

30/2026-Z
15.04.2026

M E S T O Š U R A N Y **M E S T S K É Z A S T U P I T E Ľ S T V O V Š U R A N O C H**

Názov predkladaného materiálu č. 27

Návrh na schválenie právneho úkonu prevodu majetku mesta – Kúpnej zmluvy

N Á V R H N A U Z N E S E N I E

Mestské zastupiteľstvo v Šuranoch

A- schvaľuje

- bez pripomienok
- s pripomienkami

poslancov Mestského zastupiteľstva v Šuranoch **právny úkon prevodu majetku mesta Šurany:**
kúpnu zmluvu

vo veci účastníkov:

Predávajúci: Mesto Šurany, IČO: 00 309 311, Námestie hrdinov 1, 942 01 Šurany

Kupujúci: Ing. Dušan Tulipán, trvale bytom

Predmet kúpnej zmluvy- v zmysle predlohy.

B- u k l a d á

Ing. Františkovi Hozlárovi, vedúci oddelenia ŽP,V,ÚPaSMM, MsÚ Šurany zabezpečiť uzavretie kúpnej zmluvy. T: 15.06.2026

Vykoná: Ing. František Hozlár, vedúci oddelenia ŽP,V,ÚPaSMM, MsÚ Šurany.

Stanovisko komisie pre správu a predaj majetku mesta Mestského zastupiteľstva v Šuranoch: Predložené poslancom Mestského zastupiteľstva v Šuranoch elektronicky mailovou komunikáciou.

Spracoval:

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

Mestského úradu Šurany

Dátum spracovania: 23.03.2026

Predkladá:

Mgr. Marcel Filaga, v.r.
primátor mesta Šurany

Dátum predloženia: 15.04.2026

Predložené mestskému zastupiteľstvu 15.04.2026

(Toto uznesenie musí byť schválené trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov)



Mesto Šurany – Mestský úrad Šurany

Oddelenie životného prostredia, výstavby, územného plánovania
a správy mestského majetku

Námestie hrdlnov 1, 942 01 Šurany

Dôvodová správa

Žiadosť Ing. Dušana Tulipána,

/ 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, 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 m². Ako hlavný dôvod odkúpenia časti mestského pozemku o výmere cca 36 m² 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 trhový mechanizmus pri nakladaní so svojim 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 32752m², zastavaná plocha a nádvorie, oddelený pozemok za účelom jeho odkúpenia označený ako:

- parcela registra „C“ číslo 429/142, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 36m².

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 m² x jednotková všeobecná hodnota pozemku – 34,51 €/m²). Kúpna cena za predmet prevodu sa navrhuje vo výške 50,00 €/m², t.j. celková kúpna cena vo výške 1.800,- € (t.j. celková výmera pozemku 36,00 m² x 50,00 €/m²).

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 právneho úkonu prevodu majetku mesta Šurany: kúpna zmluva vo veci účastníkov:

Predávajúci: Mesto Šurany, IČO: 00 309 311, Námestie hrdinov 1, 942 01 Šurany

Kupujúci: Ing. Dušana Tulipána,

Predmet kúpnej zmluvy:

Predmetom prevodu je novovzniknutý pozemok v k.ú. Nitriansky Hrádok označený ako:

- parcela registra „C“ číslo 429/142, zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 36m²,

ktorý predávajúci predáva do výlučného vlastníctva kupujúcemu a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva (spoluvlastnícky podiel vyjadrený zlomkom k celku: 1/1) za kúpnu cenu vo výške 2.380,- €, slovom dvetisícristoosemdesiat eur.

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 m² 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 m² 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
- Otofotografická 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 katastrálnych nehnuteľnostiach 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 katastrálnych nehnuteľnostiach 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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

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). Koefficient 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 memú 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 memú jednotku (1 m² 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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:

$$VŠH_s = M \cdot VŠH_{M,j} \quad [€]$$

kde
 M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $VŠH_{M,j}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na memú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na memú 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 tiesne 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 ² pozemku |
| k _{PD} | - koeficient polohovej diferenciacie |

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacjej 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:

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

kde

- | | |
|-------------------------|--|
| M | - výmera hodnoteného pozemku v m ² , |
| V\dot{S}H _{MJ} | - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m ² . |

