

MESTO ŽELIEZOVCE

MATERIÁL NA ZASADNUTIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V ŽELIEZOVCIACH

Dňa: 20.11.2025

K bodu rokovania: č. ...)

Názov materiálu:

**Návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy
so spoluvlastníkom parc. E-KN
v areáli ZŠ s VJM**

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:

November / 2025

1. DÔVODOVÁ SPRÁVA:

Mesto Želiezovce je spoluvlastníkom pozemkov nachádzajúcich sa v meste Želiezovce, v k. ú. Želiezovce, vedených ako parc. E-KN:

na LV č. 2638 – parc. č. 165 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m², v **podiele 5/10**,
na LV č. 2639 – parc. č. 166 – záhrada o výmere 1220 m², v **podiele 1/8**.

V priebehu roka 2025 mesto Želiezovce zahájilo snahu o majetkovo-právne usporiadanie vlastníckych podielov tak, aby vyššie uvedené nehnuteľnosti nachádzajúce sa v blízkosti areálu mestskej telocvične T18 boli vo vlastníctve mesta Želiezovce v celosti.

Po úkonoch vykonaných zo strany Centra špeciálnych prevodov v Košiciach je t. č. možné pristúpiť k majetkovo-právnejmu usporiadaniu vlastníckych podielov patriacich štátu – **kúpou od Slovenskej republiky** za cenu stanovenú Slovenským pozemkovým fondom (prostredníctvom znaleckého posudku č. 97/2025 zo dňa 11.10.2025) t. j. **17,53 € / 1 m²**.

Výmera odkupovaných podielov spolu - 229 m².

Záujmom mesta Želiezovce je usporiadanie vlastníckych vzťahov k predmetným pozemkom nakoľko sa nachádzajú v ucelenom areáli ZŠ s VJM a z časti aj pod prístupovou komunikáciou k mestskej telocvični T18. Nadobudnutie nehnuteľného majetku je v zmysle Čl. 11 bodu 11.4 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Želiezovce kompetenciou Mestského zastupiteľstva.

Na základe vyššie uvedeného oddelenie správy mestského majetku a služieb predkladá na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Želiezovciach nasledujúci materiál obsahujúci návrh na schválenie majetkovo-právneho úkonu t. j. odplatného prevodu v uvedenej veci.

2. TEXT MATERIÁLU:

- Situačná mapka,
- výpis z LV č. 2638, 2639
- ZP č. 97/2025.

3. NÁVRH NA UZNESENIE:

Mestské zastupiteľstvo v Želiezovciach po prerokovaní programového bodu:

A) schvaľuje

kúpu spoluvlastníckych podielov Slovenskej republiky uvedených na

- LV č. 2638 pod B1 (5/10) vzťahujúcich sa k parc. E-KN č. 165 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m² v k. ú. Želiezovce, za cenu 17,53 €/m²,
- LV č. 2639 pod B2 (7/8) vzťahujúcich sa k parc. E-KN č. 166 – záhrada o výmere 1220 m², v k. ú. Želiezovce, za cenu 17,53 €/m²,

podľa § 19 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, v spojení s § 3 ods. 1 písm. a) – vysporiadanie podielového spoluvlastníctva, ak má pozemok okrem štátu len jedného spoluvlastníka.



0 25 m 50 m

© Spinbox T-MAPY, Ortofotomapa: © T-MAPY s.r.o., Kataster: © ÚGKK SR, September 2025

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 402 Levice Dátum vyhotovenia : 4.11.2025
Obec : 502987 Želiezovce Čas vyhotovenia : 8:53:16
Katastrálne územie : 874272 Želiezovce Údaje platné k : 3.11.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2638

