

ZNALEC: Ing. Miloslav TERLANDA, Malá Okružná 937/22, 958 01 PARTIZÁNSKE
ev. č. 913536, znalec v odbore stavebníctvo - pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností
tel. 0907 890 044 e-mail: mterlanda@gmail.com

Zadávatel: Obec Žabokreky nad Nitrou, súp. č. 216, 95852 Žabokreky nad Nitrou

Číslo objednávky: elektronicky dňa 15.10.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

Č. 185/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty súboru pozemkov parc. č. 1446/9 - 1446/1387 v katastrálnom území Žabokreky nad Nitrou, obec Žabokreky nad Nitrou, okres Partizánske - podklad pre uzatvorenie kúpnej zmluvy formou prevodu vlastníctva obce

Počet strán posudku (z toho príloh): 36 vrátane obálky a príloh (z toho 25 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 vyhotovenia písomne

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie VŠH pozemkov uvedených na titulnej strane

1.2 Účel znaleckého posudku: Podklad pre uzatvorenie kúpnej zmluvy, jedná sa o prevod vlastníctva majetku obec formou verejnej súťaže

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 07.11.2025 - dátum miestnej obhliadky

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 14.11.2025 - dátum vypracovania ZP

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1 Dodané zadávateľom posudku:

Kópia - Stavebné povolenie č. 5462/2024-38323-18-U9 na stavbu Predĺženie inžinierskych sietí Janka Matušku II. zo dňa 10.09.2024 vydané mestom Partizánske, právoplatné dňom 31.10.2024

1.5.2 Obstarané znalcom:

Kópia - Výpis z listu vlastníctva č. 1066 a kópia vektorovej katastrálnej mapy k.ú. Žabokreky nad Nitrou zo dňa 14.11.2025 vytvorené cez katastrálny portál
Miestna obhliadka a fotodokumentácia skutkového stavu zo dňa 07.11.2025
Územný plán obce, grafická, časť, zverejnená na internetovej stránke

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu ...

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastn. a iných práv k nehnut. (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

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

1.7 Definícia 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 DPH.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa použila metóda:

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú.

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Primárne je použitá metóda polohovej diferenciacie na všetky stavby. Na stavby, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu, môže byť použitá aj kombinovaná metóda, táto však z dôvodu, že rodinný dom nedosahuje výnos nie je použitá. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá pre nedostatok podkladov pre danú lokalitu a typ stavby

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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:

Primárne je použitá metóda polohovej diferenciacie na všetky pozemky. Na pozemky, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu, môže byť použitá aj kombinovaná metóda, táto však z dôvodu, že pozemky nedosahujú výnos nie je použitá. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá pre nedostatok podkladov pre danú lokalitu a typ stavby

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

b) Identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

b)1 Nehnuteľnosti evidované v katastrí nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1066 k.ú. Žabokreky nad Nitrou v popisných údajoch nasledovne:

A. Majetková podstata:

Pozemky: PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcela | Druh pozemku | Výmera [m ²] |
|----------|--------------|--------------------------|
| 1446/97 | orná pôda | 20,00 |
| 1446/98 | orná pôda | 174,00 |
| 1446/99 | orná pôda | 542,00 |
| 1446/100 | orná pôda | 68,00 |
| 1446/101 | orná pôda | 26,00 |
| 1446/102 | orná pôda | 125,00 |
| 1446/103 | orná pôda | 2448,00 |
| 1446/104 | orná pôda | 266,00 |
| 1446/105 | orná pôda | 266,00 |
| 1446/106 | orná pôda | 266,00 |
| 1446/107 | orná pôda | 266,00 |
| 1446/108 | orná pôda | 315,00 |

