

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK2021857310

Číslo spisu (objednávky): aktualizácia mailom zo dňa 11.5.2026 pôvodnej objednávky D 5090126

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 28/2026

Vo veci: Aktualizácie Znaleckého posudku č. 4/2026 pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov vedených v k.ú. Šaca, obec Košice - Šaca, vedené okresným úradom Košice II, katastrálny odbor, na LV č. 1511, a to:

- parcela KN-C č. 3083 - ostatná plocha o výmere 1760 m²,
 - parcela KN-C č. 3084 - ostatná plocha a nádvorie o výmere 752 m², (po prečíslovaní parciel pri obnove katastrálneho operátu novým mapovaním),
- pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 21 (8)

Počet vyhotovení: 4 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 11.5.2026 je znaleckou úlohou aktualizácia Znaleckého posudku č. 4/2026 pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov vedených v k.ú. Šaca, obec Košice - Šaca, vedené okresným úradom Košice II, katastrálny odbor, na LV č. 1511, a to:

- parcela KN-C č. 3083 - ostatná plocha o výmere 1760 m²,
- parcela KN-C č. 3084 - ostatná plocha a nádvorie o výmere 752 m², (po precíslovaní parciel pri obnove katastrálneho operátu novým mapovaním).

2. Účel znaleckého posudku: účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 28.1.2026
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.5.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia a určenie regulatívov v k.ú. Šaca, vydalo Mesto Košice pod č. MK/C/2025/01957-2, zo dňa 20.11.2025
- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1511, k.ú. Šaca, obec Košice - Šaca, okres Košice II, zo dňa 11.5.2026, vytvorené cez katastrálny portál

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1511, k.ú. Šaca, obec Košice - Šaca, okres Košice II, zo dňa 12.5.2026, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Šaca, zo dňa 12.5.2026, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.trh.sk; www.kosice.sk; <https://zbgis.skgeodesy.sk/>

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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 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)
- 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.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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 pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Pri výpočte metódou polohovej diferenciácie sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav s nehnuteľnosťami podobného typu. Porovnávací metóda nebola použitá, nakoľko pre porovnanie neboli k dispozícii potrebné údaje. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacíj metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V\check{S}H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na memnú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **1511** v k. ú. Šaca, obec Košice Šaca, okres Košice II. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 3083- ostatná plocha o výmere 1760 m², v zastavanom území obce

parcelné číslo 3084 - ostatná plocha o výmere 752 m², v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

*2 Projekt KE s.r.o., Karadžičova 45, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 51424746
spoluvlastnícky podiel 1/1*

Iné údaje:

*parcely prečíslované pri obnove katastrálneho operátu novým mapovaním - II. Etapa 1056/3=3084
1056/5=3083*

Obnova katastrálneho operátu novým mapovaním II. etapa č.z.302/2026

C. Ťarchy:

2 Zriadenie vecného bremena spočívajúceho v povinnosti a) strpieť na pozemku parc.č. 1056/5 uloženie plynovodu s príslušenstvom pod zemský povrch, jeho následnú prevádzku a údržbu v rozsahu vyznačenom v GP č. 79/2013 b) strpieť vstup osôb a vjazd vozidiel oprávneného z vecného bremena z dôvodu uloženia, prevádzky, údržby, opráv, odborných prehliadok, odborných skúšok a rekonštrukcie plynovodov s príslušenstvom v nevyhnutnom rozsahu na celej výmere pac.č. 1056/5, v prospech SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, IČO: 35910739, V-8571/2013 zo dňa 23.10.2013 v.z.553/13

2 Uznesenie MS Košice Sp. zn.: 69C/1/2024 o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktorým sa zriaďuje záložné právo v prospech Stanislav Kovalčín (nar. 29.03.1984) Košice, Jasuschova 1184/14 za účelom zabezpečenia pohľadávky, Z - 292/2024 - 85/2024 (parc.č. 1056/3, 1056/5)