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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 tiesne 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) Vlastnícke a evidenčné údaje:

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

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

Parc.č.	Výmera v m ²	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

Spoluovlastnícky podiel : 1/1

Časť C. / Ťarchy:

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode 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. 2 z 3Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Vlastník poradové číslo 1 Zriaďuje sa vecné bremeno v prospech spoločnosti Západodoslovenská 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 nehnuteľností, 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 Západodoslovenská 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 strategickkej 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 m². 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 ²	Druh pozemku	Diel	K parc.č	m ²	od parc.č	m ²	Č. parc.	Výmera ha m ²	Druh pozemku	Vlastník
1	429/5	32752	Zast. pl.						429/5	32716	Zast. pl. 22	doterajší
									429/142	36	Zast. pl. 18	Ing. Dušan Tulpán Nové Zámky
Spolu		32752								32752		

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú hodnotené

- **Pozemky**

Zastavaná plocha a nádvorie, parc.č.429/142, výmera 36 m² - novovytvorený

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

- **Pozemok**

Zastavaná plocha a nádvorie, parc.č.429/5, výmera 32 716 m²

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 diferenciácie:

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)}

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

kde:

M – výmera pozemku [m²]

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku [EUR/m²]

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$$VŠH_{\text{MJ}} = V_{\text{HMJ}} \times k_{\text{PD}} \text{ [EUR/m}^2 \text{]}$$

kde:

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemkov [EUR/m²]

V_{HMJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky [EUR/m²]

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu [-]

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \times k_{\text{V}} \times k_{\text{D}} \times k_{\text{F}} \times k_{\text{I}} \times k_{\text{Z}} \times k_{\text{R}} \text{ [-]}$$

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

Pozemok parc.č. 429/5 o výmere 32 752 m² 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 m² sa odčlenil 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/m² = 7,97 EUR/m².

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 vlastník 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 vlastník 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 redukovujúcich faktorov : Interval 1,00

Redukujúce faktory – redukovujúce 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 ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
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 diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,1970
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,1970$	17,51 €/m ²

VYHODNOTENIE

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

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

2.1.2.1 ZUO

Porovnateľné pozemky som prevzala z ponúk inzerátov uverejnených na internetovom portály 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 ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
429/142	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00

Počet MJ pozemku: **36,00 m²**

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 m²

Druh dokladu:	<i>Ponuka realitnej kancelárie</i>
Identifikácia dokladu:	<i>JuIrPMVnGm</i>
Dátum k dokladu:	<i>25. 2. 2026</i>
Počet MJ pozemkov:	<i>1 020,00 m²</i>
Cena pozemku podľa dokladu:	<i>30 000,00 €</i>
Cena pozemku na MJ:	<i>29,41 €/m²</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 rovinnaté, slnečné s výbornou orientáciou. V cene pozemku je zahnutá 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>Ju7_MSI4e-</i>
Dátum k dokladu:	<i>25. 2. 2026</i>
Počet MJ pozemkov:	<i>605,00 m²</i>
Cena pozemku podľa dokladu:	<i>55 990,00 €</i>
Cena pozemku na MJ:	<i>92,55 €/m²</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 m². Pozemok ma ideálnu šírku a to 19m. Pozemok je rovinnatý, slnečný s výbornou orientáciou. V cene je zahnuté 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 m²</i>
Cena pozemku podľa dokladu:	<i>59 990,00 €</i>
Cena pozemku na MJ:	<i>98,34 €/m²</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 %

Polchové 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 ²]	29,41	92,55	98,34
Hodnotenie faktorov			
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
Spolu:	- 53,00 %	- 53,00 %	- 53,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	13,82	43,50	46,22
Príemerná porovnateľná hodnota			34,51 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

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

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

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

Výpočet príemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

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

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na memú jednotku		34,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_{\text{Poz}} = 38 \text{ m}^2 * 34,51 \text{ €/m}^2$	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 €/m²

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

nehnutelností 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

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
- Otofoto mapa Nitriansky Hrádok
- Fotodokumentácia

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

Vybavuje:

e-mail:

tel. číslo: 035/6500110

V Šuranoch dňa: 13.02.2026

OBJEDNÁVATEL: 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	DODÁVATEL: 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	
	Spolu	300,00 €

