

MESTO ŽELIEZOVCE

MATERIÁL NA ZASADNUTIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V ŽELIEZOVCIACH

Dňa: 20.11.2025

K bodu rokovania: č. ...)

Názov materiálu:

**Prerokovanie žiadosti o odkúpenie
parc. C-KN č. 504/2 v k. ú. Želiezovce,
vo vlastníctve mesta Želiezovce**

Predkladá:

Mgr. Peter Haris
vedúci oddelenia správy mestského majetku a
služieb

Materiál obsahuje:

1. Dôvodovú správu
2. Text materiálu / prílohy
3. Návrh na uznesenie

Spracoval:

Ing. Jana Alakšová
odborný referent oddelenia správy mestského
majetku a služieb

Prizvaný:

p. J. Gubricza a manželka p. Bc. B. Gubriczová

November / 2025

1. DÔVODOVÁ SPRÁVA:

Listom zo dňa 2.6.2025 požiadali manželia Gubriczoví, trvale bytom: ul. Zlatnícka, Želiezovce mesto Želiezovce o odkúpenie pozemku, ktorý je vo vlastníctve mesta.

Predmetný pozemok je oplotený a užívaný žiadateľmi ako predzáhradka rodinnému domu v ich osobnom vlastníctve na ul. Zlatníckej..

Pozemok vo vlastníctve mesta Želiezovce je vedený na LV č. 1 ako parc. C-KN č. 504/2 – zastavaná plocha o výmere 149 m².

Žiadosť manželov Gubriczových bola prerokovaná na zasadnutí Komisie výstavby, správy mestského majetku, regionálneho rozvoja, životného prostredia a bytovej politiky mesta dňa 19.6.2025. Zo záverov prijatých na rokovaní komisie vyplynulo odporúčenie na majetkovo-právne vysporiadanie dotknutého pozemku, spôsobom odpredaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa za cenu všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti.

Cena pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 95/2025 vypracovaným p. Ing. J. Ďurišom dňa 9.9.2025 na 2.470 €. Manželia Gubriczoví súhlasili s odkúpením parc. C-KN č. 504/2 o výmere 149 m² za cenu 2.470 € (t. j. 16,61 €/m²).

Na základe vyššie uvedeného oddelenie správy mestského majetku a služieb predkladá na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Želiezovciach zámer na prevod predmetnej nehnuteľnosti podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Želiezovce, schválenými dňa 26.10.2023, a to podľa bodu č. 10.1 písm. c). Dôvodom hodným osobitného zreteľa je skutočnosť, že prevádzaný pozemok nemá využitie pre vlastníkov susedných nehnuteľností a jeho výmera nepresahuje 300 m².

O prevode majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje MsZ trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

2. TEXT MATERIÁLU:

- Kópia z katastrálnej mapy,
- výpis z LV č. 1 a č. 903,
- ZP č. 95/2025,
- návrh znenia zámeru mesta Želiezovce na predaj nehnuteľnosti, na zverejnenie.

3. NÁVRH NA UZNESENIE:

Mestské zastupiteľstvo v Želiezovciach po prerokovaní programového bodu:

A) vyhlasuje

parcelu C-KN č. 504/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 149 m², vedenú na LV č. 1 v obci Želiezovce, k. ú. Želiezovce, vo vlastníctve mesta Želiezovce v celosti (v podiele 1/1) za majetok prebytočný v zmysle znenia Čl. 7, bodu 7.1, písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Želiezovce, schválených uznesením MsZ v Želiezovciach č. 105/2023 dňa 26.10.2023,

B) schvaľuje

- zverejnenie zámeru mesta Želiezovce odpredať parcelu C-KN č. 504/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 149 m², vedenú na LV č. 1 v obci Želiezovce, k. ú. Želiezovce, vo vlastníctve mesta Želiezovce v celosti (v podiele 1/1), v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa, v prospech manželov Gubriczových, za cenu 2.470 €. Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v skutočnosti, že prevádzaný pozemok nemá využitie pre

vlastníkov susedných nehnuteľností, jeho výmera nepresahuje 300 m² a je potrebné majetkovo-právne usporiadanie a zosúladenie existujúceho stavu so stavom vedeným na katastrálnom odbore Okresného úradu v Leviciach.

