





# Mesto Šurany – Mestský úrad Šurany

Oddelenie životného prostredia, výstavby, územného plánovania  
a správy mestského majetku  
Námestie hrdinov 1, 942 01 Šurany

## Dôvodová správa

### Žiadosť Ing. Dušana Tulipána, trvale bytom o predaj časti mestského pozemku v k. ú. Nitriansky Hrádok

Mestu Šurany – Mestskému úradu Šurany bola dňa 10.10.2025 doručená žiadosť Ing. Dušana Tulipána, nar. 26.08.1981, trvale bytom o odkúpenie pozemku v k.ú. Nitriansky Hrádok. Žiadosť sa týka časti pozemku vo vlastníctve mesta Šurany, v katastrálnom území Nitriansky Hrádok, označený ako parcela registra „C“ číslo 429/5, zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 32752 m<sup>2</sup>. Ako hlavný dôvod odkúpenia časti mestského pozemku o výmere cca 36 m<sup>2</sup> žiadateľ uvádza skutočnosť, že na danej časti predmetného pozemku sa nachádza predný múr spolu s predzáhradkou, predná stena rodinného domu žiadateľa, prípojka elektrickej energie a vody. V tesnej blízkosti danej časti pozemku sa nachádza aj žumpa.

Mestské zastupiteľstvo Šurany uznesením číslo 28/2025-Z, bod XLV. zo dňa 10.12.2025 vyššie uvedenú časť mestského pozemku určilo ako trvale prebytočným majetkom mesta a zároveň schválilo aj zverejnenie zámeru previesť tento majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Ustanovenie § 9a ods. 15 zákona o majetku obcí zakotvuje zákonné výnimky, kedy je mesto oprávnené vylúčiť trhovú mechanizmus pri nakladaní so svojím majetkom, teda nie je povinné využiť niektorú z troch štandardných foriem na dosiahnutie najmenej trhovej ceny za prevádzaný majetok. V danom prípade je možné majetok mesta previesť jednou zo zákonných výnimiek, a to podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí – z dôvodu hodného osobitného zreteľa zdôvodneného v čl. 11 ods. 2 písm. k) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Šurany: „ak sa prevodom majetku mesta prispeje k účelnejšiemu usporiadaniu majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve mesta a tretích osôb.“

V zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí v znení neskorších predpisov bol zámer previesť tento majetok zverejnený na úradnej tabuli a webovej stránke mesta v zákonnej lehote, t.j. najmenej 15 dní pred schvaľovaním tohto prevodu.

Na základe geometrického plánu č. 15/2026 zo dňa 05.02.2026, vyhotoveného spoločnosťou VS GEO s.r.o., so sídlom Golianovo 750, 951 08 Golianovo, IČO: 56 753 501, geodet Ing. Vladimír Sabo, úradne overený Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom dňa 12.02.2026 pod číslom 192/26, bol z mestského pozemku parcela registra „C“ číslo 429/5 o celkovej výmere 32752m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, oddelený pozemok za účelom jeho odkúpenia označený ako:

- parcela registra „C“ číslo 429/142, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 36m<sup>2</sup>.

Všeobecná hodnota dotknutého mestského pozemku bola určená znaleckým posudkom č.25/2026, vypracovaný dňa 25.02.2026 znalcom Ing. Zuzana Vadkertiová, Ul. Hviezdoslavova č. 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou, evidenčné číslo 913656, vo výške 1.242,36,- € (t.j. celková výmera pozemku – 36,00m<sup>2</sup> x jednotková všeobecná hodnota pozemku – 34,51 €/m<sup>2</sup>). Kúpna cena za predmet prevodu sa navrhuje vo výške 50,00 €/m<sup>2</sup>, t.j. celková kúpna cena vo výške 1.800,- € (t.j. celková výmera pozemkov 36,00 m<sup>2</sup> x 50,00 €/m<sup>2</sup>).

K hodnote predmetného pozemku je nutné pripočítať aj úhradu nákladov spojených s vypracovaným geometrického plánu a znaleckého posudku, ktorá bola podmienkou pre schválenie zverejnenia zámeru previesť majetok mesta Šurany. Náklady na vypracovanie geometrického plánu predstavujú sumu vo výške 280,-€ a znaleckého posudku vo výške 300,-€. **Konečná kúpna cena predstavuje sumu vo výške 2.380,- €.**

Na základe vyššie uvedeného sa Mestskému zastupiteľstvu v Šuranoch predkladá na prerokovanie:

- **schválenie spôsobu prevodu majetku mesta Šurany podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, t.j. prevod pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.**

Dôvod hodný osobitného zreteľa: čl. 11 ods. 2 písm. k) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Šurany: „ak sa prevodom majetku mesta prispeje k účelnejšiemu usporiadaniu majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve mesta a tretích osôb.“

Prevod majetku mesta označený geometrickým plánom č. 15/2026 zo dňa 05.02.2026 vyhotoveného spoločnosťou VS GEO s.r.o., so sídlom Golianovo 750, 951 08 Golianovo, IČO: 56 753 501, geodet Ing. Vladimír Sabo, úradne overený Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom dňa 12.02.2026 pod číslom 192/26 ako:

- parcela registra „C“ číslo 429/142, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 36m<sup>2</sup>,

kupujúcemu Ing. Dušanovi Tulipánovi,

do jeho výlučného vlastníctva za kúpnu cenu vo výške 2.380,- €, pozostávajúcu z hodnoty odčleneného novovzniknutého pozemku vo výške 1.800,- € (t.j. celková výmera pozemku 36,00 m<sup>2</sup> x 50,00,- €/m<sup>2</sup>), náklady na vypracovanie geometrického plánu vo výške 280,- € a znaleckého posudku vo výške 300,- €.

Všeobecná hodnota dotknutého mestského pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 25/2026, vypracovaný dňa 25.02.2026 znalcom Ing. Zuzana Vadkertiová, Ul. Hviezdoslavova č. 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou, evidenčné číslo 913656, vo výške 1.242,36,- € (t.j. celková výmera pozemku – 36,00 m<sup>2</sup> x jednotková všeobecná hodnota pozemku – 34,51 €/m<sup>2</sup>).