Spôsob úhrady: bankovým prevodom

Dodacia lehota:

MESTO ŠURANY
MESTSKÝ ÚRAD ŠURANY
Námestie hrdinov 1, 942 01 Šurany
IČO: 00309311, DIČ: 2021060800
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: SK73 0200 0000 0001 7492
7172

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 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	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

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

Titúl nadobudnutia:
DOHODA O VYDANÍ VECÍ 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 parcel
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 257/2010OPC51/2010 zo dňa 13. 1. 2010 - Z 137/2010.
Žiadosť o zápis vlastníckeho práva, geometrický plán č. 52/2009 - R 529/2009
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 právop. 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 zlúčenie 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 parcel 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, káňtr. Zuzana VADKERTIOVÁ
1716/2025 dňa 29.10.2025, Z-7541/2025 - č. zmeny 9/2026

ZNALC V ODBORE STAVEBNÍCTVO

odhad hodnoty nehnuteľnosti

Hviezdoslavova 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	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 nehnuteľnosti

Hviezdoslavova 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou

3 z 3

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 ²	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 STAVEBNÍCTVO
 odhad hodnoty nehnuteľností
 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 OPRAVNENÉ 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., narodenia: _____, SR, Dátum	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

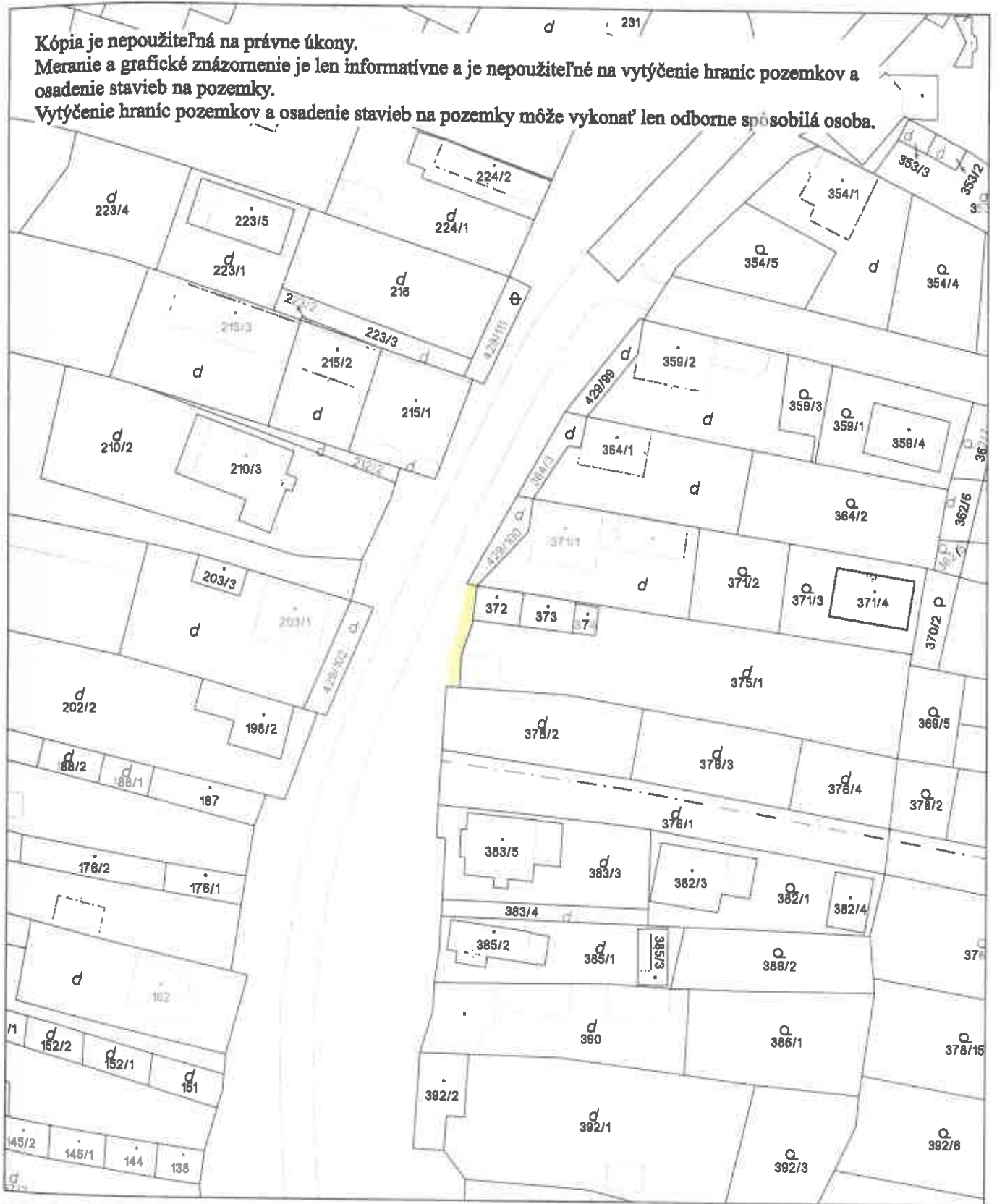
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Ing. Zuzana VADKERTIOVÁ
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO
odhad hodnoty nehnuteľnosti
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
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 372		Ing. Zuzana VADKERTIOVÁ ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO odhad hodnoty nehnuteľnosti Hviezdoslavova 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené 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		

Společnost
podle zákona č. 145/1985
Změni restorčních prací

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

Geometrický plán je poskytnut na požádání za podmínek, že je účelově doplněn o všechny výměry a údaje s účelovým výhledem z jedné strany a ostatních stran.

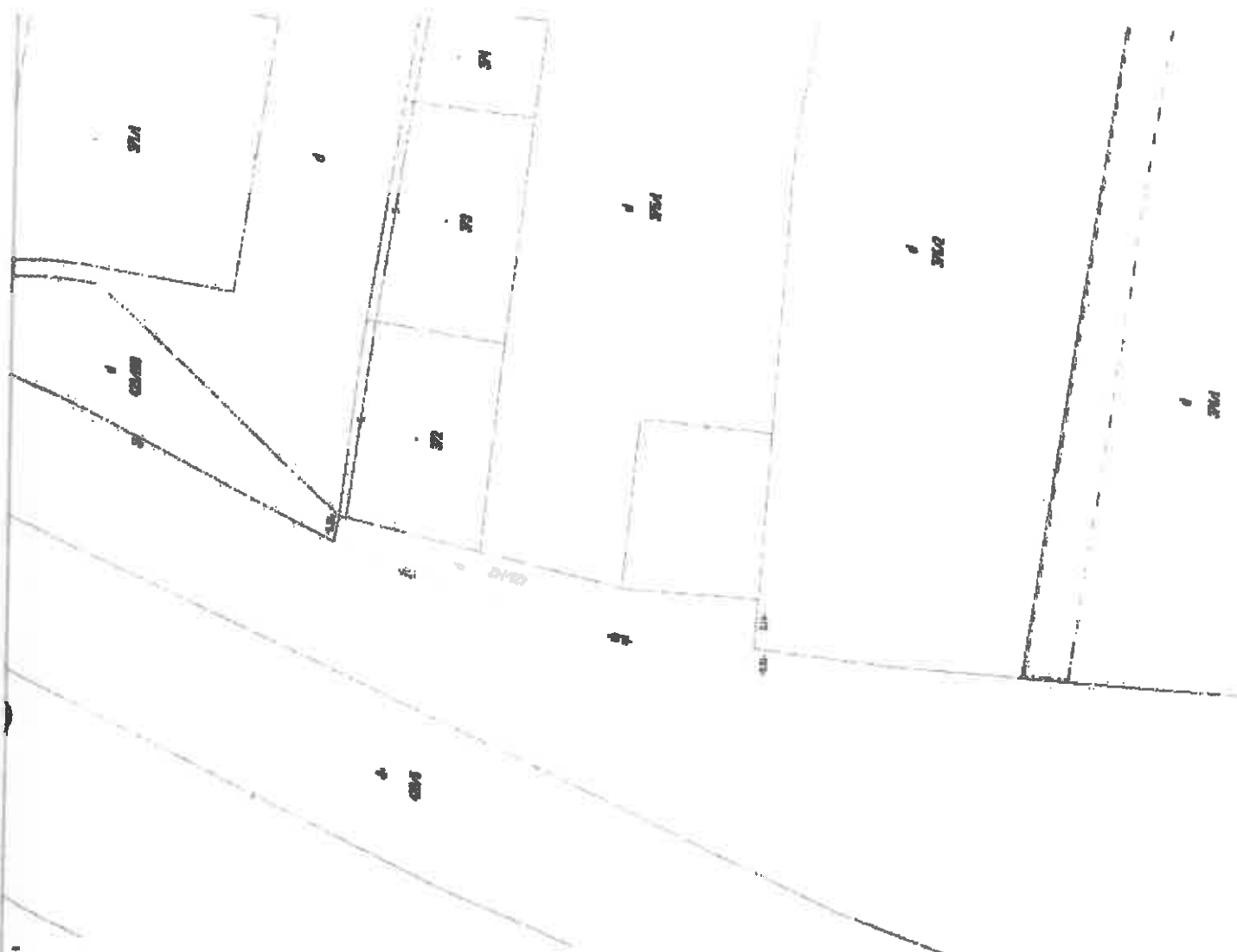
Výrobce  VS GEO s.r.o. Čechova 255, 051 01 tel: 050 444 005 email: vsgeo@vsgeo.sk IČO: 05 733 581		Kraj Nitra Okres Nitra Katastrální území Nitra		Číslo 12/2006 Město Nitra Územní plán VKM	
GEOMETRICKÝ PLÁN					
na účelové p.l. 020/02.					
Výrobce Dátum: 2.2.2006 Město: Ing. Vladimír Šabo Nové Zámky IČO: 05 733 581		Autorský ohrad Dátum: 2.2.2006 Město: Ing. Vladimír Šabo Nové Zámky IČO: 05 733 581		Územní ohrad Dátum: 2.2.2006 Město: Ing. Vladimír Šabo Nové Zámky IČO: 05 733 581	
Územní ohrad Dátum: 2.2.2006 Město: Ing. Vladimír Šabo Nové Zámky IČO: 05 733 581		Územní ohrad Dátum: 2.2.2006 Město: Ing. Vladimír Šabo Nové Zámky IČO: 05 733 581		Územní ohrad Dátum: 2.2.2006 Město: Ing. Vladimír Šabo Nové Zámky IČO: 05 733 581	



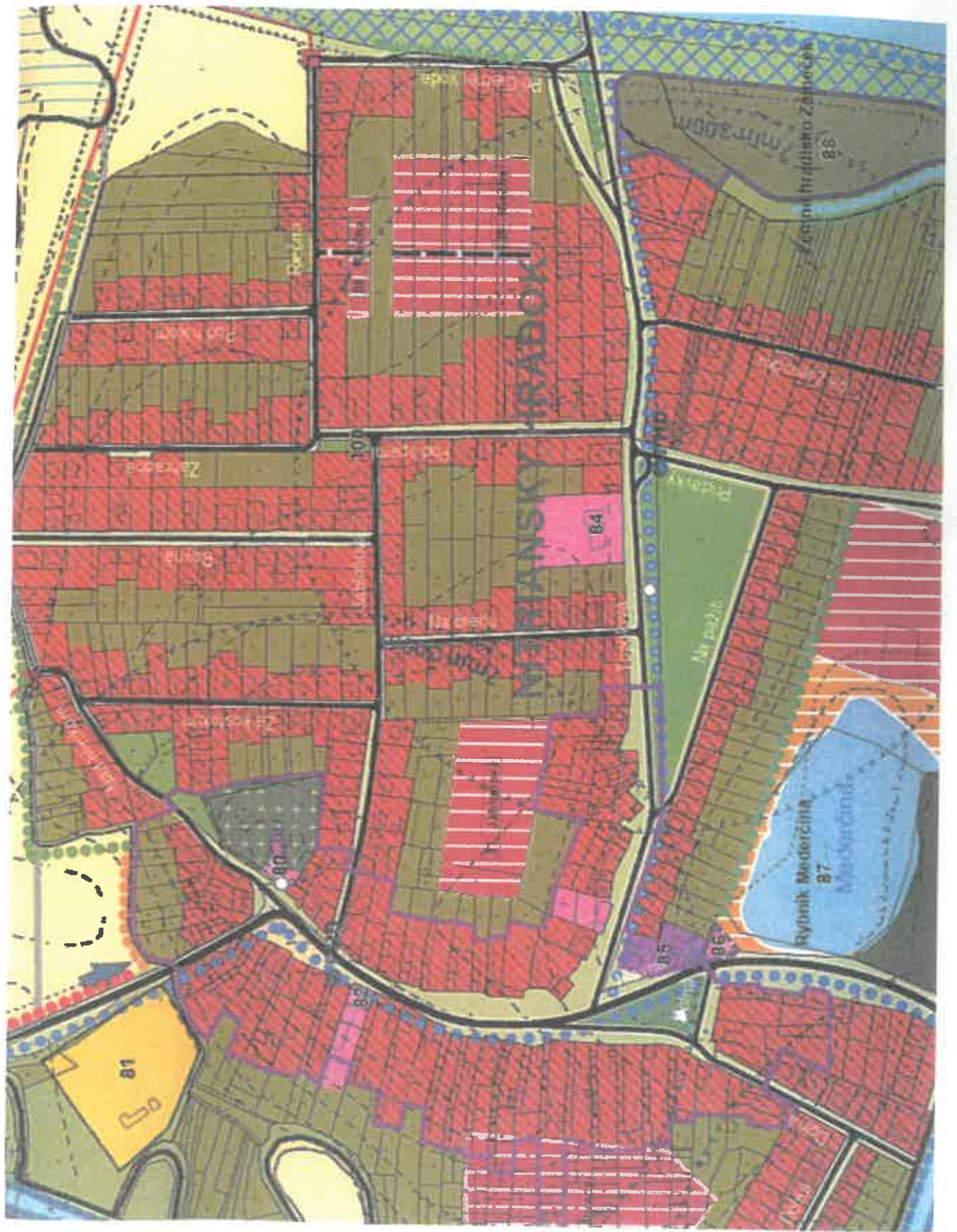
Číslo		Výmera		Druh pozemku		Druh parcely		Výmera		Druh pozemku		Výmera		Druh parcely		Výmera		Druh pozemku		
LV	PK	KM	hm m2	Číslo	hm m2	Číslo	hm m2	Číslo	hm m2	Číslo	hm m2	Číslo	hm m2	Číslo	hm m2	Číslo	hm m2	Číslo	hm m2	
			3 278																	
			3 278																	