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
165	153	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	5/10
	Titul nadobudnutia: PKV 55, č.d. 768/1961 PKV 55 Rozhodnutie SK Levice c.80/2002.	
	Iné údaje: Rozhodnutie Okresného úradu Levice, katastrálny odbor č. X-153/2025 zo dňa 23.05.2025. Vz. 224/2025 Správa pod poradovým číslom 4, Z-2470/2025 zo dňa 14.05.2025 - Návrh na zápis zmeny správcu č. SPFS104216/2025/770-009 zo dňa 13.05.2025. - vz.232/2025	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	Mesto Želiezovce, SNP 2, Želiezovce, PSČ 937 01, SR, IČO: 307696	4/10
	Titul nadobudnutia: Z-1446/2017 zo dňa 06.03.2017 - Notárska zápisnica č. N 61/2017, Nz 7149/2017 zo dňa 06.03.2017 - Osvedčenie o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. - vz. 255/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	Mesto Želiezovce, SNP 2, Želiezovce, PSČ 937 01, SR, IČO: 307696	1/10
	Titul nadobudnutia: Z-1446/2017 zo dňa 06.03.2017 - Notárska zápisnica č. N 61/2017, Nz 7149/2017 zo dňa 06.03.2017 - Osvedčenie o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. - vz. 255/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
4	Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, Bratislava, PSČ 817 15, SR, IČO: 17335345	
	Titul nadobudnutia: K vlastníkovi č. 1 je správa na pozemok registra E KN parc.č. 165, Z-2470/2025 zo dňa 14.05.2025 podľa Návrhu na zápis zmeny správcu č. SPFS104216/2025/770-009 zo dňa 13.05.2025. - vz.224/2025, vz.232/2025	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 402 Levice Dátum vyhotovenia : 4.11.2025
Obec : 502987 Želiezovce Čas vyhotovenia : 8:54:07
Katastrálne územie : 874272 Želiezovce Údaje platné k : 3.11.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2639

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
166	1220	Záhrada		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

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 Titul nadobudnutia: Z-1446/2017 zo dňa 06.03.2017 - Notárska zápisnica č. N 61/2017, Nz 7149/2017 zo dňa 06.03.2017 - Osvedčenie o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. - vz. 255/2017 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/8
2	Slovenská republika, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: PKV 845, č.d. 770/61 PKV 845 Rozhodnutie SK Levice c.80/2002. Iné údaje: Rozhodnutie Okresného úradu Levice, katastrálny odbor č. X-153/2025 zo dňa 23.05.2025. Vz. 224/2025 Správa pod poradovým číslom 3, Z-2470/2025 zo dňa 14.05.2025 - Návrh na zápis zmeny správcu č. SPFS104216/2025/770-009 zo dňa 13.05.2025. - vz.232/2025 Poznámky: Bez zápisu	7/8

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
3	Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, Bratislava, PSČ 817 15, SR, IČO: 17335345	

	Titul nadobudnutia: K vlastníkovi č. 2 je správa na pozemok registra E KN parc.č. 166, Z-2470/2025 zo dňa 14.05.2025 podľa Návrhu na zápis zmeny správcu č. SPFS104216/2025/770-009 zo dňa 13.05.2025. - vz.224/2025, vz.232/2025
	Iné údaje: Bez zápisu
	Poznámky: Bez zápisu

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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 : 18/2500201

Z N A L E C K Ý P O S U D O K

číslo : 97 / 2025

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

vo veci :

Stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckych podielov pozemkov vo vlastníctve SR,
parc. KN „E“ č. 165 a parc. KN „E“ č. 166, k.ú. Želiezovce,
parcely sa nachádzajú v obci Želiezovce, okres Levice
a sú evidované na LV č. 2638 a LV č. 2639, k.ú. Želiezovce

MESTO ŽELIEZOVCE	
MESTSKÝ ÚRAD ŽELIEZOVCE	
-1-	
Dátum: 13. 10. 2025	Hodina: 10:29
Počet listov: 19	Počet príloh: 8
Počet odovzdaných exemplárov:	
Č. záznamu: 16/10/2025	Č. spisu:
Prevzal: [signature]	Vybavuje:
Podané osobne: ÁNO / NIE	

Počet strán (z toho príloh) : 19 (6)
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 sú spoluvlastnícke podiely pozemkov vo vlastníctve SR parc. registra „E“ KN č. 165 evidovaná na LV č. 2638 a parc. KN „E“ č. 166 evidovaná na LV č. 2639, k.ú. Želiezovce

2. Účel znaleckého posudku

Prevod spoluvlastníckych podielov pozemkov vo vlastníctve SR s predajom.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) 07.10.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje

07.10.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. 18/2500201, Mesto Želiezovce, zo dňa 30.09.2025
- Základné informácie o nehnuteľnosti

b) podklady získané znalcom

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.2638, k.ú. Želiezovce, vytvorený dňa 30.09.2025 cez ZBGIS a má informatívny charakter
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.2639, k.ú. Želiezovce, vytvorený dňa 30.09.2025 cez ZBGIS a má informatívny charakter
- Informácie z mapy vytlačené z aplikácie MAPA, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 11.10.2025. Nepoužiteľné na právne úkony. (<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 Vyparina 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 poctivom 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 zákresu tej istej nehnuteľnosti vo verejnej listine a inej listine a iných operátoch so zápisom a zákresom v súbore popisných informácií a v súbore geodetických informácií katastra.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

- Vypočítať VŠH spoluvlastníckych podielov pozemkov vo vlastníctve Slovenskej republiky.