- prípravu návrhu znenia kúpnej zmluvy a jeho predloženie na schválenie MsZ v Želiezovciach.

N Á V R H
znenia zámeru mesta Želiezovce

Mesto Želiezovce
v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb.
o majetku obcí v znení neskorších predpisov

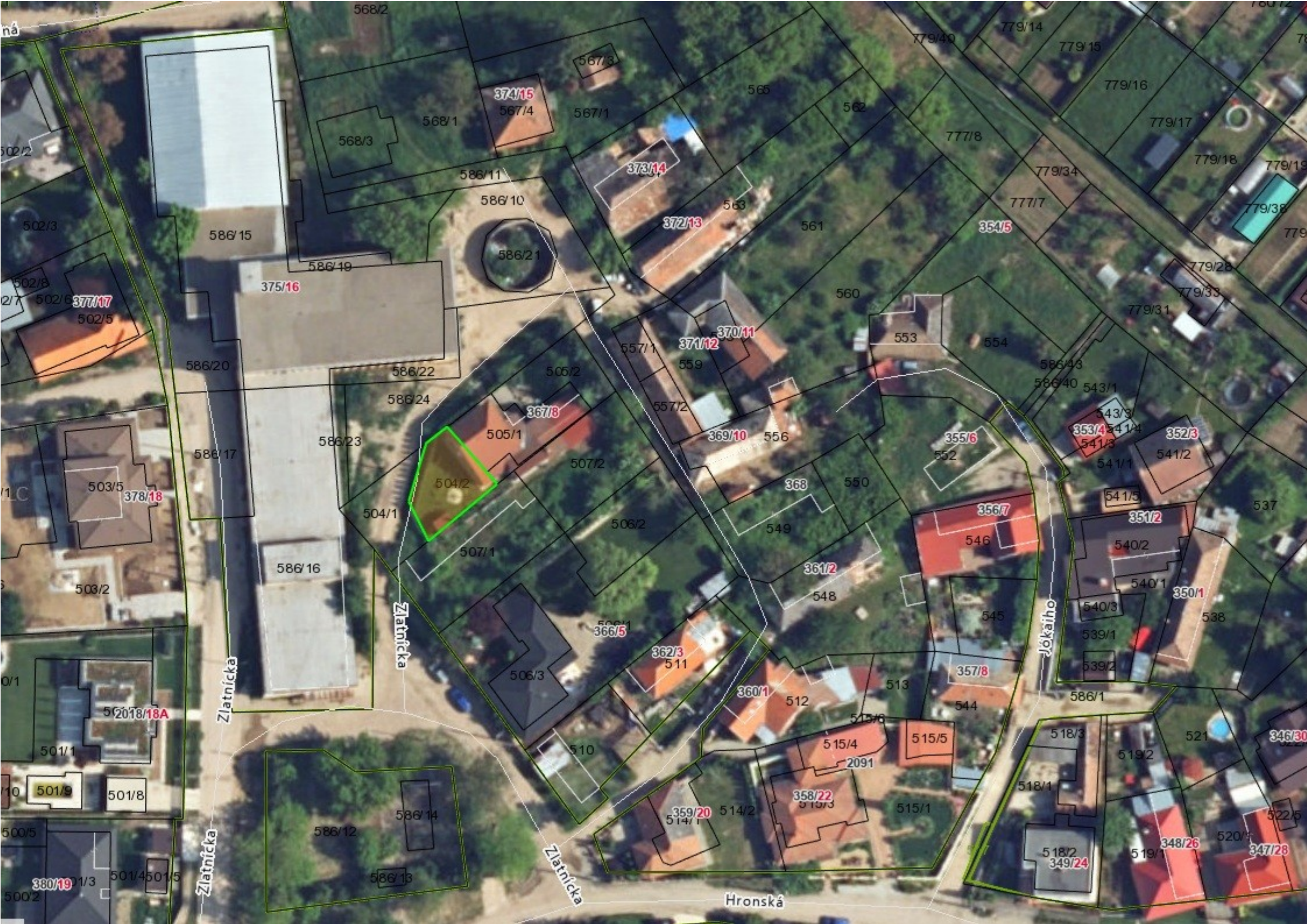
zverejňuje týmto zámer prevodu nehnuteľnosti – parc. C-KN č. 504/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 149 m², vedenej na LV č. 1 v obci Želiezovce, k. ú. Želiezovce, vo vlastníctve mesta Želiezovce v celosti (v podiele 1/1) a to z dôvodu hodného osobitného zreteľa, v prospech manželov Gubriczových, za cenu 2.470 €.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v skutočnosti, že prevádzaný pozemok nemá využitie pre vlastníkov susedných nehnuteľností, jeho výmera nepresahuje 300 m² a je potrebné majetkovo-právne usporiadanie a zosúladenie existujúceho stavu so stavom vedeným na katastrálnom odbore Okresného úradu v Leviciach.

