

Znalec: Ing.Jarolím Pšenko, ul.Sládkovičova 2050/54, 927 01 Šaľa
mob: 0910172091; e-mail: psenkojarolim@gmail.com

Zadávateľ: Mesto Šaľa, nám.Sv.Trojice 1953/7, 927 15 Šaľa

Číslo objednávky(spisu): ústna dohoda

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 112/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty - Pozemky parc.č.1371/10 a 11, 1373/34, ul.Staničná, v meste Šaľa, pre účel odkúpenia pozemkov zo Slovenského pozemkového fondu

Počet listov (z toho príloh): 26(7 príloh - 15 strán form.A4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2(písomné vyhotovenie)+2CD

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	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_e 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	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 0,90$	2,0183
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,0183$	20,10 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1371/10 a 11	$291,00 \text{ m}^2 * 20,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 849,10
parc. č. 1373/34	$42,00 \text{ m}^2 * 20,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	844,20
Spolu		6 693,30

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 1371/10 a 11, 1373/34, ul. Staničná, v meste Šaľa. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. a Vyhl. MS SR č. 213/2017 Z.z., v znení neskorších predpisov, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorý je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny, ku dňu 15.9.2020., ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu, v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Pre porovnanie, v prílohovej časti ZP, dokladujem ceny troch stavebných pozemkov v meste Šaľa, ktoré sú v čase vypracovania ZP, ponúkané na realitnom trhu. Cenové rozpätie stavebných pozemkov v meste, vo všeobecnosti (20 až 110-120) EUR/m² a stavebné pozemky ponúkané v čase vypracovania ZP, sa pohybujú v rozmedzí (27 až 110) tis. EUR. Cena je závislá na faktoroch (poloha voči centru obe, resp. lukrativnosť danej lokality; veľkosť príslušných pozemkov; možnosť napojenia na inž. siete, vedené v ul. trase; tvar pozemku; obmedzenia a ťarchy viažuce na pozemkoch, ...).

Dokladovaná inzercia troch stavebných pozemkov, v meste Šaľa (prílohy ZP) :

- 1) lokalita - okrajová obytná (mestská časť Veča)
výmera pozemkov - 1661m² (veľká výmera pre zástavbu RD)
možnosť napojenia na inž.siete, vedené v ul.trase - voda, kanaliz., plyn, elektro
Cena : 27,- EUR/m²
- 2) lokalita - ul.Hospodárska (bývalý areál roľníckeho družstva)
výmera pozemkov - 10645m² (veľká výmera pre ul.zástavbu RD, resp.BD)
možnosť napojenia na inž.siete, vedené v ul.trase - voda, kanaliz., plyn, elektro
Cena : 33,- EUR/m²
- 3) lokalita - v blízkosti ul.P.J.Šafárika (užšie obytné centrum mesta)
výmera pozemkov - 600m² (štandardná výmera pri RD)
možnosť napojenia na inž.siete, vedené v ul.trase - voda, kanaliz., plyn, elektro
Cena : 110,- EUR/m²

Predmetné (ohodnocované nehnuteľnosti); okrajová mestská zóna s priemyselnou zástavbou, v blízkosti žel.stanice (dopravná spol.VAREXPRES, s.r.o. a Prieťahovo soc.budova spol.Lussta, s.r.o.)
lokalita - priemyselná zóna, v blízkosti žel.stanice
výmera pozemkov - 333m² (miestna komunikácia a chodník)
možnosť napojenia na inž.siete, vedené v ul.trase - voda, kanaliz., plyn, elektro

Porovnaním základných charakteristík 3 uvedených ponúk k odpredaju stavebných pozemkov, vzhľadom k predmetným (ohodnocovaným) pozemkom, zaradujem tieto pod dolnú polovicu uvedeného cenového rozpätia (20 až 110) EUR/m², vzhľadom na redukujúce faktory.
Volím VŠHmj = 20,10 EUR/m².

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1371/10 a 11 (291 m ²)	5 849,10
Pozemky - parc. č. 1373/34 (42 m ²)	844,20
Spolu pozemky (333,00 m²)	6 693,30
Všeobecná hodnota celkom	6 693,30
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	6 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťtisíc sedemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne riziká, resp.obmedzenia, ktoré by mohli viaznuť na predmetných nehnuteľnostiach, okrem údajov uvedených v LV, odd."C" Tarchy, t.j. - Bez zápisu.

V Šali, dňa 16.09.2020



Ing. Jarolím Pšenko