2 Uznesenie MS Košice Sp. zn.: 34C/11/2024 o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktorým sa zriaďuje záložné právo v prospech JUDr. Stanislav Figlár (nar. 01.07.1975) Gorazda Zvonického 6529/44, 071 01 Michalovce za účelom zabezpečenia pohľadávky, Z - 1897/2024 - 265/2024 (parc.č. 1056/3, 1056/5), Nadobudlo právoplatnosť dňa: 7.5.2024, Z-2949/2024 č.z. 440/2024

2 Uznesenie MS Košice Sp. zn.: 34C/11/2024 o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktorým sa zriaďuje záložné právo v prospech PhDr. Beáta Palovčíková (nar. 31.05.1973) Gorazda Zvonického 6529/44, 071 01 Michalovce za účelom zabezpečenia pohľadávky, Z - 1897/2024 - 265/2024 (parc.č. 1056/3, 1056/5), Nadobudlo právoplatnosť dňa: 7.5.2024, Z-2949/2024 č.z. 440/2024

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.1.2026

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.1.2026

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nie je predmetom skúmania.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Skutočný stav je v súlade s geodetickými a popisnými údajmi katastra.

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

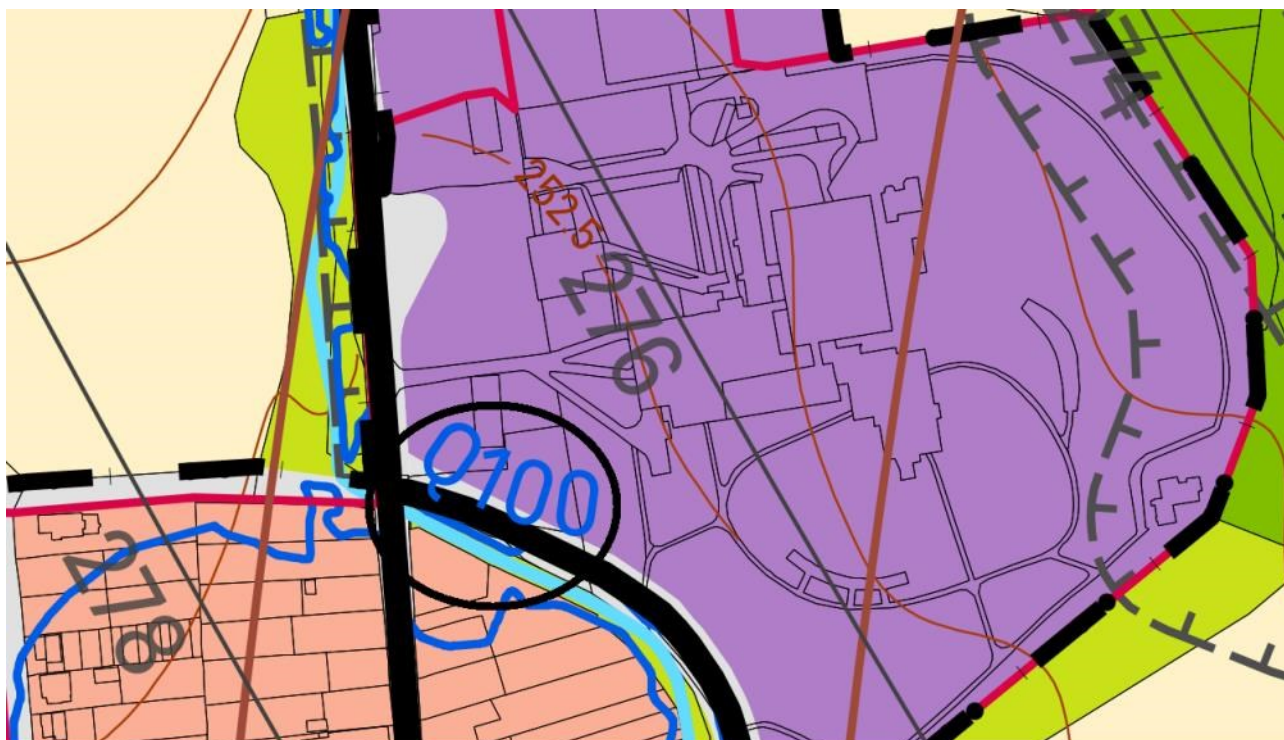
Stavby: nie sú

Pozemky:

- parc. č. 3083, k.ú. Šaca
- parc. č. 3084, k.ú. Šaca

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:Stavby: nie súPozemky: nie sú**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov:** <https://opendata.kosice.sk/pages/uzemny-plan>

Podľa platného Územného plánu mesta Košice, pozemok parc. č. 3084 (pôvodná parcela č.1056/3) v k.ú. Šaca sa nachádza v lokalite s plochami cestnej dopravy a mestskej koľajovej dopravy, a pozemok 3083 (pôvodná parcela č. 1056/5) v k.ú. Šaca sa nachádza v lokalite čiastočne s plochami cestnej dopravy a mestskej koľajovej dopravy a čiastočne s plochami občianskej vybavenosti.

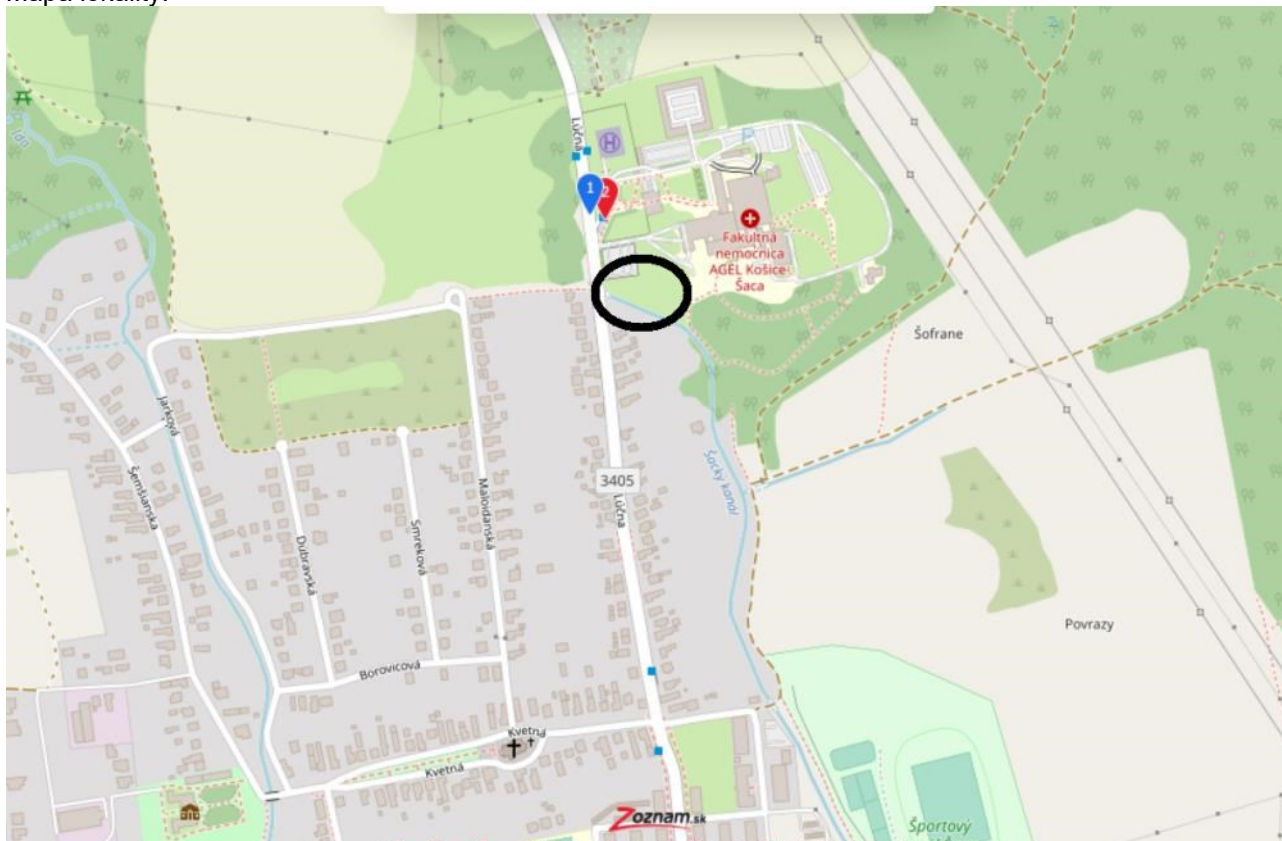
**LEGENDA**

Hranica riešeného územia	DOPRAVNÁ SIETĚ
Hranica zastavaného územia podľa katastra	Rýchlostná cesta R
Navrhovaná hranica zastavaného územia	Zberná cesta MZ1, MZ2, MZ3
FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE	Vybraná obslužná cesta M0
BÝVANIE A OBČIANSKA VYBAVENOSŤ	Cestný tunel
Plochy bývania v rodinných domoch	Železničná trať
Plochy bývania v bytových domoch	Železničný tunel
Plochy občianskej vybavenosti	VODNÉ HOSPODÁRSTVO
Plochy zmiešaného územia	Záplavová čiara Q100
Plochy zmiešaného územia centrálnej mestskej zóny	Protipovodňové opatrenia
Plochy pohrebisk	LOŽISKÁ A GEOLÓGIA
ZELEŇ A REKREÁCIA	Výhradné ložiská - CHLÚ
Plochy parkov a parkovo upravenej zelene	Výhradné ložiská - DP
Plochy sídelnej zelene	Výhradné ložiská - OVL
Plochy záhradkárskych lokalít	Prieskumné územie

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa lokality:



Hodnotené pozemky, parcela KN-C č. 3084 a 3083 v k.ú. Šaca, ktoré spolu susedia, sa nachádzajú v zastavanom území krajského mesta Košice, v mestskej časti Šaca, v lokalite zastavanej budovami občianskej vybavenosti, s výbornou cestnou a technickou infraštruktúrou, s hustou premávkou MHD.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú voľné, nezastavané, ale na parc. č. 3083 je v zemi uložené vedenie plynu, umiestnené v blízkosti Nemocnice Šaca, vedľa parkoviska a Šackého kanála. V zmysle územného plánu Mesta Košice môžu byť využívané pre výstavbu občianskej vybavenosti a čiastočne pre cestnú dopravu. Vzhľadom k ich umiestneniu, regulatívom výstavby a k uloženiu podzemného vedenia plynu, z čoho vyplýva vecné bremeno vedené na LV č. 1511, je možné ich využiť pre parkovisko s príľahlými zelenými plochami, výnimočne v časti parcely č. 3083 drobné stavby občianskej vybavenosti, prípadne dočasné stavby. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V zmysle LV č. 1511 bolo k parcele č. 3083 zriadené vecné bremeno spočívajúce v povinnosti: a) strpieť na pozemku 3083 uloženie plynovodu s príslušenstvom pod zemský povrch, jeho následnú prevádzku a údržbu v rozsahu vyznačenom v GP č. 79/2013, b) strpieť vstup osôb a vjazd vozidiel oprávneného z vecného bremena z dôvodu uloženia, prevádzky, údržby, opráv, odborných prehliadok, odborných skúšok a rekonštrukcie plynovodov s príslušenstvom v nevyhnutnom rozsahu na celej výmere parc.č. 3083, v prospech SPP - distribúcia.

K parcelám č. 3084 a 3083 bolo vydané uznesenie MS Košice o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktorým za zriaďuje záložné právo v prospech: Stanislav Kovalčín, JUDr. Stanislav Figlár, PhD. Beáta Paľovčíková.

K oboch parcelám nie je prístup z verejnej komunikácie, parcela 3084 leží čiastočne v ochrannom pásme vodného toku Šackého kanála. Okrem toho v danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

- Terminál integrovaného dopravného systému
- Infraštruktúra potrebná na zabezpečenie funkčnosti VOD
- Nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou

Funkčné využívanie prípustné s obmedzením

- Drobné stavby a mobiliár vo verejných priestoroch nesmie spôsobovať obmedzenie rozhľadových pomerov a pohybu na cestách
- Odstavné plochy a zariadenia pre zdieľanú dopravu: nabíjačky, dokovacie stanice
- Železničná trať s prislúchajúcimi pozemkami
- Ekodukty primerané významu biokoridoru a typu cesty
- Sidelná a krajinná zeleň (napr. sprievodná a izolačná zeleň ciest, aleje a pod.)
- Pod mostné telesá je prípustné umiestňovať aj iné objekty a zariadenia so súhlasom správcu komunikácie s vylúčením funkcie bývania

Nepřípustné funkčné využívanie

- Vylučuje sa umiestnenie reklamných zariadení tvoriacich obmedzenie rozhľadových pomerov a pohybu na cestách
- Vylúčené sú všetky funkcie a pozemné stavby neuvedené vyššie ako prípustné alebo prípustné s obmedzením

V lokalite je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra s veľmi dobrou vybavenosťou (možnosť napojenia na verejné siete - elektrická energia, vodovod, kanalizácia, plyn).

Jedná o nezastavaný pozemok, určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti, ako aj zvýšený záujem o kúpu, je povyšujúcim faktorom.

Pozemok nemá zabezpečený prístup z verejnej komunikácie zo žiadnej strany (ani spolu s pozemkom KN-C č. 3083), všetky susediace pozemky sú vo vlastníctve fyzických alebo právnických osôb, a navyše na pozemok zasahuje ochranné pásmo vodného toku Šackého kanála, ktorý sa tiahne pozdĺž celého pozemku. Ochranné pásmo je legislatívne definované v Zákone č. 364/2004 Z. z. o vodách, a používa v podobnej súvislosti pojem „pobrežné pozemky“. V §49 sa uvádza, že správca vodného toku môže pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami sú v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri drobnom vodnom toku do 5 m od brehovej čiary.

Všetky tieto okolnosti (nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, obmedzujúce regulatívy zástavby a ochranné pásmo) obmedzujú využiteľnosť pozemku minimálne 50% plochy pozemku, sú redukujúcim faktorom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3084	ostatná plocha	752,00	1/1	752,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</i>	1,40
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 <i>nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo. šport so štandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v mestách s mestskou hromadnou dopravou</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10

	<i>plochy pre verejné dopravné a technické vybavenie, čiastočne plochy občianskej vybavenosti</i>	
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na elektrickú energiu, kanalizáciu, vodu, plyn a teplovod priamo alebo v dosahu</i>	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>nezastavaný stavebný pozemok, zvýšený záujem o kúpu, tvar a veľkosť</i>	2,50
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>nezabezpečený prístup k pozemku, obmedzujúce regulatívny zástavby, ochranné pásmo</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 2,50 * 0,50$	3,0319
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,0319$	80,53 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3084	$752,00 \text{ m}^2 * 80,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	60 558,56
Spolu		60 558,56

2.1.1.2 KN - C 3083

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok KN-C č. 3083 - ostatná plocha o výmere 1760 m², v k.ú. Šaca. Pozemok sa nachádza v okrajovej časti zastavaného územia mestskej časti Košice - Šaca, medzi príjazdovou cestou, ulice Lúčna, a Nemocnicou Šaca. Pozemok nie je prístupný ani z jednej strany z verejnej komunikácie, okolo pozemku z každej strany sa nachádzajú pozemky vo vlastníctve fyzických a právnických osôb. Pozemok je pokrytý neudržiavaným trávny porastom a náletovými drevinami, navyše sa v severnej časti pozemku, v pozdĺžnom smere východ - západ, nachádza podzemné vedenie plynu. Intenzita využitia pozemku je pre výstavbu nebytových stavieb pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením.

Dopravná dostupnosť tejto lokality je po miestnych komunikáciách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.

Funkčné využitie pozemku, podľa Územného plánu mesta Košice, sa jedná čiastočne o plochy pre občiansku vybavenosť a čiastočne o plochy pre verejné dopravné a technické vybavenie. Pozemok je zahrnutý podľa Miestneho územného systému ekologickej stability mesta Košice (MÚSES) do interakčného prvku IP 32 Nemocnica v MČ Šaca, ktoré je súčasťou stabilizovaného územia, ktoré predstavuje územie existujúcej urbanistickej štruktúry, kde územný plán mesta stanovuje funkčné využívanie a priestorové usporiadanie v súlade so súčasným stavom. Podmienky pre stavebné zámery v tomto území majú byť aplikované v kontexte s konkrétnou urbanistickou situáciou. Výstavba na týchto plochách nie je vylúčená. Pri výstavbe, ktorá dopĺňa existujúcu stavebnú štruktúru, je potrebné rešpektovať charakter okolitej zástavby. Pri výstavbe objektov v založenej uličnej zástavbe je potrebné dodržať spojnicu alebo predĺženú líniu fasád susedných hlavných objektov na ulici (podľa Územného plánu mesta Košice, <https://opendata.kosice.sk/pages/uzemny-plan>).

V lokalite je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra s veľmi dobrou vybavenosťou (možnosť napojenia na verejné siete - elektrická energia, vodovod, kanalizácia, plyn).

Jedná o nezastavaný pozemok, určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti, vhodný tvar a veľkosť pozemkov, ako aj zvýšený záujem o kúpu, je povyšujúcim faktorom.

Pozemok nemá zabezpečený prístup z verejnej komunikácie zo žiadnej strany (ani spolu s pozemkom KN-C č. 3084), všetky susediace pozemky sú vo vlastníctve fyzických alebo právnických osôb, a navyše cez celý

pozemok v pozdĺžnom smere, v severozápadnej časti, je vedené podzemné vedenie plynu, z čoho vyplýva ochranné pásmo vo vyznačenom rozsahu, čo obmedzuje výstavbu takmer 50% plochy pozemku, ďalšie obmedzenie je z dôvodu využitia časti pozemku pre verejné dopravné a technické vybavenie a s tým spojené obmedzujúce regulatívy zástavby. Všetky tieto okolnosti sú redukujúcimi faktormi, ktoré obmedzujú vlastníka v užívaní pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3083	ostatná plocha	1760,00	1/1	1760,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</i>	1,40
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 <i>nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo. šport so štandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky v mestách s mestskou hromadnou dopravou</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>čistočne plochy občianskej vybavenosti, čiastočne plochy pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na elektrickú energiu, kanalizáciu, vodu, plyn a teplovod priamo alebo v dosahu</i>	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>nezastavaný stavebný pozemok, zvýšený záujem o kúpu, tvar a veľkosť</i>	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>nezabezpečený prístup k pozemku, obmedzujúce regulatívy zástavby, ochranné pásmo</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 0,50$	3,5831
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,5831$	95,17 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3083	$1\,760,00 \text{ m}^2 * 95,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	167 499,20
Spolu		167 499,20

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 11.5.2026 je znaleckou úlohou aktualizácia Znaleckého posudku č. 4/2026 pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov vedených v k.ú. Šaca, obec Košice - Šaca, vedené okresným úradom Košice II, katastrálny odbor, na LV č. 1511, a to:

- parcela KN-C č. 3083 - ostatná plocha o výmere 1760 m²,
- parcela KN-C č. 3084 - ostatná plocha a nádvorie o výmere 752 m², (po prečíslovaní parciel pri obnove katastrálneho operátu novým mapovaním).

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
KN - C 3084 - parc. č. 3084 (752 m ²)	60 558,56
KN - C 3083 - parc. č. 3083 (1 760 m ²)	167 499,20
Spolu pozemky (2 512,00 m²)	228 057,76
Všeobecná hodnota celkom	228 057,76
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	228 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodvadsaťosemtisíc Eur	

V Strážskom, dňa 12.05.2026

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Pôvodná objednávka č. D 5090126 zo dňa 13.1.2026 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1511, k.ú. Šaca, obec Košice - Šaca, okres Košice II, zo dňa 12.5.2026, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Šaca, zo dňa 12.5.2026, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
4. Územnoplánovacia informácia a určenie regulatívov v k.ú. Šaca, vydalo Mesto Košice pod č. MK/C/2025/01957-2, zo dňa 20.11.2025 - 2 A4
5. Fotodokumentácia - 1 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 28/2026.

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

Ing. Emília Hasíková