Cena pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 95/2025 vypracovaným p. Ing. J. Ďurišom dňa 9.9.2025.

Zverejnené dňa:

Pečiatka, podpis:



Znalec : Ing. Jozef Ďuriš, evid. č. 910658
kpt. Nálepku č.45, 934 01 Levice
e - mail : info@saimon.sk

Zadávateľ : Mesto Želiezovce
Mestský úrad
ul. SNP č. 40 / 2
937 01 Želiezovce

Číslo spisu / objednávky : 18/2500174

Z N A L E C K Ý P O S U D O K

číslo : 95 / 2025

ODHAD HODNOTY NEHNUTELNOSTÍ

vo veci :

Stanovenia všeobecnej hodnoty novovzniknutého pozemku KN - C **parc. č. 504/2, k.ú. Želiezovce**,
parcela sa nachádza v Želiezovciach a vznikol odčlenením od pozemku parc. č. 504
a bola zameraná v geometrickom pláne č. 16/2025 (ZPM č. 2838), k.ú, Želiezovce

Počet strán (z toho príloh) : 28 (15)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa objednávky) a predmet znaleckého skúmania

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení, predmetom skúmania je novovzniknutý pozemok KN - C parc. č. 504/2, k.ú. Želiezovce zameraný v geometrickom pláne č. 16/2025, ZPM č. 2838, k.ú. Želiezovce

2. Účel znaleckého posudku

Zamýšľaný prevod vlastníckych práv k nehnuteľnosti s predajom.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) 02.09.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje 02.09.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. 18/2500174, Mesto Želiezovce, zo dňa 01.09.2025
- Geometrický plán č. 16/2025, (ZPM č. 2838) na oddelenie pozemku parc.č. 504/2, úradne overený 02. 07. 2025 pod č. 866/2025
- Základné informácie o nehnuteľnosti

b) podklady získané znalcom

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1, čiastočný, k.ú. Želiezovce, vytvorený dňa 29. 08. 2025 cez ZBGIS a má informatívny charakter
- Informatívna mapa pozemku C-KN, k.ú. Želiezovce, zo dňa 29.08.2025, vytlačená z aplikácie Mapový klient ZBGIS. (<https://zbgis.skgeodesy.sk>)
- Zistenie skutkového stavu nehnuteľnosti na tvare miesta
- Fotodokumentácia
- Zisťovanie reálne dosahovaných predajných cien rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností na webových stránkach - www.trh.sk, www.reality.sk,

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 65/2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 v znení neskorších predpisov
- Vyhláška 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) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský M. – Nič M. – Majdúch D. : Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností - pozemkov, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poptivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Pozemok

Pozemkom sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

Parcela

Parcelou sa rozumie geometrické určenie a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

Hranica pozemku

Hranicou pozemku sa určujú lomové body. Za hranicu susedných pozemkov vymedzenú vlastníckym právom sa považuje hranica podľa skutočnej držby, ak ju vlastníci susedných pozemkov uznávajú a ak nie je medzi nimi sporná.

Výmera parcely

Výmerou parcely sa rozumie vyjadrenie plošného obsahu priemetu pozemku do zobrazovacej roviny v plošných metrických mierach. Veľkosť výmery parcely vyplýva z geometrického určenia a polohového určenia pozemku a zaokrúhľuje sa na celé štvorcové metre.