| | | |
|-------------------------|-----------|------------------|
| 1446/109 | orná pôda | 69,00 |
| 1446/110 | orná pôda | 83,00 |
| 1446/111 | orná pôda | 108,00 |
| 1446/112 | orná pôda | 684,00 |
| 1446/113 | orná pôda | 688,00 |
| 1446/114 | orná pôda | 540,00 |
| 1446/115 | orná pôda | 688,00 |
| 1446/116 | orná pôda | 684,00 |
| 1446/117 | orná pôda | 684,00 |
| 1446/118 | orná pôda | 688,00 |
| 1446/119 | orná pôda | 540,00 |
| 1446/120 | orná pôda | 688,00 |
| 1446/121 | orná pôda | 684,00 |
| 1446/122 | orná pôda | 684,00 |
| 1446/123 | orná pôda | 688,00 |
| 1446/124 | orná pôda | 540,00 |
| 1446/125 | orná pôda | 688,00 |
| 1446/126 | orná pôda | 684,00 |
| 1446/127 | orná pôda | 684,00 |
| 1446/128 | orná pôda | 688,00 |
| 1446/129 | orná pôda | 540,00 |
| 1446/130 | orná pôda | 624,00 |
| 1446/131 | orná pôda | 352,00 |
| 1446/132 | orná pôda | 143,00 |
| 1446/133 | orná pôda | 597,00 |
| 1446/134 | orná pôda | 605,00 |
| 1446/135 | orná pôda | 544,00 |
| 1446/136 | orná pôda | 484,00 |
| 1446/137 | orná pôda | 424,00 |
| 1446/138 | orná pôda | 1113,00 |
| Spolu výmera | | 21 692,00 |

B. Vlastníci:

1 Obec Žabokreky nad Nitrou, 95852, Žabokreky nad Nitrou, SR podielom 1/1

Titul nadobudnutia: Vid' LV;

Nájomca:

2 Poľnohospodárske družstvo podielnikov Veľké Uherce, 95841, Veľké Uherce

Titul nadobudnutia: Vid' LV;

C. Tarchy:

Bez zápisu (len pre ohodnocované pozemky)

Poznámka: Bez zápisu.

c) Dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Obhliadku ohodnocovanej nehnuteľnosti spojenú s miestnym šetrením a vyhotovením fotodokumentácie som vykonal osobne za účasti vlastníka nehnuteľnosti dňa 07.11.2025

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia sa pre ohodnotenie pozemkov nepoužíva

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností - z LV a z katastrálnej mapy boli porovnané so skutkovým stavom:

- pozemky evidované na liste vlastníctva č. 1066 boli v čase miestnej obhliadky využité zhodne s evidenciou

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

- pozemky podľa LV

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Ostatné nehnuteľnosti (pozemky a stavba) uvedené na LV č. 1066

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Podľa územného plánu obce Žabokreky nad Nitrou sa pozemky nachádzajú v zóne vhodnej pre bývanie, vymedzenie funkčnej plochy: "plochy a objekty bývania v rodinných domoch" (www.zabokrekynadnitrou.sk/wp-content/uploads/2019/01/3_vykres_vyuzitia_uzemia_1_5000.pdf)

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky podľa LV

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v obci Žabokreky nad Nitrou vzdialenej od okresného mesta Partizánske cca 4 km, v území obklopenom poliami a v stavieb využitých na bývanie, do cca 300 m od hlavnej cesty s prístupom po ceste vo vlastníctve obce, sú takmer rovinné s malým sklonom do 5%. Doprava v obci je autobusová prímestská, železničná stanica je vo vzdialenosti do 2 km, vybavenosť infraštruktúrou - využiteľné sú verejné rozvody elektrickej energie a vody, rozvod zemného plynu, tiež telekomunikačné vedenia a kanalizácia. Poloha je poľnohospodárska, v územnom pláne je však územie definované na zriadenie novej obytnej zóny (diel 3.6 - Janka Matušku)

Boli zistené zvyšujúce faktory a to stav trhu s pozemkami najmä z dôvodu, že obec "susedí" s okresným mestom Partizánske a je považovaná za jeho širšie predmestie, v dôsledku tejto skutočnosti a v súlade s právnym predpisom upravujúcim spôsob ohodnocovania nehnuteľností upravujem východiskovú hodnotu ako podiel z VH pre mesto Partizánske a v rozpore s Metodikou... je potrebné použiť aj zvyšujúci koeficient vyjadrujúci skutočný stav trhu s nehnuteľnosťami v danej obci, znižujúci koeficient vyjadruje podiel verejných komunikácií v území