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 diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie.

Metóda polohovej diferenciácie

• všeobecná hodnota pozemkov **metódou polohovej diferenciácie** 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 diferenciácie, 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 diferenciácie 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 užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch^{4a)}

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€],$$

kde

M – výmera pozemku v m^2 ,

$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v $€/m^2$.

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

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

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. 2638, k.ú. Želiezovce, obec Želiezovce, okres Levice nasledovne :

A. Majetková podstata:**Parcela registra "E"**

parc. č. 165 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m²

B. Vlastníci:

1 Slovenská republika	spoluvlastnícky podiel	5 / 10
2 Mesto Želiezovce	spoluvlastnícky podiel	4 / 10
3 Mesto Želiezovce	spoluvlastnícky podiel	1 / 10

Správca

4 Slovenská republika

C. Ťarchy:

/ vid' aktuálny výpis z LV č. 2638 /

b - 2.) Nehnutelnosť v katastri nehnuteľnosti je evidovaná na liste vlastníctva č. 2639, k.ú. Želiezovce, obec Želiezovce, okres Levice nasledovne :

A. Majetková podstata:**Parcela registra "E"**

parc. č. 166 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1220 m²

B. Vlastníci:

1 Mesto Želiezovce	spoluvlastnícky podiel	1 / 8
2 Slovenská republika	spoluvlastnícky podiel	7 / 8

Správca

3 Slovenská republika

C. Ťarchy:

/ vid' aktuálny výpis z LV č. 2639 /

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná za prítomnosti zástupcu mestského úradu – Ing. Jana Alakšová, dňa 07.10.2025.
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 07.10.2025

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 :

- Oceňované parcely sú evidované na LV č. 2638 a LV č. 2639 a sú zakreslené v katastrálnej mape.

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

Pozemok :

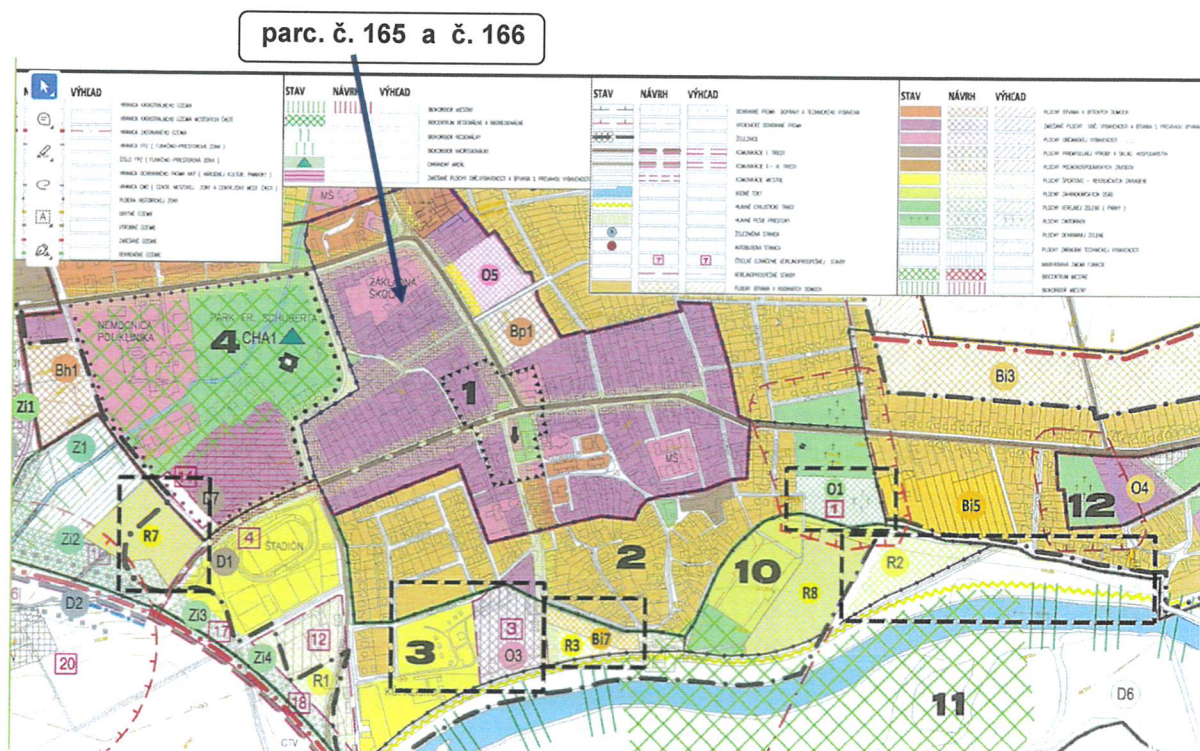
- parc. č. 165, k.ú. Želiezovce
- parc. č. 166, k.ú. Želiezovce.