Mapa určeného operátu

Mapou určeného operátu sa rozumie mapa, na ktorej sú zobrazené pozemky vymedzené vlastníckymi hranicami v nájme právnických osôb a fyzických osôb a sú zlúčené do väčších celkov.

Katastrálne územie

Katastrálnym územím sa rozumie územno-technická jednotka, ktorú tvorí územne uzavretý a v katastri spoločne evidovaný súbor pozemkov.

Identifikácia parcely

Identifikáciou parcely sa rozumie porovnanie zápisu a zakresu tej istej nehnuteľnosti vo verejnej listine a inej listine a iných operátoch so zápisom a zakresom v súbore popisných informácií a v súbore geodetických informácií katastra.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

a) Výber použitej metódy:

Použitá je metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie.

Metóda polohovej diferenciacie

• všeobecná hodnota pozemkov **metódou polohovej diferenciacie** sa vypočíta ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku; jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku stanovenej podľa počtu obyvateľov v obci a koeficientu polohovej diferenciacie, vypočítaného ako súčin koeficientu všeobecnej situácie, koeficientu intenzity využitia, koeficientu dopravného spojenia s obcou, koeficientu obchodnej alebo priemyselnej polohy, koeficientu druhu a vybavenosti pozemku a koeficientu zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely podľa vyhlášky 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov delia na skupiny:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,²⁾ pozemky v zriadených záhradkových osadách,³⁾ pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,⁴⁾ pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch^{4a)}

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} [€],$$

kde

M – výmera pozemku v m^2 ,

VSH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [€/m^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH_{MJ} €/m ²
f)	Ostatné obce do 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) sa určí takto:

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) sa určí takto:

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) sa určí takto:

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa určí takto:

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa určí takto:

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) sa určí takto:

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa určí takto:

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje

b - 1.) Nehnutelnosť v katastri nehnuteľnosti je evidovaná na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Želiezovce, obec Želiezovce, okres Levice nasledovne :

A. Majetková podstata:**Parcely registra "C"**

parc. č. 504	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere	294 m2
--------------	-----------------------------	----------	--------

(pozn. : uvedený je len ohodnotený pozemok)

B. Vlastníci:

1 Mesto Želiezovce	spoluvlastnícky podiel	1/1
--------------------	------------------------	-----

C. Ťarchy:

/ vid' aktuálny výpis z LV č. 1 /

b - 2.) Pozemok zameraný v GP č. 16/2025, ZPM č. 2838, k.ú. Želiezovce, obec Želiezovce, okres Levice nasledovne :

Parcely registra "C" - nový stav

parc. č. 504/1	Zastavaná plocha	o výmere	145 m2
parc. č. 504/2	Zastavaná plocha	o výmere	149 m2

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná za prítomnosti zástupcu mestského úradu a p. Juraj Gubrica. Pozemok znalcom nebol zameraný, výmera bola stanovená v GP.
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom

d) Technická dokumentácia :

- Predmetom ohodnotenia je len pozemok, preto technická dokumentácia nebola potrebná.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy a informatívny list vlastníctva k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez portál z katastra nehnuteľností. Údaje z katastra nehnuteľnosti boli porovnané so skutočným stavom a neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra :

- Oceňovaná novovzniknutá parcela bola zameraná v GP č. 16/2025. Parcela č. 504/2 ešte nie je evidovaná v KN registra „C“ a nie je zakreslená v katastrálnej mape.

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

Pozemok :

- parc. č. 504/2, k.ú. Želiezovce

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

- Neboli zistené

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)

- Nehnuteľnosť – pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Želiezovce v k.ú. Želiezovce. Územnoplánovacia dokumentácia vrátane zmien a doplnkov schválená mestským zastupiteľstvom je verejne dostupná na internetovej stránke mesta – [www.zeliezovce](http://www.zeliezovce.sk).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Oceňovaná nehnuteľnosť - pozemok sa nachádza v obytnej zóne zastavaného územia mesta Želiezovce na ulici Zlatnícka pri rodinnom dome súp. č. 367. Lokalita je prístupná cez miestne komunikácie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V súčasnej dobe na pozemku sa nenachádza žiadna stavba. Pozemok je oplotený s pletivom a užíva ho vlastník príľahlej nehnuteľnosti – rodinného domu súp. č. 367, ako trávnatú plochu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené a znalcovi nie sú známe žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