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|----------|--------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1446/97 | orná pôda | 20,00 | 1/1 | 20,00 |
| 1446/98 | orná pôda | 174,00 | 1/1 | 174,00 |
| 1446/99 | orná pôda | 542,00 | 1/1 | 542,00 |
| 1446/100 | orná pôda | 68,00 | 1/1 | 68,00 |
| 1446/101 | orná pôda | 26,00 | 1/1 | 26,00 |
| 1446/102 | orná pôda | 125,00 | 1/1 | 125,00 |
| 1446/103 | orná pôda | 2448,00 | 1/1 | 2448,00 |
| 1446/104 | orná pôda | 266,00 | 1/1 | 266,00 |
| 1446/105 | orná pôda | 266,00 | 1/1 | 266,00 |
| 1446/106 | orná pôda | 266,00 | 1/1 | 266,00 |
| 1446/107 | orná pôda | 266,00 | 1/1 | 266,00 |
| 1446/108 | orná pôda | 315,00 | 1/1 | 315,00 |
| 1446/109 | orná pôda | 69,00 | 1/1 | 69,00 |
| 1446/110 | orná pôda | 83,00 | 1/1 | 83,00 |
| 1446/111 | orná pôda | 108,00 | 1/1 | 108,00 |
| 1446/112 | orná pôda | 684,00 | 1/1 | 684,00 |
| 1446/113 | orná pôda | 688,00 | 1/1 | 688,00 |
| 1446/114 | orná pôda | 540,00 | 1/1 | 540,00 |
| 1446/115 | orná pôda | 688,00 | 1/1 | 688,00 |
| 1446/116 | orná pôda | 684,00 | 1/1 | 684,00 |

| | | | | |
|---------------------|-----------|---------|-----|------------------|
| 1446/117 | orná pôda | 684,00 | 1/1 | 684,00 |
| 1446/118 | orná pôda | 688,00 | 1/1 | 688,00 |
| 1446/119 | orná pôda | 540,00 | 1/1 | 540,00 |
| 1446/120 | orná pôda | 688,00 | 1/1 | 688,00 |
| 1446/121 | orná pôda | 684,00 | 1/1 | 684,00 |
| 1446/122 | orná pôda | 684,00 | 1/1 | 684,00 |
| 1446/123 | orná pôda | 688,00 | 1/1 | 688,00 |
| 1446/124 | orná pôda | 540,00 | 1/1 | 540,00 |
| 1446/125 | orná pôda | 688,00 | 1/1 | 688,00 |
| 1446/126 | orná pôda | 684,00 | 1/1 | 684,00 |
| 1446/127 | orná pôda | 684,00 | 1/1 | 684,00 |
| 1446/128 | orná pôda | 688,00 | 1/1 | 688,00 |
| 1446/129 | orná pôda | 540,00 | 1/1 | 540,00 |
| 1446/130 | orná pôda | 624,00 | 1/1 | 624,00 |
| 1446/131 | orná pôda | 352,00 | 1/1 | 352,00 |
| 1446/132 | orná pôda | 143,00 | 1/1 | 143,00 |
| 1446/133 | orná pôda | 597,00 | 1/1 | 597,00 |
| 1446/134 | orná pôda | 605,00 | 1/1 | 605,00 |
| 1446/135 | orná pôda | 544,00 | 1/1 | 544,00 |
| 1446/136 | orná pôda | 484,00 | 1/1 | 484,00 |
| 1446/137 | orná pôda | 424,00 | 1/1 | 424,00 |
| 1446/138 | orná pôda | 1113,00 | 1/1 | 1113,00 |
| Spolu výmera | | | | 21 692,00 |

Obec:

Žabokreky nad Nitrou

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k_s koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov | 1,00 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva | 0,70 |
| 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_F 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 | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 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.) | 3,00 |
| 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.) | 0,95 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 3,00 * 0,95$ | 2,6933 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,6933$ | 21,47 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|---------------------|--|-----------------------|
| parcela č. 1446/97 | 20,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 429,40 |
| parcela č. 1446/98 | 174,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 3 735,78 |
| parcela č. 1446/99 | 542,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 11 636,74 |
| parcela č. 1446/100 | 68,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 1 459,96 |
| parcela č. 1446/101 | 26,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 558,22 |
| parcela č. 1446/102 | 125,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 2 683,75 |
| parcela č. 1446/103 | 2 448,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 52 558,56 |
| parcela č. 1446/104 | 266,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 5 711,02 |
| parcela č. 1446/105 | 266,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 5 711,02 |
| parcela č. 1446/106 | 266,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 5 711,02 |
| parcela č. 1446/107 | 266,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 5 711,02 |
| parcela č. 1446/108 | 315,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 6 763,05 |
| parcela č. 1446/109 | 69,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 1 481,43 |
| parcela č. 1446/110 | 83,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 1 782,01 |
| parcela č. 1446/111 | 108,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 2 318,76 |
| parcela č. 1446/112 | 684,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 685,48 |
| parcela č. 1446/113 | 688,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 771,36 |
| parcela č. 1446/114 | 540,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 11 593,80 |
| parcela č. 1446/115 | 688,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 771,36 |
| parcela č. 1446/116 | 684,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 685,48 |
| parcela č. 1446/117 | 684,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 685,48 |
| parcela č. 1446/118 | 688,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 771,36 |
| parcela č. 1446/119 | 540,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 11 593,80 |
| parcela č. 1446/120 | 688,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 771,36 |
| parcela č. 1446/121 | 684,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 685,48 |
| parcela č. 1446/122 | 684,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 685,48 |
| parcela č. 1446/123 | 688,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 771,36 |
| parcela č. 1446/124 | 540,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 11 593,80 |
| parcela č. 1446/125 | 688,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 771,36 |
| parcela č. 1446/126 | 684,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 685,48 |
| parcela č. 1446/127 | 684,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 685,48 |
| parcela č. 1446/128 | 688,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 14 771,36 |
| parcela č. 1446/129 | 540,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 11 593,80 |
| parcela č. 1446/130 | 624,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 13 397,28 |
| parcela č. 1446/131 | 352,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 7 557,44 |
| parcela č. 1446/132 | 143,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 3 070,21 |
| parcela č. 1446/133 | 597,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 12 817,59 |
| parcela č. 1446/134 | 605,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 12 989,35 |
| parcela č. 1446/135 | 544,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 11 679,68 |
| parcela č. 1446/136 | 484,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 10 391,48 |
| parcela č. 1446/137 | 424,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 9 103,28 |
| parcela č. 1446/138 | 1 113,00 m ² * 21,47 €/m ² * 1/1 | 23 896,11 |
| Spolu | | 465 727,24 |

III. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Pozemky:

| Názov pozemku | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|------------------|---------------|-------------|
| Pozemky podIa LV | 1446/97 | 20,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/98 | 174,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/99 | 542,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/100 | 68,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/101 | 26,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/102 | 125,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/103 | 2 448,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/104 | 266,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/105 | 266,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/106 | 266,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/107 | 266,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/108 | 315,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/109 | 69,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/110 | 83,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/111 | 108,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/112 | 684,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/113 | 688,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/114 | 540,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/115 | 688,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/116 | 684,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/117 | 684,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/118 | 688,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/119 | 540,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/120 | 688,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/121 | 684,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/122 | 684,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/123 | 688,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/124 | 540,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/125 | 688,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/126 | 684,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/127 | 684,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/128 | 688,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/129 | 540,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/130 | 624,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/131 | 352,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/132 | 143,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/133 | 597,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/134 | 605,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/135 | 544,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/136 | 484,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/137 | 424,00 |
| Pozemky podIa LV | 1446/138 | 1 113,00 |

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca je stanovenie VŠH pozemkov uvedených na titulnej strane a v bode b) časti II. POSUDOK. Na podklade znaleckého dokazovania bola VŠH pozemku v aktuálnom stave zistenom pri miestnej obhliadke určená celkom 466.000,- EUR (štyristošesťdesiatšesťtisíc EUR), čo zodpovedá stavu trhu v danom mieste a období

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Pozemky | |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/97 (20 m ²) | 429,40 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/98 (174 m ²) | 3 735,78 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/99 (542 m ²) | 11 636,74 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/100 (68 m ²) | 1 459,96 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/101 (26 m ²) | 558,22 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/102 (125 m ²) | 2 683,75 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/103 (2 448 m ²) | 52 558,56 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/104 (266 m ²) | 5 711,02 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/105 (266 m ²) | 5 711,02 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/106 (266 m ²) | 5 711,02 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/107 (266 m ²) | 5 711,02 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/108 (315 m ²) | 6 763,05 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/109 (69 m ²) | 1 481,43 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/110 (83 m ²) | 1 782,01 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/111 (108 m ²) | 2 318,76 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/112 (684 m ²) | 14 685,48 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/113 (688 m ²) | 14 771,36 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/114 (540 m ²) | 11 593,80 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/115 (688 m ²) | 14 771,36 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/116 (684 m ²) | 14 685,48 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/117 (684 m ²) | 14 685,48 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/118 (688 m ²) | 14 771,36 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/119 (540 m ²) | 11 593,80 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/120 (688 m ²) | 14 771,36 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/121 (684 m ²) | 14 685,48 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/122 (684 m ²) | 14 685,48 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/123 (688 m ²) | 14 771,36 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/124 (540 m ²) | 11 593,80 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/125 (688 m ²) | 14 771,36 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/126 (684 m ²) | 14 685,48 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/127 (684 m ²) | 14 685,48 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/128 (688 m ²) | 14 771,36 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/129 (540 m ²) | 11 593,80 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/130 (624 m ²) | 13 397,28 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/131 (352 m ²) | 7 557,44 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/132 (143 m ²) | 3 070,21 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/133 (597 m ²) | 12 817,59 |

| | |
|--|-------------------|
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/134 (605 m ²) | 12 989,35 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/135 (544 m ²) | 11 679,68 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/136 (484 m ²) | 10 391,48 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/137 (424 m ²) | 9 103,28 |
| Pozemky podľa LV - parc. č. 1446/138 (1 113 m ²) | 23 896,11 |
| Spolu pozemky (21 692,00 m²) | 465 727,24 |
| Všeobecná hodnota celkom | 465 727,24 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 466 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Štyristošestdesiatšesťtisíc Eur | |

MIMORIADNE RIZIKÁ

V katastri nehnuteľností nie je zapísaná ťarcha obmedzujúca výkon vlastníckych práv; o nezapísaných bremenách a ťarchách, či už aktívnych, pasívnych alebo skrytých znalcovi nebola podaná informácia, teda predpokladám, že neexistujú okrem skutočnosti, že k pozemku parc. č. 1497/7 nie je zriadený právny titul zabezpečujúci prístup k nemu z verejnej komunikácie.

V Partizánskom dňa 29.10.2025



Ing. Miloslav TERLANDA

„hodnoty“

IV. PRÍLOHY

- 4.1. Výpis z listu vlastníctva č. 1066 zo dňa 14.11.2025 vytvorený cez katastrálny portál
- 4.2. Kópia vektorovej katastrálnej mapy k.ú. Žabokreky nad Nitrou zo dňa 14.11.2025 vytvorená cez katastrálny portál
- 4.3. Stavebné povolenie č. 5462/2024-38323-18-U9 na stavbu Predĺženie inžinierskych sietí Janka Matušku II. zo dňa 10.09.2024
- 4.4. Územný plán obce, grafická, časť, zverejnená na internetovej stránke
- 4.5. Fotografická dokumentácia skutkového stavu