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 – pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Želiezovce v k.ú. Želiezovce. Funkčné využitie územia – plochy občianskej vybavenosti. Územnoplánovacia dokumentácia vrátane zmien a doplnkov schválená mestským zastupiteľstvom je verejne dostupná na internetovej stránke mesta – www.zeliezovce.sk.



2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Oceňovaná nehnuteľnosť - pozemky sa nachádzajú v centrálnej časti zastavaného zmiešaného územia mesta Želiezovce v blízkosti ulice Mierová, pri mestskej telocvični pozdĺž prístupovej cesty na parkovisko telocvične. Okolité zástavba – detské ihrisko, základná a materská škola, telocvičňa, rodinné domy a podnikateľské objekty.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V súčasnej dobe na pozemku sa nenachádza žiadna stavba. Podstavná časť plochy je zatravnená. V budúcnosti predmetná plocha by mohla byť súčasťou školského dvora.

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 redukujúcich faktorov.

3.2.1.1 Identifikácia pozemkov podľa LV - zastavaná plocha, záhrada

Oceňované parcely sa nachádzajú v centrálnej časti zastavaného územia mesta Želiezovce v blízkosti ulice Mierová, prístupné sú po spevnenej asfaltovej miestnej účelovej komunikácii. Tvar pozemkov je obdĺžnikový, šírka cca 12 m. Parcely sú ohraničené z jednej strany betónovým plotom a z druhej strany asfaltovou cestou, ktorá je prístupovou komunikáciou na parkovisko pri mestskej telocvični.

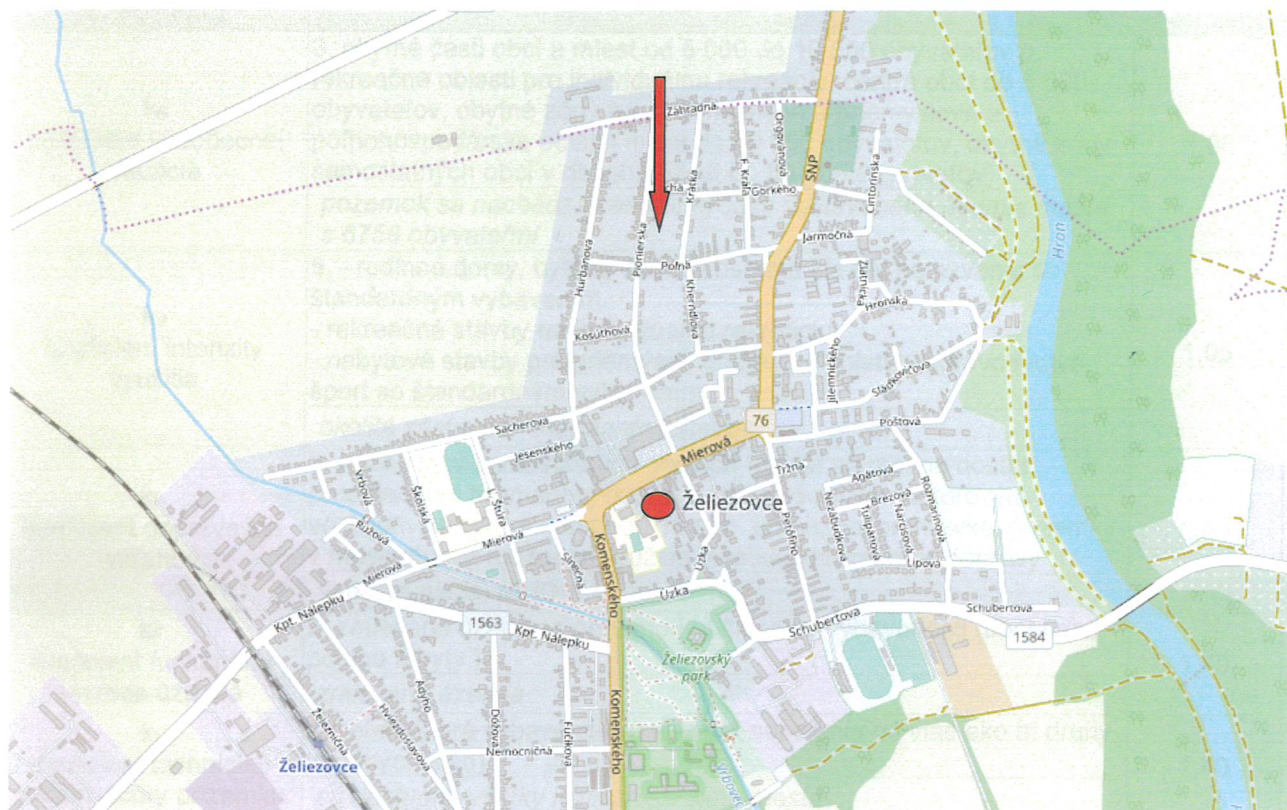
Parcely v katastri nehnuteľnosti sú evidované ako zastavaná plocha, nádvorie a záhrada. V skutočnosti sa jedná prevažne o zatravnenu plochu, v zadnej časti parc. č. 166 je betónová plocha (bývalý sklad uhlia). Na pozemku ešte sa nachádzajú dve mobilné plechové sklady.