VŠH pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa pri pozemkoch na zastavanom území obcí vypočíta ako súčin výmery pozemku a jednotkovej VŠH pozemku. Jednotková VŠH pozemku sa stanoví ako súčin jednotkovej VH pozemku stanovenej podľa počtu obyvateľov v obci a koeficientu polohovej diferenciácie, vypočítaného ako súčin koeficientu všeobecnej situácie, koeficientu intenzity využitia, koeficientu dopravných vzťahov, koeficientu obchodnej alebo priemyselnej polohy, koeficientu technickej infraštruktúry pozemku, koeficientu zvyšujúcich faktorov a koeficientu reduktujúcich faktorov.

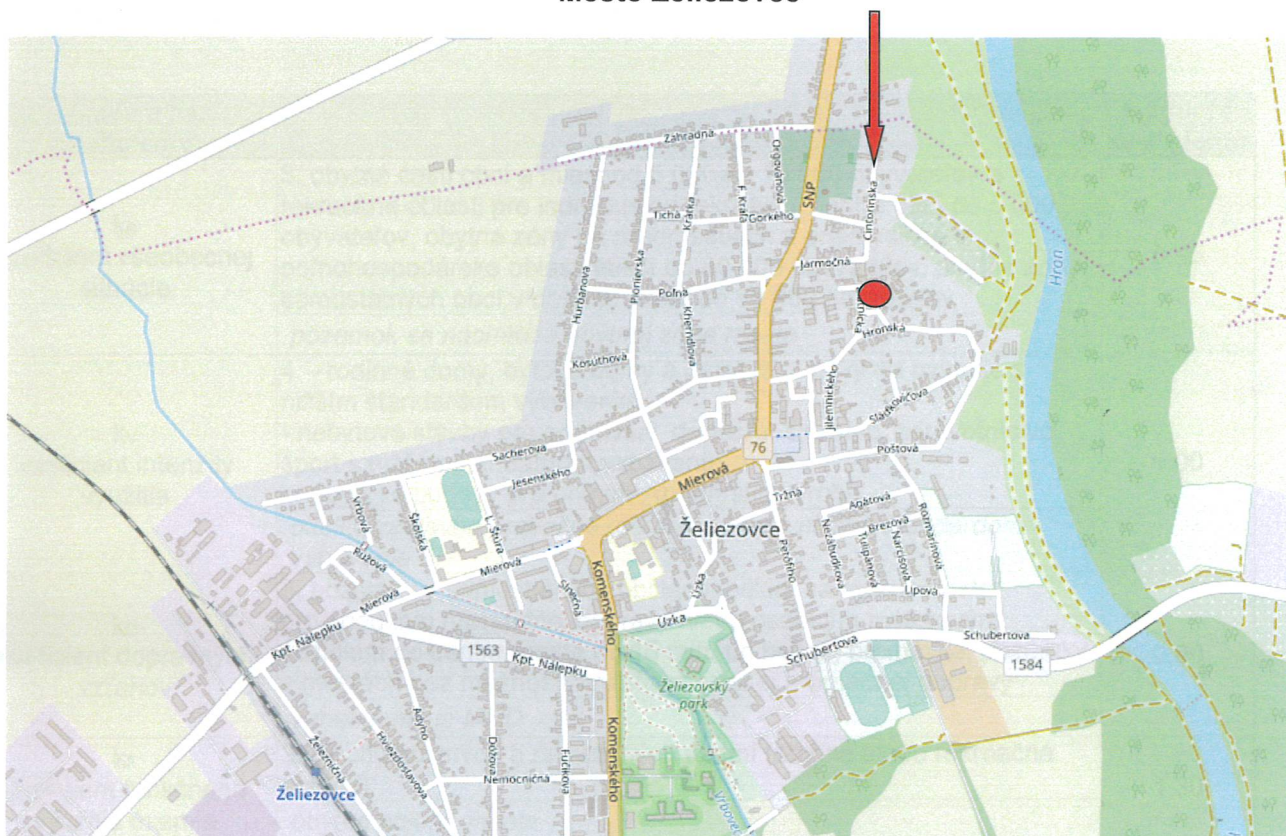
3.2.1.1 Identifikácia pozemku podľa GP - zastavaná plocha

Oceňovaný pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Želiezovce na ulici Zlatnícka v obytnej zóne mesta. Predmetná parcela č. 504/2 v geometrickom pláne bola odčlenená od parc. č. 504, ktorá v katastri nehnuteľnosti je evidovaná ako zastavaná plocha a nádvorie.

Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. Konfigurácia terénu je rovinatá.

Parcela č.	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
504/2	zastavaná plocha a nádvorie	149,00	1/1	149,00

Mesto Želiezovce



Obec:

Želiezovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

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 <i>pozemok sa nachádza obytnej zóne mesta</i>	0,95
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 <i>okolitá zástavba prevažne rodinné domy s nižším štandardom vybavenia</i>	1,00
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 <i>v meste nie je MHD</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha mesta</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu</i>	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>optimálna výmera</i>	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nie je dôvod na uplatnenie redukujúcich faktorov</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	3,3345
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,3345$	16,61 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 504/2	$149,00 \text{ m}^2 * 16,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 474,89
Spolu		2 474,89

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Otázka zadávateľa znaleckého posudku sa týka aktuálnej jednotkovej aj celkovej VŠH ohodnotenej nehnuteľnosti k plánovanému prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti s predajom. Predmetom ohodnotenia je pozemok parc. č. 504/2, k.ú. Želiezovce, obec Želiezovce, ulica Zlatnícka.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti – pozemku parc. č. 504/2, bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení a je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 09.09.2024, ktorú by mal 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 pohnútkou.

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Cena nehnuteľnosti je na úrovni konečných cien, obvykle vrátane DPH.

- Jednotková všeobecná hodnota pozemku parc. č. 504 je **16,61 €/m²**
- Celková VŠH pozemku parc. č. 504/2 v k.ú. Želiezovce zaokrúhlene činí **2 470,00 €**.

3. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Pozemok parc. č. 504/2, k.ú. Želiezovce
Adresa: Želiezovce, okres Levice
LV č. 1, k.ú. Želiezovce
GP č. 16/2025, k.ú. Želiezovce

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemok v k.ú. Želiezovce	
zastavaná plocha - parc. č. 504/2 (149 m ²)	2 474,89
Všeobecná hodnota celkom	2 474,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 470,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícštyristosedemdesiat Eur	

Levice, dňa 09.09.2025




Ing. Jozef Ďuriš

IV. PRÍLOHY

- Geometrický plán č. 16/2025, (ZPM č. 2838) na oddelenie pozemku parc.č. 504/2, úradne overený 02. 07. 2025 pod č. 866/2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1, čiastočný, k.ú. Želiezovce, vytvorený dňa 29. 08. 2025 cez ZBGIS a má informatívny charakter
- Informatívna mapa pozemku C-KN, k.ú. Želiezovce, zo dňa 29.08.2025, vytlačená z aplikácie Mapový klient ZBGIS. (<https://zbgis.skgeodesy.sk>)
- Fotodokumentácia

spoplatnené
podľa zákona č. 145/1999
o číslach katastrálnych území



[Handwritten signature]

Geometrický plán je podkladom na prvé úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

oviteľ ANASTÁZIA GUDOROVÁ geodetické práce 935 85 Dolné Semerovce 5 IČO : 11 98 82 58 0903 464 975		Kraj	Nitranský	Okres	Levice	Obec	Železovce
		Kat. územie	Železovce	Číslo plánu	16/2025	Mapový list č.	VKM
		GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku p.č. 504/2					
Vyhotavil		Autorizačne overil			Úradne overil		
23.6.2025		Meno : Anastázia Gudorová		Dňa : 23.6.2025	Meno : Ing. Dezider Duchoň		
hranice boli v prírode označené plotom, drevenými kolíkmi podrobného merania (meračský náčrt) č. 2838 všetky bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Na veritosť a presnosť zodpovedá predpisom <i>[Handwritten signature]</i>			Dňa : 02-07-2025 Úradne overené podľa § 3 zákona SR č. 215/1985 Z. z. o geodézii a kartografii <i>[Handwritten signature]</i>		
		Pečiatka a podpis			Pečiatka a podpis		