V Šuranoch, dňa 23.03.2026

**Ing. František Hozlár, v.r.**  
**vedúci oddelenia ŽP, V, ÚPaSMM**  
**MsÚ v Šuranoch**

**Znalec** : Ing. Zuzana VADKERTIOVÁ, Ul. Hviezdoslavova č.1A, 941 31 Dvory nad Žitavou  
**Zadávateľ** : Mesto Šurany, Námestie hrdinov č.1, 942 01 Šurany  
**Číslo spisu** : objednávka zo dňa 13.02.2026



# ZNALECKÝ POSUDOK

## Č.25/2026

---

**Vo veci** : Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku registra „CKN“ parc.č. 429/142 o výmere 36 m<sup>2</sup> v k.ú. Nitriansky Hrádok, pre účel prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti

**Počet strán** : 29  
**z toho príloh:** 13

**Počet vyhotovení ZP** : 4 vyhotovenia z toho 3 vyhotovenia pre zadávateľa

Vo Dvoroch nad Žitavou, dňa 25.02.2026

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Na základe objednávky zo dňa 13.02.2026 je úlohou znalca stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku registra „CKN“ parc.č. 429/142 o výmere 36 m<sup>2</sup> v k.ú. Nitriansky Hrádok

## 2. Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckych práv k nehnuteľnostiam

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 23.02.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.02.2026

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 13.02.2026
- Geometrický plán č.15/2026 na oddelenie pozemku parc.č. 429/142 overený Okresným úradom Nové Zámky katastrálnym odborom pod číslom:192/26 dňa 12.02.2026
- Zmeny a doplnky ÚP Mesta Šurany - Regulačný list bloku B – Obytné územie so zástavbou rodinných domov vidieckeho charakteru

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 1-čiastočný k.ú. Nitriansky Hrádok vytvorený cez katastrálny portál dňa 23.02.2026
- Výpis z listu vlastníctva č. 501 k.ú. Nitriansky Hrádok vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.02.2026
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcelu 372 k.ú. Šurany vytvorená cez katastrálny portál dňa 23.02.2026
- Územný plán Šurany miestna časť Nitriansky Hrádok - výrez
- Ofotografická mapa Nitriansky Hrádok
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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 a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:****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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnosťou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

**Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

**Technická hodnota stavieb (TH)**

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

**b) Definície použitých postupov****Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre IV. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

**Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

##### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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).

##### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde  
 HV – výnosová hodnota stavieb [€],  
 TH – technická hodnota stavieb [€],  
 a – váha výnosovej hodnoty [–],  
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

##### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{Mj} \quad [€]$$

kde  
 M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $V\dot{S}H_{Mj}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

.....

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 m<sup>2</sup> pozemku
  - $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávaczej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

- kde
- M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,
  - $V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

- kde
- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
  - k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

**b) Vlastníckce a evidenčné údaje:**

List vlastníctva číslo : 1 - čílastočný  
 List vlastníctva vydaný : vytvorený cez katastrálny portál dňa 23.02.2026  
 Okres : Nové Zámky  
 Obec : Šurany  
 Katastrálne územie : Nitriansky Hrádok

**Časť A. / Majetková podstata:****Pozemky :**

Parc.č.	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia p.	Umiest. pozemku
429/5	32752	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1

**Legenda:****Spôsob využívania pozemku**

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

**Umiestnenie pozemku**

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Časť B/. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1 Mesto Šurany, Námestie hrdinov 1, Šurany, PSČ 942 01, SR

Spolu vlastnícky podiel : 1/1

**Časť C. / Ťarchy:**

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 658/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, Bratislava podľa geom. plánu č. 36 566 497 - 728/2011 na pozemku s parc. č. 1-1764/33 týkajúceho sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8745 a č. 8747 na trase Rz Levice Rz Nové Zámky - Z 3170/2012. 2 z 3Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Vlastník poradové číslo 1 Zriaďuje sa vecné bremeno v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, na výkon oprávnení podľa § 11 Zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, na pozemok reg. E-KN parc. č. 11764/33 v rozsahu podľa GP č. 404/2015, Z 7004/15, č. zmeny 109/2016.

Vlastník poradové číslo 1 Vecné bremeno vzniknuté zo zákona v zmysle §151o ods.1 Zákona č.40/1964 Zb.Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v prospech spoločnosti Slovenská elektrizačná prenosová sústava,a.s.(35829141) na výkon oprávnení podľa § 11 Zákona č.251/2012 Z.zo energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v rozsahu geom.pl.č.216/2015 na par.reg.E-KN 1764/33 Z- 1256/2017 č.zmeny 91/2017

Vlastník poradové číslo 1 Vecné bremeno "in personam", spočívajúce v povinnosti povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti strpieť na časti zaťaženej nehnuteľnosti, v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 468/2018, vyhotovenom dňa 11.10.2019 a úradne overenom dňa 25.10.2019 pod číslom 1366/19, ako koridor vecných bremien: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie, k nehnuteľnostiam: parc. reg. C-KN č. 429/2, 429/5, v prospech Západoslvenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518 v podiele 1/1, V-757/2020 - č. zmeny 160/2020

Vlastník poradové číslo 1 Zriadenie vecného bremena in personam spočívajúceho v práve a) zriadenia a uloženia Elektroenergetických zariadení , b) užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav Elektroenergetických zariadení a ich odstránenie, v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne č. 209/2021, vyhotovenom dňa 19.5.2021,

úradne overenom dňa 4.6.2021 pod číslom 751/2021 k nehnuteľnostiam: pozemky reg. C-KN parc.č. 429/2, 429/5 v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 816 47 Bratislava, SR v celosti, na základe Zmluvy o zriadení vecných bremien zo dňa 25.10.2021, V-7327/2021 - č. zmeny 163/2021

Vlastník poradové číslo 1 Zriaďuje sa zákonné predkupné právo v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., Bratislava, IČO: 36724530, na základe Osvedčenia o strategickej investícii č. 22087/2025-4282-74855, na pozemky reg. C-KN parc. č. 883/12, 883/13 na základe návrhu na zápis zákonného predkupného práva zo dňa 5.11.2025 v znení doplnení, Z-7541/2025 - č. zmeny /2026

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.02.2026.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.02.2026.