Priamo na pozemku nie sú rozvody inžinierskych sietí, ale všetky siete sú dostupné.

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

Parcela č.	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
165	zastavaná plocha a nádvorie	153,00	5/10	76,50
166	zastavaná plocha a nádvorie	1220,00	7/8	1067,50
Spolu výmera				1 144,00

Mesto Želiezovce



Obec:
Východisková hodnota:

Želiezovce
 $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

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 centrálnej časti zastavaného územia mesta s 6756 obyvateľmi</i>	1,00
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>okolitá zástavba - štandardné stavby</i>	1,05
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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>zmiešané územie</i>	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>sú dostupné všetky inžinierske siete mesta</i>	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>možnosť využitia na iné účely ako doteraz, ale pozemok nepovažujem za stavebnú (šírka pozemku len cca 12 m)</i>	1,90
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	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,40 * 1,40 * 1,90 * 1,00$	3,5192
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,5192$	17,53 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 165	$153,00 \text{ m}^2 * 17,53 \text{ €/m}^2 * 5/10$	1 341,05
parcelsa č. 166	$1 220,00 \text{ m}^2 * 17,53 \text{ €/m}^2 * 7/8$	18 713,28
Spolu		20 054,33

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Otázka zadávateľa znaleckého posudku sa týka aktuálnej VŠH spoluvlastníckych podielov pozemkov vo vlastníctve SR k plánovanému prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti s predajom. Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra „E“ KN parc. č. 165 a parc. č. 166, k.ú. Želiezovce, obec Želiezovce.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota spoluvlastníckych podielov pozemkov vo vlastníctve SR parc. č. 165 a č. 166 v k.ú. Želiezovce, 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 11.10.2025, 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.

VŠH spoluvlastníckych podielov pozemkov vo vlastníctve SR, parc. č. 165 a č. 166 v k.ú. Želiezovce zaokrúhlene činí 20 100,00 €. (viď. kap. III. bod 4. - rekapitulácia VŠH).

3. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

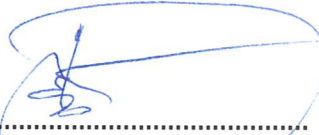
Nehuteľnosť: Pozemky registra „E“ KN parc. č. 165 a č. 166, k.ú. Želiezovce
Adresa: Želiezovce, okres Levice
LV č. 2638 a LV č. 2639, k.ú. Želiezovce

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky v k.ú. Želiezovce		
zastavaná plocha - parc. č. 165 (76,5 m ²)	5/10	1 341,05
záhrada - parc. č. 166 (1 067,5 m ²)	7/8	18 713,28
Spolu pozemky (1 144,00 m²)		20 054,33
Všeobecná hodnota celkom		20 054,33
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		20 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťtisícsto Eur		

Levice, dňa 11.10.2025




.....
Ing. Jozef Ďuriš

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.2638, k.ú. Želiezovce, vytvorený dňa 30.09.2025 cez ZBGIS a má informatívny charakter
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.2639, k.ú. Želiezovce, vytvorený dňa 30.09.2025 cez ZBGIS a má informatívny charakter
- Informácie z mapy vytlačené z aplikácie MAPA, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej re-
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 402 Levice
Obec : 502987 Želiezovce
Katastrálne územie : 874272 Želiezovce

Dátum vyhotovenia : 30.9.2025
Čas vyhotovenia : 19:11:40
Údaje platné k : 29.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2638

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
165	153	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Slovenská republika, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: PKV 55, č.d. 768/1961 PKV 55 Rozhodnutie SK Levice c.80/2002. Iné údaje: Rozhodnutie Okresného úradu Levice, katastrálny odbor č. X-153/2025 zo dňa 23.05.2025. Vz. 224/2025 Správa pod poradovým číslom 4, Z-2470/2025 zo dňa 14.05.2025 - Návrh na zápis zmeny správcu č. SPFS104216/2025/770-009 zo dňa 13.05.2025. - vz.232/2025 Poznámky: Bez zápisu	5/10
2	Mesto Želiezovce, SNP 2, Želiezovce, PSČ 937 01, SR, IČO: 307696 Titul nadobudnutia: Z-1446/2017 zo dňa 06.03.2017 - Notárska zápisnica č. N 61/2017, Nz 7149/2017 zo dňa 06.03.2017 - Osvedčenie o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. - vz. 255/2017 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	4/10
3	Mesto Želiezovce, SNP 2, Želiezovce, PSČ 937 01, SR, IČO: 307696 Titul nadobudnutia: Z-1446/2017 zo dňa 06.03.2017 - Notárska zápisnica č. N 61/2017, Nz 7149/2017 zo dňa 06.03.2017 - Osvedčenie o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. - vz. 255/2017 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/10

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
4	Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, Bratislava, PSČ 817 15, SR, IČO: 17335345	
	Titul nadobudnutia: K vlastníkovi č. 1 je správa na pozemok registra E KN parc.č. 165, Z-2470/2025 zo dňa 14.05.2025 podľa Návrhu na zápis zmeny správcu č. SPFS104216/2025/770-009 zo dňa 13.05.2025. - vz.224/2025, vz.232/2025	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: TIARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 402 Levice
Obec : 502987 Želiezovce
Katastrálne územie : 874272 Želiezovce

Dátum vyhotovenia : 30.9.2025
Čas vyhotovenia : 19:12:38
Údaje platné k : 29.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2639

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
166	1220	Záhrada		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

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 Titul nadobudnutia: Z-1446/2017 zo dňa 06.03.2017 - Notárska zápisnica č. N 61/2017, Nz 7149/2017 zo dňa 06.03.2017 - Osvedčenie o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. - vz. 255/2017 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/8
2	Slovenská republika, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: PKV 845, č.d. 770/61 PKV 845 Rozhodnutie SK Levice c.80/2002. Iné údaje: Rozhodnutie Okresného úradu Levice, katastrálny odbor č. X-153/2025 zo dňa 23.05.2025. Vz. 224/2025 Správa pod poradovým číslom 3, Z-2470/2025 zo dňa 14.05.2025 - Návrh na zápis zmeny správcu č. SPFS104216/2025/770-009 zo dňa 13.05.2025. - vz.232/2025 Poznámky: Bez zápisu	7/8

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
3	Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, Bratislava, PSČ 817 15, SR, IČO: 17335345	

Titul nadobudnutia: K vlastníkovi č. 2 je správa na pozemok registra E KN parc.č. 166, Z-2470/2025 zo dňa 14.05.2025 podľa Návrhu na zápis zmeny správcu č. SPFS104216/2025/770-009 zo dňa 13.05.2025. - vz.224/2025, vz.232/2025
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámky: Bez zápisu

