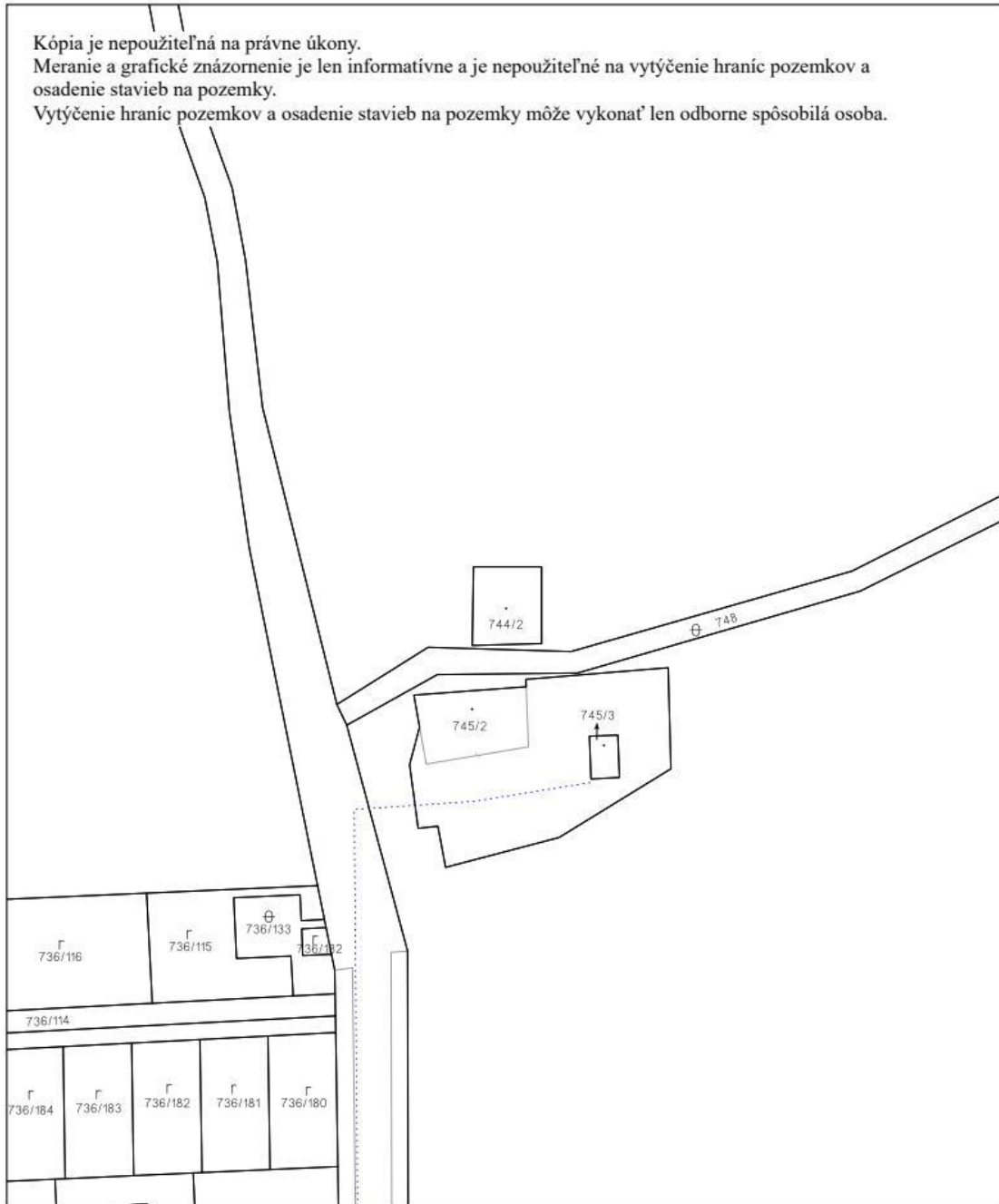
ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

1 z 2

Vlastník poradové číslo 1	Z 4372/2017 zo dňa 07. 11. 2017 - zápis zákonného vecného bremena na zaťaženom pozemku registra C KN parc.č. 745/2 v prospech Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO: 36 570 460, Komenského 50, 042 48 Košice v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 67/2015, úradne overeného pod č. 991/2015. Vecné bremeno spočíva v práve prevádzkovateľa verejného vodovodu: - v nevyhnutnej miere vstupovať na cudzie pozemky v súvislosti s projektovaním, zriaďovaním, rekonštrukciou, modernizáciou, prevádzkovaním alebo na účely opráv a údržby verejného vodovodu a jeho pásma ochrany, vodovodných prípojok vrátane potrebných kontrolných a ochranných zariadení a oporných a vytyčovacích bodov - odstraňovať a okliesňovať v nevyhnutnom rozsahu stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky verejného vodovodu vrátane potrebných kontrolných a ochranných zariadení a oporných a vytyčovacích bodov, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník pozemku, jeho správca alebo užívateľ - umiestňovať na nehnuteľnostiach orientačné označenia, ktoré je povinný udržiavať v riadnom stave - č.z.3/18
----------------------------------	---

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Košice - okolie	Šemša	Šemša
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY			
na parcelu 744/2			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	23. 3. 2026 10:10:50	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20. 3. 2026 18:00:00		



Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova 21, 040 01 Košice

Ing. Juraj Miškovič
súdny znalec

Nám. E. Štúra 11
045 01 Moldava nad Bodvou

Sp.zn.: PDS-004/2-2026

V Košiciach, dňa 02. marca 2026

Vec: Vypracovanie znaleckého posudku – o b j e d n á v k a

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. si u Vás objednáva vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, na nasledujúci predmet dražby:

Predmetom dobrovoľnej dražby je nehnuteľnosť zapísaná na LV č. 958 vedenom Okresným úradom Košice-okolie, odbor, okres: Košice-okolie, obec: ŠEMŠA, katastrálne územie: Šemša, a to:

– pozemok parcela reg. "C" KN č. 744/2 o výmere 174 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie; Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva, a to: Rezervoár úžitkovej vody (ďalej len "predmet dražby").

vo vlastníctve podľa LV:

- **Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.**, so sídlom: Komenského 50, 042 48 Košice, IČO: 36 570 460, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

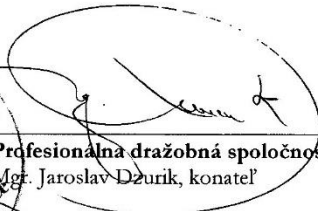
Znalecký posudok žiadame vypracovať v záväznej lehote najneskôr do 20. marca 2026 a odovzdať ho:

- v **štyroch** rovnocenných výtlačkoch,
- v elektronickej forme (**CD vo formáte WORD + HYPO, fotodokumentáciu**).

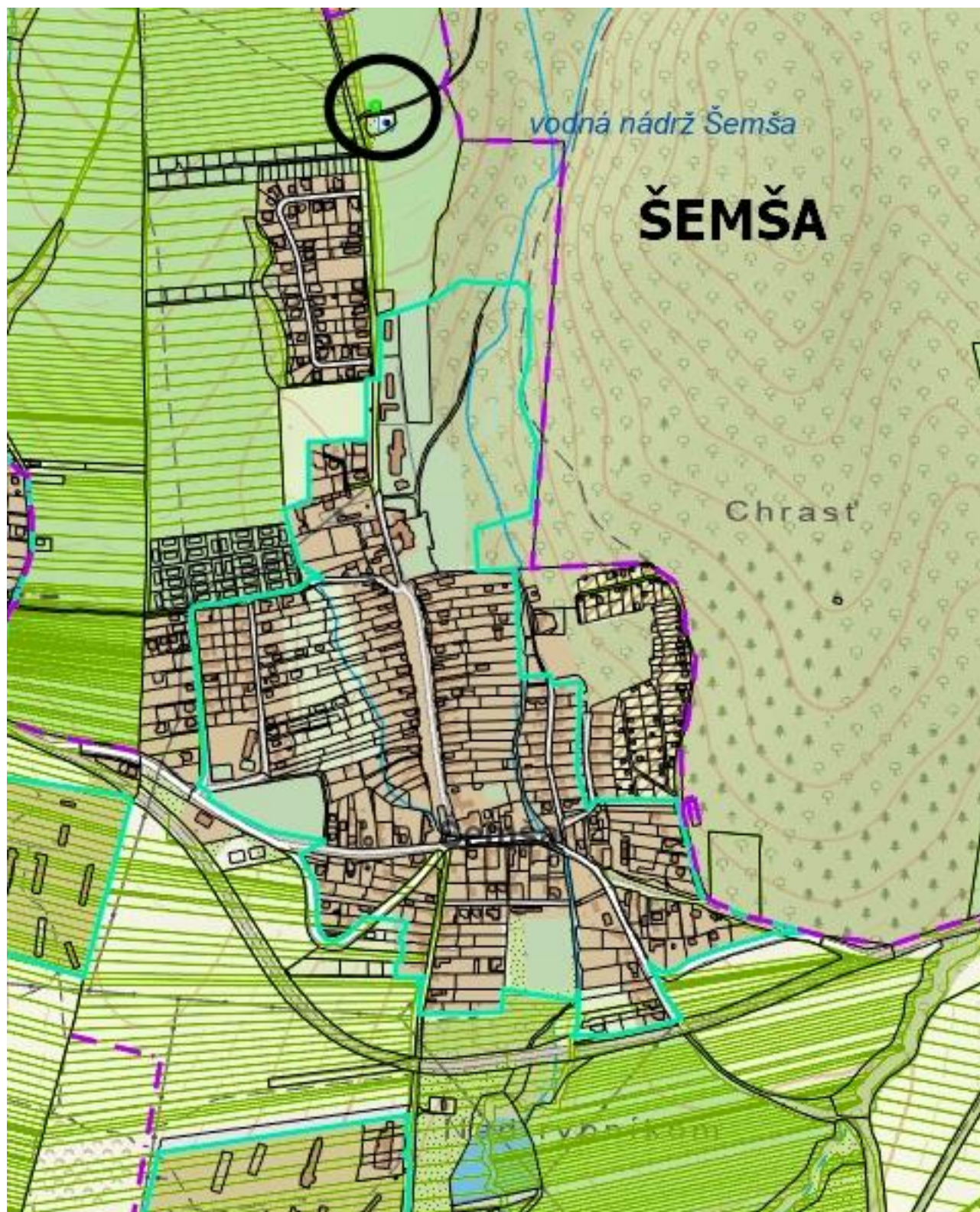
Ing. Juraj Miškovič, E. Štúra 11, 045 01 Moldava nad Bodvou znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore: Stavebníctvo, odvetviach: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912363.

Zároveň Vás žiadame o doloženie originálov výpisu z listu Okresného úradu, Katastrálny odbor (nie z kataster portálu) a **kópiu katastrálnej mapy**.

S úctou


Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Mgr. Jaroslav Dzurik, konateľ

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V
mobil: 0911 420 800 e-mail: jakabova@profesionálnadrazobna.sk,
web: www.profesionálnadrazobna.sk, IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208



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 14/2026.

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

Ing. Juraj Miškovič