**d) Technická dokumentácia:**

Technická dokumentácia k ohodnoteniu pozemku bola predložená a to Geometrický plán č.15/2026 na oddelenie pozemku parc.č. 429/142 overený Okresným úradom Nové Zámky katastrálnym odborom pod číslom:192/26 dňa 12.02.2026.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na výpise LV č. 1-čiastočný a kópii z katastrálnej mapy pre katastrálne územie Nitriansky Hrádok je evidovaný pozemok parc.č. 429/5 o výmere 32 752 m<sup>2</sup>. Bol predložený geometrický plán č.15/2026 na oddelenie pozemku parc.č. 429/142 overený Okresným úradom Nové Zámky katastrálnym odborom pod číslom:192/26 dňa 12.02.2026, kde sú evidované nasledovné evidenčné údaje:

Doterajší stav				Zmeny					Nový stav			
Pzkn. vložky	Číslo parc. PK/KN	Výmera ha m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Diel	K parc.č	m <sup>2</sup>	od parc.č	m <sup>2</sup>	Č. parc.	Výmera ha m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Vlastník
1	429/5	32752	Zast. pl.						429/5	32716	Zast. pl. 22	doterajší
									429/142	36	Zast. pl. 18	Ing. Dušan Tulipán Nové Zámky
<b>Spolu</b>		<b>32752</b>								<b>32752</b>		

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú hodnotené**

• **Pozemky**

Zastavaná plocha a nádvorie, parc.č.429/142, výmera 36 m<sup>2</sup> - novovytvorený

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú hodnotené:**

• **Pozemok**

Zastavaná plocha a nádvorie, parc.č.429/5, výmera 32 716 m<sup>2</sup>

**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):**

Územný plán obce je uverejnený na internetovej stránke Mesta Šurany.

Ohodnocovaný pozemok je situovaný v zastavanom území Mesta Šurany, mestskej časti Nitriansky Hrádok v územnom obvode UO 03 Nitriansky Hrádok - bývanie, funkčné využitie pozemku : Obytné územie so zástavbou rodinných domov vidieckeho charakteru.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,<sup>2)</sup> pozemky v zriadených záhradkových osádach,<sup>3)</sup> pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,<sup>4)</sup> 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<sup>4a)</sup>

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \text{ [ EUR ]}$$

kde:

M – výmera pozemku [m<sup>2</sup>]

VŠH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku [EUR/m<sup>2</sup>]

<sup>2)</sup> Vyhl. Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times K_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]}$$

kde:

VŠH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemkov [EUR/m<sup>2</sup>]

VH<sub>MJ</sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky [EUR/m<sup>2</sup>]

K<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu [ - ]

$$K_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z \times k_R \text{ [ - ]}$$

##### 2.1.1.1.1 ZASTAVANÉ ÚZEMIE OBCE – CKN parc.č.429/142

Pozemok parc.č. 429/5 o výmere 32 752 m<sup>2</sup> je evidovaný na liste vlastníctva č. 1 k.ú. Nitriansky Hrádok a je vo vlastníctve Mesta Šurany.

Ohodnocovaný novovytvorený pozemok parc.č.429/142 o výmere 36 m<sup>2</sup> sa oddelenil od pozemku parc.č. 429/5 geometrickým plánom č.15/2026 na oddelenie pozemku parc.č. 429/142 overený Okresným úradom Nové Zámky katastrálnym odborom pod číslom:192/26 dňa 12.02.2026, viď prílohu ZP.

V čase ohodnocovania novovytvorený pozemok parc.č.429/142 nie je zastavaný žiadnou stavbou, využíva sa ako dvor.

V Meste Šurany, mestskej časti Nitriansky Hrádok je výrazne zvýšený záujem o kúpu, čo sa prejavuje aj pri cenách pozemkov, z týchto dôvodov vo výpočte použijem 80 % (vyplývajúci z bývania pre okresné mesto Nové Zámky) z ktorej vyplýva zvýšený záujem, z jednotkovej východiskovej hodnoty pre okresné mestá, t.j. 80% z 9,96 EUR/m<sup>2</sup> = 7,97 EUR/m<sup>2</sup>.

**Koeficient všeobecnej situácie : Interval od 1,00 do 1,30**

Ohodnocovaný novovytvorený pozemok parc.č.429/142 je situovaný v intraviláne mesta Šurany v mestskej časti Nitriansky Hrádok. Mesto Šurany má 9 100 obyvateľov.

t.j. 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, vo výpočte použité  $k_s = 1,30$ .

**Koeficient intenzity využitia : interval od 1,00 do 1,05**

Ohodnocovaný pozemok parc.č. 429/142 nie je zastavaný žiadnou stavbou. Ohodnocovaný pozemok užíva vlastníci rodinných domov súpisné číslo 2701, 2072, 2073 ktoré sú evidované na liste vlastníctva č. 501 k.ú. Nitriansky Hrádok

t.j. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, vo výpočte použitý  $k_v = 1,00$ .

**Koeficient dopravných vzťahov: interval 1,00**

Doprava v okolí ohodnocovaných nehnuteľností je zabezpečená mestskou autobusovou dopravou a taxislužbou. Prístup k ohodnocovanému novovytvorenému pozemku parc.č. 429/142 je z Hlavnej ulice z pozemku parc.č. 429/5.

t.j. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy, vo výpočte použité  $k_D = 1,00$ .

**Koeficient funkčného využitia územia : interval od 1,00 do 1,30**

Ohodnocovaný pozemok parc.č. 429/142 je situovaný v zastavanom území Mesta Šurany, v mestskej časti Nitriansky Hrádok v územnom obvode UO 03 Nitriansky Hrádok - bývanie, funkčné využitie pozemku : Obytné územie so zástavbou rodinných domov vidieckeho charakteru.

t.j. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha), vo výpočte použitý  $k_F = 1,30$ .

**Koeficient technickej infraštruktúry pozemku : interval od 1,20 do 1,30**

V blízkosti ohodnocovanej nehnuteľnosti sú vybudované nasledovné inžinierske siete: elektrická prípojka, verejný rozvod vody, verejný plynovod.

t.j. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu), vo výpočte použitý  $k_I = 1,30$ .

**Koeficient zvyšujúcich faktorov : interval od 1,00.**

Povyšujúci faktor – povyšujúci faktor ohodnocovaného pozemku nebol zistený z dôvodu, že pozemok užíva vlastníci rodinných domov súpisné číslo 2701, 2072, 2073 ktoré sú evidované na liste vlastníctva č. 501 k.ú. Nitriansky Hrádok

t.j. nevyskytuje sa, vo výpočte použitý  $k_R = 1,00$ .

**Koeficient redukujúcich faktorov : interval 1,00**

Redukujúce faktory – redukujúce faktory pri ohodnocovaní pozemku neboli zistené, vecné bremeno evidované na liste vlastníctva č. 1 sa netýka ohodnocovaného novovytvoreného pozemku parc.č.429/142

t.j. nevyskytuje sa, vo výpočte použitý  $k_R = 1,00$ .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
429/142	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00

Obec:

Šurany

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 80,00\% \cdot 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (Nové Zámky)} = 7,97 \text{ €/m}^2$

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	1,30

	turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
$k_v$ 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	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	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)	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,1970
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,1970$	17,51 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 429/142	$36,00 \text{ m}^2 * 17,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	630,36
<b>Spolu</b>		<b>630,36</b>

## 2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

### 2.1.2.1 ZUO

Porovnateľné pozemky som prevzala z ponúk inzerátov uverejnených na internetovom portály [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), pretože je to bežne používaný server potencionálnych kupujúcich. Pri výbere som sa zamerala na to, aby porovnateľné pozemky boli v obytnej lokalite mestskej časti Nitriansky Hrádok vhodnej na výstavbu rodinných domov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
429/142	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00

Počet MJ pozemku: 36,00 m<sup>2</sup>

**ZOZNAM POROVNÁVANÝCH POZEMKOV****1/ Pozemok pre rodinné domy na predaj**

EXKLUZÍVNE iba u NÁS | Stavebný pozemok Nitriansky Hrádok NA PREDAJ: Stavebný pozemok Nitriansky Hrádok Lokalita: Intravilán Nitriansky Hrádok Výmera: 1020 m<sup>2</sup>

Druh dokladu:	<i>Ponuka realitnej kancelárie</i>
Identifikácia dokladu:	<i>JuIrPMVnGrm</i>
Dátum k dokladu:	<i>25. 2. 2026</i>
Počet MJ pozemkov:	<i>1 020,00 m<sup>2</sup></i>
Cena pozemku podľa dokladu:	<i>30 000,00 €</i>
Cena pozemku na MJ:	<i>29,41 €/m<sup>2</sup></i>

**2/ POSLEDNÝ POZEMOK I ŠURANY –ČASŤ NITRIANSKY HRÁDOK-NOVÁ ULICA**

Mgr. DAVID MOLNÁR RSc. z KING REAL ponúka exkluzívne na predaj možnosť bývania alebo investovania do nehnuteľnosti vo vyhľadávanej lokalite na novovzniknutej ulici v Šuranoch, v mestskej časti Nitriansky Hrádok. Lokalita spája výhody bývania v meste s plnou občianskou vybavenosťou a pokojného vidieckeho prostredia. Rovnako v bezprostrednej blízkosti sa nachádza autobusová zastávka. Nitriansky Hrádok je vzdialený 11 km od okresného mesta Nové Zámky. Pozemky sú rovinné, slnečné s výbornou orientáciou. V cene pozemku je zahrnutá elektrická prípojka, vodovodná prípojka a optický internet. Lokalita má bohatú históriu, je nazývaná aj Slovenská Trója. Mestská časť je známa rybolovom na miestnom rybníku Mederčina kde sa uskutočňuje počas roka aj viacero podujatí. Priamo v mestskej časti sa nachádza materská škola, potraviny, pohostinstvo, kostol, posilovňa, kultúrne stredisko.

Druh dokladu:	<i>Ponuka realitnej kancelárie</i>
Identifikácia dokladu:	<i>JuH7 MSI4e-</i>
Dátum k dokladu:	<i>25. 2. 2026</i>
Počet MJ pozemkov:	<i>605,00 m<sup>2</sup></i>
Cena pozemku podľa dokladu:	<i>55 990,00 €</i>
Cena pozemku na MJ:	<i>92,55 €/m<sup>2</sup></i>

**3/ SLNEČNÝ POZEMOK NA PREDAJ ŠURANY - ČASŤ NITRIANSKY HRÁDOK**

Mgr. David Molnár RSc. z KING REAL Vám exkluzívne ponúka na predaj pozemok v Šuranoch v časti Nitriansky Hrádok o výmere 610 m<sup>2</sup>. Pozemok má ideálnu šírku a to 19m. Pozemok je rovinný, slnečný s výbornou orientáciou. V cene je zahrnuté vybudovanie cestnej komunikácie, chodníkov, dopravné značenie, verejné osvetlenie a inžinierske siete priamo pred každým pozemkom – elektrická a vodovodná prípojka (elektrina, voda). Optický internet je aktuálne v riešení. Aktuálne prebieha výstavba komunikácie a prípojok. Možnosť výberu aj iného pozemku s inou výmerou a cenou.

Druh dokladu:	<i>Ponuka realitnej kancelárie</i>
Identifikácia dokladu:	<i>JuKt2r2xr2Z</i>
Dátum k dokladu:	<i>25. 2. 2026</i>
Počet MJ pozemkov:	<i>610,00 m<sup>2</sup></i>
Cena pozemku podľa dokladu:	<i>59 990,00 €</i>
Cena pozemku na MJ:	<i>98,34 €/m<sup>2</sup></i>

## VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKU

### Hodnotenie faktorov :

Na úpravu východiskovej hodnoty som v zmysle použitej vyhlášky použila nasledovné faktory:

#### Ekonomické faktory –

**druh porovnateľnej ceny** – ohodnocovaný pozemok je predmetom predaja mimo sprostredkovania realitnou kanceláriou

všetky tri porovnávané pozemky sa predávajú prostredníctvom realitných kancelárií, sú to aktuálne ponuky realitných kancelárií čo znamená, že predajné ceny pozemkov sú vrátane provízií realitných kancelárií čo predstavuje cca 3,00 % z ceny nehnuteľnosti – t.j. horší faktor o 3,00 %

#### Polohové faktory –

**vplyv polohy pozemku v zóne** – ohodnocovaný pozemok je situovaný v obytnej lokalite Mesta Šurany, mestskej časti Nitriansky Hrádok

všetky tri porovnávané pozemky sú situované v obytnej lokalite Mesta Šurany, mestskej časti Nitriansky Hrádok - t.j. zhoda faktorov

#### Fyzické faktory -

**účel využitia pozemku** – ohodnocovaný novovytvorený pozemok sa využíva ako dvor

všetky tri porovnávané pozemky sú určené na zastavanie stavbou rodinného domu - t.j. horší faktor o 50 %

Názov	Pozemok pre rodinné domy na predaj	POSLEDNÝ POZEMOK I ŠURANY –ČASŤ NITRIANSKY HRÁDOK-NOVÁ ULICA	SLNEČNÝ POZEMOK NA PREDAJ ŠURANY - ČASŤ NITRIANSKY HRÁDOK
Cena porovnateľného majetku [€]	30 000,00 (ponuková cena)	55 990,00 (ponuková cena)	59 990,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	29,41	92,55	98,34
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory	- 3,00 %	- 3,00 %	- 3,00 %
- druh porovnateľnej ceny	horšie	horšie	horšie
Polohové faktory	± 0,00 %	± 0,00 %	± 0,00 %
- vplyv polohy pozemku v zóne	zhoda	zhoda	zhoda
Fyzické faktory	- 50,00 %	- 50,00 %	- 50,00 %
- účel využitia pozemku	horšie	horšie	horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 53,00 %</b>	<b>- 53,00 %</b>	<b>- 53,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	13,82	43,50	46,22
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>34,51 €/m<sup>2</sup></b>

### Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:

$$1/ \text{ Pozemok pre rodinné domy na predaj: } 29,41 + 29,41 \cdot (-0,0300 + 0,0000 - 0,5000) = 13,82 \text{ €/m}^2$$

$$2/ \text{ POSLEDNÝ POZEMOK I ŠURANY –ČASŤ NITRIANSKY HRÁDOK-NOVÁ ULICA: } 92,55 + 92,55 \cdot (-0,0300 + 0,0000 - 0,5000) = 43,50 \text{ €/m}^2$$

$$3/ \text{ SLNEČNÝ POZEMOK NA PREDAJ ŠURANY - ČASŤ NITRIANSKY HRÁDOK: } 98,34 + 98,34 \cdot (-0,0300 + 0,0000 - 0,5000) = 46,22 \text{ €/m}^2$$

### Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:

$$(13,82 + 43,50 + 46,22) / 3 = 34,51 \text{ €/m}^2$$

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na memú jednotku		34,51 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{\text{poz}} = 38 \text{ m}^2 * 34,51 \text{ €/m}^2$	1 242,36 €

**2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	630,36
Porovnávacia metóda	1 242,36

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

VŠH pozemkov = 1 242,36 €

VŠH na MJ = 34,51 €/m<sup>2</sup>

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

nehnuteľností a stavieb podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení nehnuteľností a stavieb podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. , vyhlášky č. 254/2010 Z. z., vyhlášky č. 213/2017 Z. z.

**Všeobecná hodnota pozemku je stanovená porovnávacou metódou.**

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 pohnutkou.

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 429/142 (36 m <sup>2</sup> )	1 242,36
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 242,36</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 240,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícdvestoštyridsať Eur</b>	

Vo Dvoroch nad Žitavou, dňa 25.02.2026



Ing. Zuzana Vadkertiová  
znalkyňa

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 13.02.2026
- Výpis z listu vlastníctva č. 1-čiastočný k.ú. Nitriansky Hrádok vytvorený cez katastrálny portál dňa 23.02.2026
- Výpis z listu vlastníctva č. 501 k.ú. Nitriansky Hrádok vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.02.2026
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcelu 372 k.ú. Šurany vytvorená cez katastrálny portál dňa 23.02.2026
- Geometrický plán č.15/2026 na oddelenie pozemku parc.č. 429/142 overený Okresným úradom Nové Zámky katastrálnym odborom pod číslom:192/26 dňa 12.02.2026
- Územný plán Šurany, miestna časť Nitriansky Hrádok - výrez
- Zmeny a doplnky ÚP Mesta Šurany - Regulačný list bloku B – Obytné územie so zástavbou rodinných domov vidieckeho charakteru
- Otrofoto mapa Nitriansky Hrádok
- Fotodokumentácia

**OBJEDNÁVKA č.****ZNAČKA ODDELENIA: ŽP17/2026**

Vybavuje:

e-mail:

tel. číslo: 035/6500110

V Šuranoch dňa: 13.02.2026

<b>OBJEDNÁVATEĽ:</b> Mesto Šurany Námestie hrdinov 1 942 01 Šurany IČO: 00309311 DIČ: 2021060800 Bankové spojenie: VÚB, a.s. Číslo účtu: SK73 0200 0000 0001 7492 7172	<b>DODÁVATEĽ:</b> Zuzana Vadkertiová Hviezdoslavova 1A 941 31 Dvory nad Žitavou IČO: 53118014 DIČ: Bankové spojenie: Číslo účtu:
--	---

Por. číslo	Predmet objednávky	Cena s DPH spolu v EUR
1.	Objednávame u Vás vypracovanie znalecký posudok na parcelu p.č. 429/142 v k. ú Nitriansky Hrádok na základe cenovej ponuky zo dňa 13.02.2026 v celkovej sume	
	<b>Spolu</b>	<b>300,00 €</b>

Spôsob úhrady: bankovým prevodom

Dodacia lehota:

MESTO ŠURANY  
MESTSKÝ ÚRAD ŠURANY  
Gdaľčinská 1, 942 01 Šurany  
IČO: 00309311  
DIČ: 2021060800

pečiatka a podpis objednávateľa  
Ing. František Hozlár  
vedúci oddelenia životného prostredia,  
výstavby, územného plánovania a správy  
mestského majetku

**S finančnou operáciou súhlasím – nesúhlasím:**

Meno a priezvisko zamestnanca: Ing. Renáta Mesárošová

Dátum a podpis: /

**S finančnou operáciou súhlasím – nesúhlasím:**

Meno a priezvisko vedúceho zamestnanca: Ing. Miroslava Zahoráková

Dátum a podpis:

\*/ nehodiace sa prečiarknite

Ing. Zuzana VADKERTIOVÁ  
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO  
odhad hodnoty nehnuteľnosti  
Hviezdoslavova 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky Dátum vyhotovenia : 23.2.2026  
 Obec : 503592 Šurany Čas vyhotovenia : 15:15:47  
 Katastrálne územie : 840734 Nitriansky Hrádok Údaje platné k : 20.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
429/5	32752	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

**Legenda**

Spôsob využívania pozemku

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

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 Šurany, Námestie hrdinov 1, Šurany, PSČ 942 01, SR, IČO: 309311	1/1