A
586/10

586/15

586/24

586

586/22

d.
505/2

586/23

505/1

6/16

-17.82-

-10.42-

-4.36-

-10.59-

d.
504
504/2

-2.98-

Q
507/2

504/1

-7.34-

-14.50-

-8.03-

d.
507/1

Q
506/2

586/1

506/3

d.
506/1

Výkaz výmer

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	D i e l	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
č.vl.	Parcely											ha	m2		
	V	PK	KN												
Stav právny je totožný s registrom C KN															
1			504	294	zastav. plocha						504/1	145	zastav. plocha 22		Mesto Želiezovce
											504/2	149	zastav. plocha 18		detto
Spolu :				294								294			

- Legenda:
- 18 - Pozemok na ktorom je dvor
 - 22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 402 Levice Dátum vyhotovenia : 29.8.2025
Obec : 502987 Želiezovce Čas vyhotovenia : 10:32:32
Katastrálne územie : 874272 Želiezovce Údaje platné k : 28.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1 ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
504	294	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	

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

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ 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	Mesto Želiezovce, SNP 2, Želiezovce, PSČ 937 01, SR, IČO: 307696	1/1



Okres	Obec	Katastrálne územie
Levice	Želiezovce	Želiezovce
Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
na parcelu 504		

Pohľady na pozemky v Želiezovciach, ulica Zlatnícka

parc. č. 504/1 od ulice
(pôvodná parc. č. 504)



plot oddeľujúci parc. č. 504/1 a 501/2
pohľad od ulice



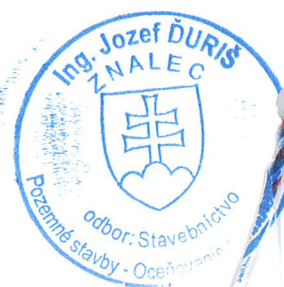
parc. č. 504/2 (pozemok pri rodinnom dome súp. č. 367)



ZNALECKÁ DOLOŽKA

ecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo (37 00 00) odvetviach emné stavby (37 01 00) a odhad hodnoty nehnuteľnosti (37 09 01), pod evidenčným číslom 910658. veň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.


Ing. Jozef Ďuriš



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 402 Levice Dátum vyhotovenia : 12.11.2025
Obec : 502987 Želiezovce Čas vyhotovenia : 10:36:46
Katastrálne územie : 874272 Želiezovce Údaje platné k : 11.11.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 903

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
505/1	190	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
505/2	174	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
367	505/1	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ 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	Gubricza Juraj r. Gubricza a Bianka Gubriczová r. Drozdíková, Sládkovičova 296/32, Želiezovce, PSČ 937 01, SR, Dátum narodenia: 25.03.1983, Dátum narodenia: 20.04.1989, BSM	1/1

	Titul nadobudnutia: V-1208/2025 - Kúpna zmluva zo dňa 13.03.2025, Rozhodnutie zo dňa 23.04.2025 - vz. 154/2025
	Iné údaje: Protokol o oprave chyby v operáte KN neformálnym spôsobom č. X - 88/2015-8 zo dňa 24.6.2015. - v.z. 740/2015
	Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

Z-1885/2024 zo dňa 12.4.2024, návrh na zápis, Rozhodnutie OU-LV-PLO1-2024/007214-002 zo dňa 14.3.2024, Geometrický plán č.41/2024, ZPM 2728, úradne overený 29.1.2024 pod č.G1-82/2024, Potvrdenie zázn.č.2459/2024 Sp.č.7/2024 zo dňa 28.2.2024, vz.245/2024.

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-1014/2025, Zmluva o zriadení záložného práva č. 0000000001148413 zo dňa 13.03.2025 v prospech Prima banka Slovensko, a.s. Žilina, IČO:31575951 na pozemky: CKN p.č. 505/1, 505/2 a stavbu: rodinný dom s.č. 367 na CKN p.č. 505/1 vo vlastníctve pod B1 v podiele 1/1BSM -vz.132/25, vz. 154/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony