

**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):** č. D5090126 zo dňa 13.1.2026

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 4/2026

**Vo veci:** Stanovenia 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. 1056/3 - ostatná plocha o výmere 739 m<sup>2</sup>,
  - parcela KN-C č. 1056/5 - ostatná plocha a nádvorie o výmere 1771 m<sup>2</sup>,
- 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 13.1.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu 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. 1056/3 - ostatná plocha o výmere 739 m<sup>2</sup>,
- parcela KN-C č. 1056/5 - ostatná plocha a nádvorie o výmere 1771 m<sup>2</sup>.

## 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: 4.2.2026

## 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

### b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1511, k.ú. Šaca, obec Košice - Šaca, okres Košice II, zo dňa 13.1.2026, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Šaca, zo dňa 13.1.2026, vytvorené cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.kosice.sk](http://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 neprimeranou pohnutkou.

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 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej 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<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - 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 m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 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. **1771** 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 1056/3 - ostatná plocha o výmere 739 m<sup>2</sup>, v zastavanom území obce

parcelné číslo 1056/5 - ostatná plocha o výmere 1771 m<sup>2</sup>, 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:

Bez zápisu

##### 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 parc.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 Paľovčíková ( 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. 1056/3, k.ú. Šaca

- parc. č. 1056/5, k.ú. Šaca

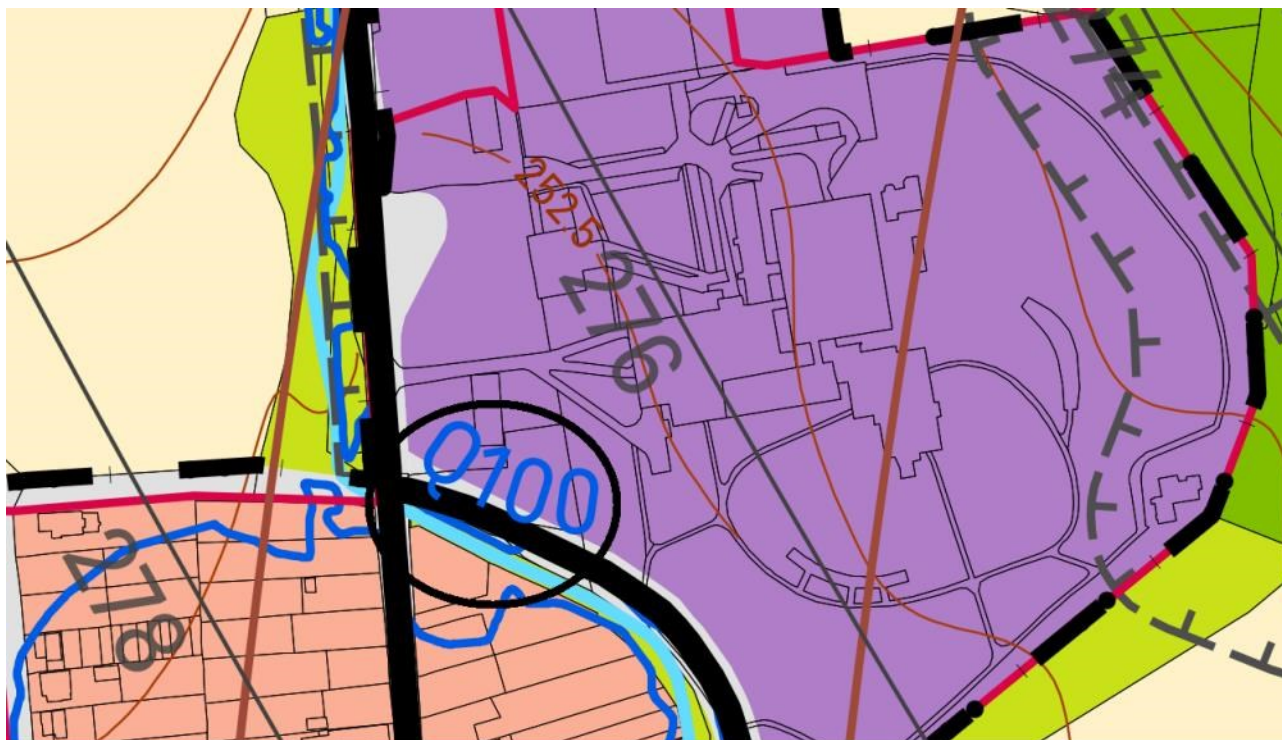
#### **g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

## h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov: <https://opendata.kosice.sk/pages/uzemny-plan>

Podľa platného Územného plánu mesta Košice, pozemok parc. č. 1056/3 v k.ú. Šaca sa nachádza v lokalite s plochami cestnej dopravy a mestskej koľajovej dopravy, a pozemok 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.



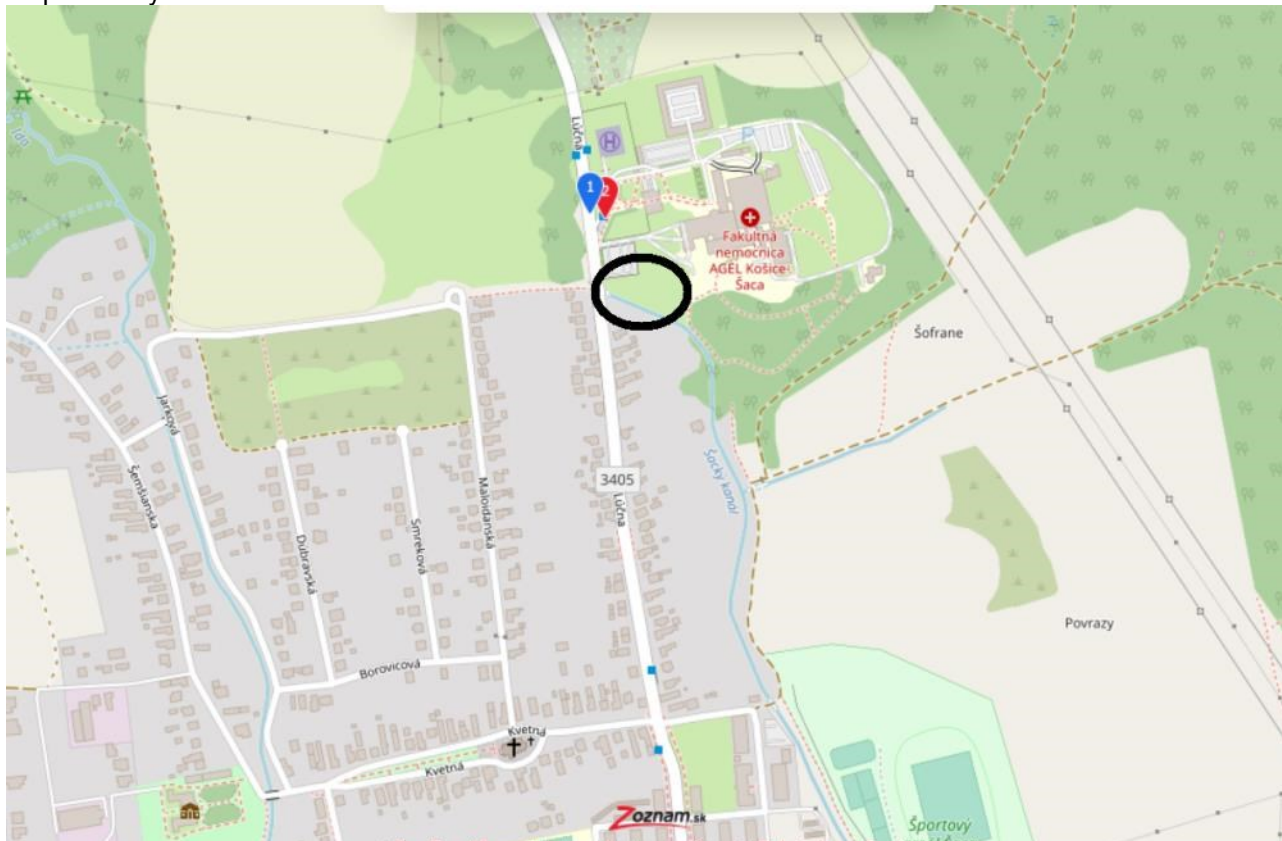
## LEGENDA

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa lokality:



Hodnotené pozemky, parcela KN-C č. 1056/3 a 1056/5 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. 1056/5 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 príslušnými zelenými plochami, výnimočne v časti parcely č. 1056/5 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. 1056/5 zriadené vecné bremeno spočívajúce v povinnosti: a) strpieť na pozemku 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 parc.č. 1056/5, v prospech SPP - distribúcia.

K parcelám č. 1056/3 a 1056/5 bolo vydané uznesenie MS Košice o návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, ktorým za zriaďuje záložné právo v prospech: Stanislav Kovalčín, JUDr. Stanislav Figlár, PhDr. Beáta Paľovčíková.

K oboch parcelám nie je prístup z verejnej komunikácie, parcela 1056/3 leží čiastočne v ochrannom pásme vodného toku Šackého kanála. Okrem toho v danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

## 2.1 POZEMKY

Mapa lokality:



Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území krajského mesta Košice, v jednej z 22 mestských častí, v mestskej časti Šaca, ktorá leží juhozápadne od Košíc.

Pozemky sa nachádzajú pozdĺž hlavnej cestnej komunikácie, ulice Lúčna, vedľa Nemocnice Šaca.

Pozemky sú vedené na LV č. 1511, k.ú. Šaca:

- KN-C č. 1056/3 - ostatná plocha o výmere 739 m<sup>2</sup>
- KN-C č. 1056/5 - ostatná plocha o výmere 1771 m<sup>2</sup>.

Jedná sa o pozemky, ktoré podľa Územného plánu mesta Košice, majú rozdielne funkčné využitie, preto sa ohodnocujú samostatne.

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 KN - C 1056/3

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok KN-C č. 1056/3 - ostatná plocha o výmere 739 m<sup>2</sup>, v k.ú. Šaca.

Pozemok sa nachádza v okrajovej časti zastavaného územia mestskej časti Košice - Šaca, medzi príjazdovou cestou, ulice Lúčna, a Nemocnicou Šaca, pozdĺž Šackého kanála z juhu pozemku. 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.

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 o plochy pre verejné dopravné a technické vybavenie. Podľa Územného plánu mesta Košice, sú plochy funkčne definované v kapitole:

*C.2.4.1 Plochy cestnej dopravy a mestskej koľajovej dopravy*

*Prípustné funkčné využitie*

- Plochy uličného priestoru: cesty, trasy VOD, zastávky VOD, pešie chodníky, cyklistické komunikácie, odstavné a manipulačné plochy, obratiská

- Zariadenia mestskej koľajovej dopravy vrátane Detskej železničky

- Verejné priestranstvá a námestia

- 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*
- *Sídlná 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. 1056/5), 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 <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1056/3	ostatná plocha	739,00	1/1	739,00

**Obec:**

Košice

**Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov <i>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov</i>	1,40
k <sub>v</sub> 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 <sub>d</sub> 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 <sub>F</sub> 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 <i>plochy pre verejné dopravné a technické vybavenie, čiastočne plochy občianskej</i>	1,10

	vybavenosti	
$k_I$ 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 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 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	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 2,50 * 0,50$	3,0319
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,0319$	<b>80,53 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1056/3	$739,00 \text{ m}^2 * 80,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	59 511,67
<b>Spolu</b>		<b>59 511,67</b>

#### 2.1.1.2 KN - C 1056/5

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok KN-C č. 1056/5 - ostatná plocha o výmere 1771 m<sup>2</sup>, 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. 1056/3), 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 <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1056/5	ostatná plocha	1771,00	1/1	1771,00

Obec:

Košice

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> 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 <sub>V</sub> 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 <sub>D</sub> 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 <sub>F</sub> 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 <sub>I</sub> 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 <sub>Z</sub> 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 <sub>R</sub> 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	$V\check{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,5831$	<b>95,17 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1056/5	$1\,771,00 \text{ m}^2 * 95,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	168 546,07
<b>Spolu</b>		<b>168 546,07</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 13.1.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu 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. 1056/3 - ostatná plocha o výmere 739 m<sup>2</sup>,
- parcela KN-C č. 1056/5 - ostatná plocha a nádvorie o výmere 1771 m<sup>2</sup>.

### ODPOVEĎ:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
KN - C 1056/3 - parc. č. 1056/3 (739 m <sup>2</sup> )	59 511,67
KN - C 1056/5 - parc. č. 1056/5 (1 771 m <sup>2</sup> )	168 546,07
<b>Spolu pozemky (2 510,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>228 057,74</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>228 057,74</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>228 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestodvadsaťosemtisíc Eur</b>	

V Strážskom, dňa 04.02.2026

Ing. Emília Hasíková

## IV. PRÍLOHY

1. 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 13.1.2026, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Šaca, zo dňa 13.1.2026, 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 4/2026.

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

Ing. Emília Hasíková