Nájomca - Neevidovaní

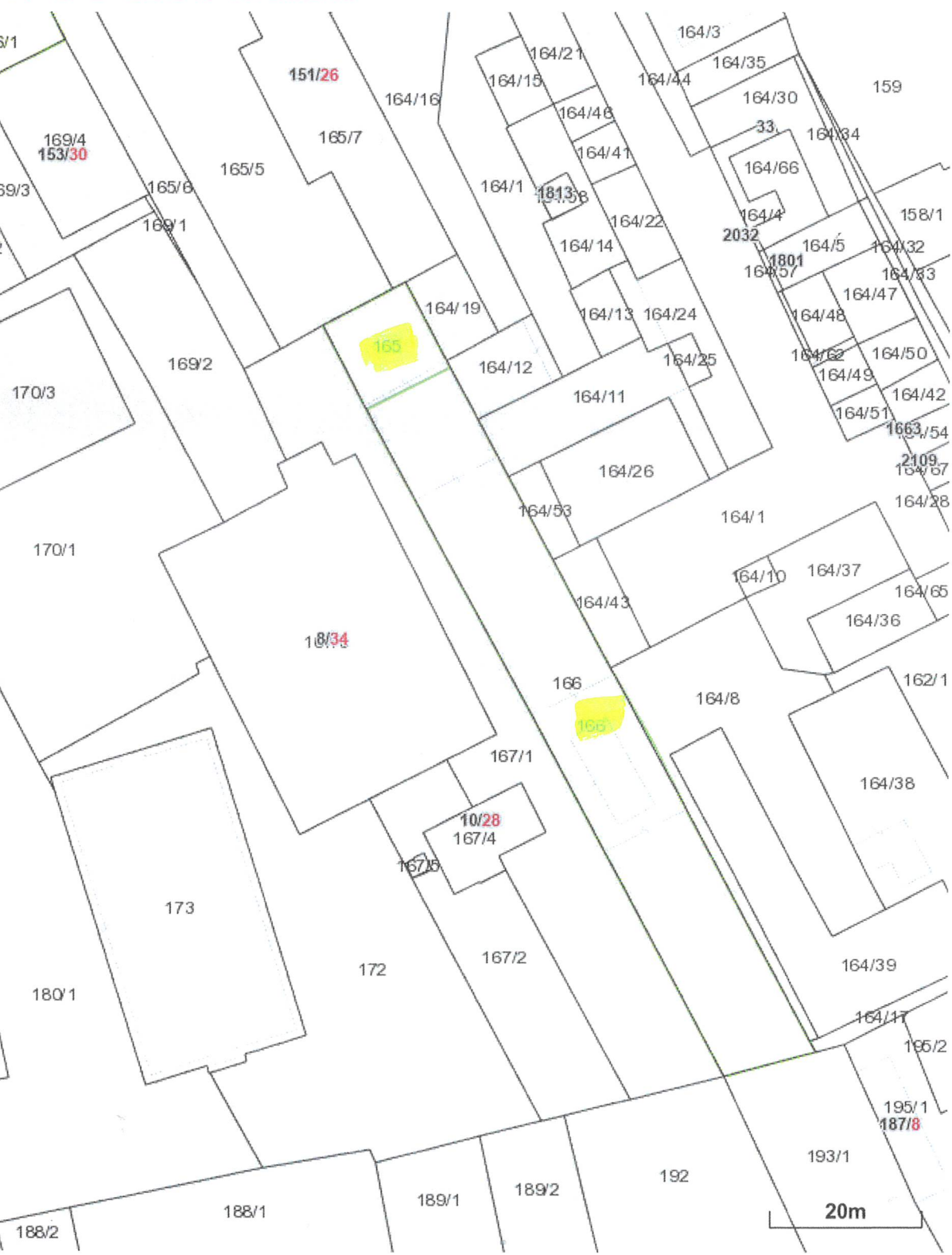
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: TARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

nsky > Levice > Želiezovce > k.ú. Želiezovce



Pohľady na pozemky KN reg. „E“ parc. č. 165 a parc. č. 166, k.ú. Želiezovce

parc. č. 165

zatrávnená plocha



parc. č. 166

**zatrávnená plocha pozdĺž prístupovej cesty
pri mestskej telocvični**



parc. č. 166 (betónová cesta, zatrávnená plocha)



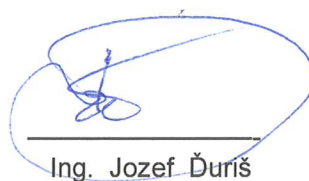
betónová plocha a plechové sklady na parc. č. 166



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 mné 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