Titul nadobudnutia:  
DOHODA O VYDANÍ VEČÍ Z 1727/97 - VZ.26/97  
KÚPNA ZMLUVA ZO DŇA 2.2.2001-V 460/01  
Z 3037/02 ZÁPIS STAVBY PODĽA LISTINY O URČENÍ SÚP.Č.ZO DŇA 12.6.02  
Z 4357/97-ZÁPIS STAVBY  
PKN.VL.Č.48 VZ 115/92  
PKN.VL.Č.116/92  
PKN.VL.Č.492,493 VZ 327/92 A D 1727/71 ZZ 305  
PKN.VL.Č.655 VZ 425/92  
PKN.VL.Č.926 VZ 634/92 A D 1727/71 ZZ 305  
PKN.VL.Č.746 VZ 496/92  
KÚPNA ZMLUVA ZO DŇA 6.5.1999,V 2514/99  
Z 1579/2000-ZÁPIS STAVBY  
Z 4696/03-zápis stavby podľa listiny o určení súp.č.  
Zápis stavby - Rozhodnutie o určení súpisného čísla OPČ/569/2004 zo dňa 17.9.2004 - Z 4659/2004.  
Kúpna zmluva zo dňa 16.5.2005 - V 2561/2005.  
R-58/2008 zo dňa 29.2.2008 - delenie E-KN parciel  
Rozhodnutie Správy katastra Nové Zámky X - 99/2009 právoplatné dňa 4.5.2009.  
Protokol o oprave výmery E-KN parcely č. 1365 - X 258/2009.  
Zápis geom. plánu č. 5/2009, Rozhodnutie OPÚ-897- 09/ 8474/LP právoplatné dňa 1.10.2009 - R 538/2009.  
Výmaz stavby - Rozhodnutie o zrušení súpisného čísla 257/2010OPČ51/2010 zo dňa 13. 1. 2010 - Z 137/2010.  
Žiadosť o zápis vlastníckeho práva, geometrický plán č. 52/2009 - R 529/2009  
Záznam k deleniu E-KN parcely č. 1033/1, 1055 - R 218/2010.  
Protokol o oprave výmery E-KN parc.č. 1054/5 - X 217/2010.  
č.d. 1287/1955, PKV 1, § 14 odst. 2, Zákona 180/1995 Z.z.  
Rozhodnutie č. C-23/2651/2010 o schválení ROEP právopl. dňa 1.10.2010  
§ 14 odst. 2 Zákona 180/1995 Z. z.  
č.d. 1287/1955, PKV 2, § 14 odst. 2, Zákona 180/1995 Z.z.  
č.d. 1789/56  
Titulom prídelen 281.181/37-IX/8-130  
Žiadosť o zlučenie LV č. 1 a LV č. 1455 - Z 968/2011.  
Zápis Chráneného vtáčieho územia Dolné Považie v zmysle Vyhl. Min. životného prostredia SR č. 593/2006 Z.z. -  
parcely č. 1212, 1321, 1341, 1366, 1367 - Z 7918/2014, č. zmeny 22/2015.  
Protest prokurátora podľa § 22 ods.1 písm. b/ zákona č. 153/2001 o prokuratúre v znení neskorších predpisov R  
63/09 zo dňa 22.7.2015, UP 8/2015  
Kúpna zmluva a dohoda o zrušení vecného bremena č. 8/2016 zo dňa 19. 4. 2016, v znení dodatku č. 1 zo dňa 8. 6.  
2016 - V 2276/2016, č. zmeny 83/2016.  
Oznámenie OPČ/336/2017-6868/2017 zo dňa 2.3.2017, Z-1134/2017 položka č. 43/2017  
Identifikácia parciel K1-1169/2017 zo dňa 9.3.2017, R-211/2017  
Kúpna zmluva č. 11/2017 zo dňa 15.11.2017, V-7100/2017 - č. zmeny 250/2017  
Protokol o oprave zo dňa 2.1.2018 - X-48/2017 - č. zmeny 1/18  
Zmena druhu pozemku, parc. reg. C-KN č. 430/32, žiadosť zo dňa 2.3.2021, Z-1747/2021 - č. zmeny 47/2021  
Kúpna zmluva zo dňa 24.7.2023, V 3949/2023 - č. zmeny 135/2023.  
Žiadosť Mesta Šurany zo dňa 3.8.2023 o zápis geometrického plánu č. 78/2023, R-615/2023 - č. zmeny 149/2023  
Kúpna zmluva č. SMM/1/2024/K zo dňa 29.5.2024, V-2686/2024 - č. zmeny 126/2024

Iné údaje:  
geom. plán č. 61/2023, úradne overený pod č. 476/2023  
geometrický plán č. 78/2023, úradne overený pod číslom 1024/2023 - č. zmeny 149/2023

Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Z parcely 950-výkup 437m2-rieka Nitra

Geometrický plán č. 47418397-609/2025 úradne overený Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny inž. **Zuzana VADKERTIOVÁ**  
1716/2025 dňa 29.10.2025, Z-7541/2025 - č. zmeny 9/2026

**ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO**

odhad hodnoty nehnuteľnosti

Hviezdoslavova 1A. 941 31 Dvory nad Žitavou

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, Bratislava podľa geom. plánu č. 36 566 497 - 728/2011 na pozemku s parc. č. 1-1764/33 týkajúceho sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8745 a č. 8747 na trase Rz Levice Rz Nové Zámky - Z 3170/2012.

Vlastník poradové číslo 1	Zriaďuje sa vecné bremeno v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, na výkon oprávnení podľa § 11 Zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, na pozemok reg. E-KN parc. č. 1-1764/33 v rozsahu podľa GP č. 404/2015, Z 7004/15, č. zmeny 109/2016.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno vzniknuté zo zákona v zmysle §151o ods.1 Zákona č.40/1964 Zb.Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v prospech spoločnosti Slovenská elektrizačná prenosová sústava,a.s.(35829141) na výkon oprávnení podľa § 11 Zákona č.251/2012 Z.zo energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v rozsahu geom.pl.č.216/2015 na par.reg.E-KN 1764/33 Z- 1256/2017 č.zmeny 91/2017
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno "in personam", spočívajúce v povinnosti povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti strieť na časti zaťaženej nehnuteľnosti, v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 468/2018, vyhotovenom dňa 11.10.2019 a úradne overenom dňa 25.10.2019 pod číslom 1366/19, ako koridor vecných bremien: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie, k nehnuteľnostiam: parc. reg. C-KN č. 429/2, 429/5, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518 v podiele 1/1, V-757/2020 - č. zmeny 160/2020
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie vecného bremena in personam spočívajúceho v práve a) zriadenia a uloženia Elektroenergetických zariadení, b) užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav Elektroenergetických zariadení a ich odstránenie, v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne č. 209/2021, vyhotovenom dňa 19.5.2021, úradne overenom dňa 4.6.2021 pod číslom 751/2021 k nehnuteľnostiam: pozemky reg. C-KN parc.č. 429/2, 429/5 v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 816 47 Bratislava, SR v celosti, na základe Zmluvy o zriadení vecných bremien zo dňa 25.10.2021, V-7327/2021 - č. zmeny 163/2021
Vlastník poradové číslo 1	Zriaďuje sa zákonné predkupné právo v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., Bratislava, IČO: 36724530, na základe Osvedčenia o strategickej investícii č. 22087/2025-4282-74855, na pozemky reg. C-KN parc. č. 883/12, 883/13 na základe návrhu na zápis zákonného predkupného práva zo dňa 5.11.2025 v znení doplnení, Z-7541/2025 - č. zmeny /2026

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Ing. Zuzana VADKERTIOVÁ

ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO

odhad hodnoty nehnuteľností

Hviezdoslavova 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky Dátum vyhotovenia : 25.2.2026  
 Obec : 503592 Šurany Čas vyhotovenia : 15:48:05  
 Katastrálne územie : 840734 Nitriansky Hrádok Údaje platné k : 24.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LIŠTU VLASTNÍCTVA č. 501

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
369/3	171	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
369/4	180	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
369/5	174	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
372	54	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
373	58	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
374	23	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
375/1	1257	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 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

Ing. Zuzana VADKERTIOVÁ  
 ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVA  
 odhad hodnoty nehnuteľnosti  
 Hviezdoslavova 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2701	372	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

2702	373	10	Rodinný dom		1
né údaje: Bez zápisu					
2703	374	10	Rodinný dom		1
né 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	Tulipán Dušan r. Tulipán, Ing., SR, Dátum narodenia:	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 8.1.2025, V-204/2024 - č. zmeny 13/2025		
Iné údaje: Návrh na zápis zo dňa 6.11.2024, geometrický plán č. 241/2024 úradne overený Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom pod č. 1661/2024 dňa 16.10.2024, R-716/2024 - č. zmeny 185/2024		
Poznámky: Bez zápisu		

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriadenie záložného práva v prospech Československá obchodná banka, a.s., Bratislava, SR, IČO: 36854140 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 1R475173/ZZ/1 zo dňa 27.10.2025, na pozemky reg. C-KN parc.č. 369/3, 369/4, 369/5, 372, 373, 374, 375/1, na stavbu so súp.č. 2701 na parc.č. 372, na stavbu so súp.č. 2702 na parc.č. 373 a na stavbu so súp.č. 2703 na parc.č. 374 v podiele 1/1, V-6133/2025 - č. zmeny 161/2025

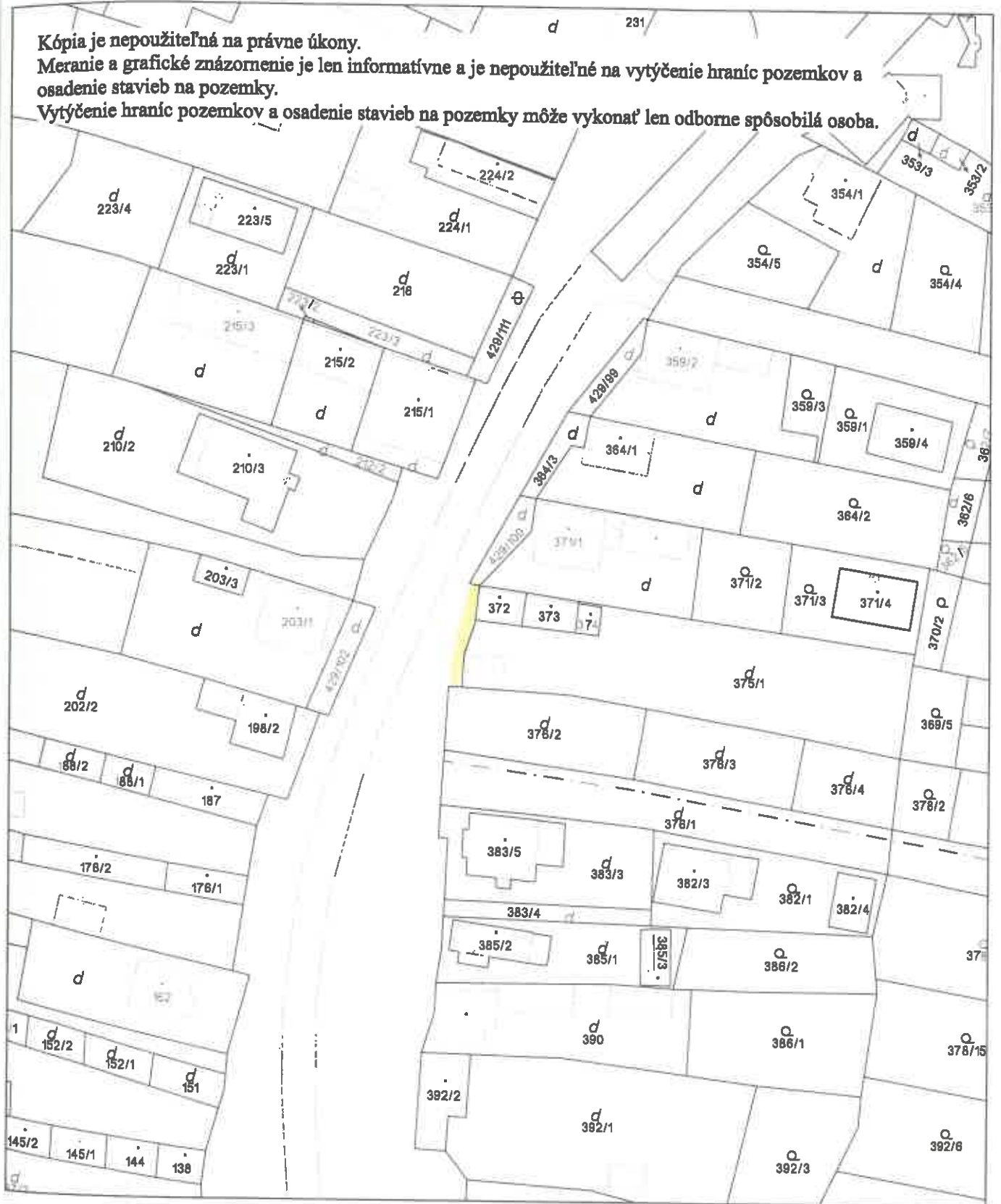
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Ing. Zuzana VADKERTIOVÁ  
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO  
odhad hodnoty nehnuteľností  
Hviezdoslavova 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Nové Zámky	Obec Šurany	Katastrálne územie Nitriansky Hrádok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 372</b>		<b>Ing. Zuzana VADKERTIOVA</b> ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO odhad hodnoty nehnuteľností Hviezdoslavova 1A, 041 31 Dvory nad Žitavou
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	23. 2. 2026 15:14:46	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20. 2. 2026 18:00:00		



Základní údaje

Číslo	Průmysl	Výměra	Druh pozemku	Dle	od	Číslo parcely	Číslo parcely	Výměra	Druh pozemku	Výběr
LV	PK	KN	IN	in m <sup>2</sup>	číslo	číslo	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	PKal	(nad oplocením) sňatkem, (oblast)
1		0285		3 172	určen. plocha			02/5	určen. plocha	obozoviště
								02/22	určen. plocha	3y. místo stáje
Spolu :				3 172			3 172			

Stav pozemky je tvořený s registrační G KN

Legenda:  
 10 - Pozemek je určen pro výstavbu  
 22 - Pozemek je určen pro průmyslové účely - ovčák, mláček a dalšího hospodářského zvířata, lesní ovčák, polní ovčák, chovná, stáje, stáje pro chov a jiné účely



Ing. Zuzana VADKERTIOVÁ  
 ZNALEC V ODBORE STAVEBNICTVO  
 odhad hodnoty nemovitosti  
 Hvězdočelavova 1A, 641 31 Dvory nad Žitavou



Ing. Zuzana VADKERTIOVÁ  
 ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO  
 odhad hodnoty nehnuteľností  
 Hviezdoslavova 1A, 841 31 Dvory nad Žitavou





**POZEMOK, parc.č 429/142,  
k.ú. NITRIANSKY HRÁDOK**



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913656.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 25/2026.

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




Vo Dvoroch nad Žitavou, dňa 25.02.2026

Ing. Zuzana Vadkertiová  
znalkyňa



Spoplatnené  
podľa zákona č. 145/1995  
v znení neskorších predpisov

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

Vyhotovitel  <b>VS GEO s.r.o.</b> Goliánovo 750, 951 08 tel.: 0908411995 mail: vladmirsabo@centrum.sk iČO: 56 753 501	Kraj <b>Nitriansky</b>	Okres <b>Nové Zámky</b>	Obec <b>Šurany</b>		
	Kat. územie <b>Nitriansky Hrádok</b>	Číslo plánu <b>15/2026</b>	Mapový list č. <b>VKM</b>		
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie p.č. 429/142.					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: <b>5.2.2026</b>	Meno: <b>Ing. Vladimír Sabo</b>	Dňa: <b>5.2.2026</b>	Meno: <b>Ing. Vladimír Sabo</b>	Dňa: <b>12. 02. 2026</b>	Číslo: <b>192126</b>
Nové hranice boli v prírode označené plotom		Náležitosťami a presnosťou zohľadná predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <b>656</b>					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					
		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

## Výkaz výmer

Doterajší stav			Zmeny					Nový stav						
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, ( sídlo )
Pk.vi.	Parcely		ha	m2							ha	m2		
LV	PK	KN												
<b>Stav právny je totožný s registrom C KN</b>														
1		429/5	3	2752	zastav. plocha					429/5	3	2716	zastav. plocha 22	doterajší
										429/142		36	zastav. plocha 18	Ing. Dušan Tulipán
Spolu :				3 2752								3 2752		

Legenda:

- Kód spôsobu využívania 18 - Pozemok na ktorom je úvor  
 22 - Pozemok na ktorom je postavená inžiniarska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť



4  
429/5

d  
429/100

371/1

d

-1.15

372

373

374

429/112  
d

d  
375/1

-1.18

-2.05

-2.14

d  
376/2

d  
376/1



## MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO ŠURANY

Číslo: XXVIII./2025-Z

V Šuranoch dňa 10.12.2025

### VÝPIS

uznesenia zo zápisnice Mestského zastupiteľstva v Šuranoch z XXVIII. zasadnutia konaného dňa 10. d e c e m b r a 2025 o 14.00 hodine. Mestské zastupiteľstvo v Šuranoch prijalo toto

### UZNESENIE

číslo 28/2025-Z

#### XLV.

Mestské zastupiteľstvo v Šuranoch prerokovalo **Žiadosť Ing. Dušana Tulipána, o predaj časti trvale bytom mestského pozemku v k. ú. Nitriansky Hrádok a**

#### A. – u r č u j e

- bez pripomienok

poslancov Mestského zastupiteľstva v Šuranoch podľa § 9 ods. 1 písm. g/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s čl. 2 ods. 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Šurany, že pozemok nachádzajúci sa v katastrálnom území Nitriansky Hrádok evidovaný Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1 označený ako:

- parcela registra „C“ číslo 429/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere cca 36 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 32752m<sup>2</sup>, sa stávajú trvale prebytočným majetkom mesta Šurany. Dôvod trvalej prebytočnosti majetku mesta: čl. 2 ods. 1 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Šurany.

#### B. – s c h v a ľ u j e

- bez pripomienok

poslancov Mestského zastupiteľstva v Šuranoch zverejnenie zámeru previesť majetok mesta Šurany z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v k.ú. Nitriansky Hrádok, evidovaný Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1 označený ako:

- parcela registra „C“ číslo 429/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere cca 36 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 32752m<sup>2</sup>, kupujúcemu Ing. Dušanovi Tulipánovi, , trvale bytom do jeho výlučného vlastníctva (spoluvlastnícky podiel vyjadrený zlomkom k celku 1/1) za podmienky, že žiadateľ uhradí všetky náklady spojené

s vypracovaním geometrického plánu na identifikáciu predmetu prevodu (oddelenie potrebných častí pozemkov) a znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty majetku mesta. Kúpna cena, bude stanovená minimálne vo výške určenej podľa znaleckého posudku. Dôvod hodný osobitného zreteľa: čl. 11 ods. 2 písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Šurany: „ak sa prevodom majetku mesta prispeje k účelnejšiemu usporiadaniu majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve mesta a tretích osôb“.

### C. - u k l a d á

Ing. Františkovi Hozlárovi, vedúcemu oddelenia životného prostredia, výstavby, územného plánovania a správy mestského majetku Mestského úradu Šurany oboznámiť žiadateľa s uznesením Mestského zastupiteľstva v Šuranoch.

Termín: 31.12.2025

Vykoná: Ing. František Hozlár, vedúci oddelenia životného prostredia, výstavby, územného plánovania a správy mestského majetku Mestského úradu Šurany.

#### H l a s o v a n i e poslancov MsZ Šurany:

Počet poslancov: 13

Prítomní: 9

Za: 9

Ing. Miroslava Zahoráková, Ing. Mgr. Alžbeta Danielová, Ing. Igor Bartovič, MUDr. Daša Vizslayová, PhD., Miroslav Žvach, Radoslav Šťuha, JUDr. Lucia Filagová, PhD., Ing. Róbert Polák, Karol Németh

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Neprítomní: 4

Pavol Cvik, MUDr. Ján Kanás, Ing. Marcel Rosina, MBA, Mgr. Dušan Rampašek  
Nehlasoval: 0

Za správnosť: Mária Černáková



Mgr. Marcel FILAGA  
primátor mesta Šurany