Stave právej je svedkyj s vykazovanj C 1031

Legenda:
 10 - Pozemok na ktorom je stav
 21 - Pozemok na ktorom je postavená budova alebo - stavba, stavba s číslom budovy, land číslo, parcel číslo, číslo, číslo, číslo, číslo, číslo a ich súčet



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



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

REGULAČNÝ LIST BLOKU

B

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02

02



Ing. Zuzana VADKERTIOVÁ
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO
odhad hodnoty nehnuteľností
Hviezdoslavova 1A, 941 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, tlmočníkov 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 nehnuteľnosti.

Vyhoviteľ  VS GEO s.r.o. Goňanovo 750, 951 08 tel.: 0908411996 mail: vladimirsabo@centrum.sk IČO: 56 753 501		Kraj Nitriansky	Okres Nové Zámky	Obec Šurany
		Kat. územie Nitriansky Hrádok	Číslo plánu 15/2026	Mapový list č. VKM
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		na oddelenie p.č. 429/142.		
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 5.2.2026	Meno: Ing. Vladimír Sabo	Dňa: 5.2.2026	Meno: Ing. Vladimír Sabo	Dňa: 12. 02. 2026
Nové hranice boli v prírode označené plotom		Náležitostami a presnosťou zabezpečá predpisom		Číslo: 192126
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 656				Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				
		Pečiatka a podpis		

Výkaz výmer

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.vl.	Parcely		ha	m2							ha	m2	Kód	
LV	PK	KN												
Stav právny je totožný s registrom C KN														
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 dvor
 22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť





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

U Z N E S E N I E

číslo 28/2025-Z

XLV.

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

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 m² z celkovej výmery 32752m², 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 m² z celkovej výmery 32752m², 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