



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. Miroslava Grulla, o predaj časti mestského pozemku v k. ú. Nitriansky Hrádok

Mestu Šurany – Mestskému úradu Šurany bola dňa 10.09.2025 doručená žiadosť Ing. Miroslava Grulla, 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 245, ostatná plocha o celkovej výmere 388 m². Žiadateľ má záujem iba o časť pozemku tak ako to vyznačil v prílohe žiadosti. Ako hlavný dôvod odkúpenia časti mestského pozemku žiadateľ uvádza skutočnosť, že daná časť pozemku susedí s jeho pozemkom a chce uskutočniť opravu svoju plotu, ale kvôli existujúcim stromom to nie je možné.

Mestské zastupiteľstvo Šurany uznesením číslo 28/2025-Z, bod XLIV. 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 so 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. 14/2026 zo dňa 11.02.2026, 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 26.02.2026 pod číslom 237/26, bol z mestského pozemku parcela registra „C“ číslo 245 o celkovej výmere 388m², ostatná plocha, oddelený pozemok za účelom jeho odkúpenia označený ako:

- parcela registra „C“ číslo 245/2, ostatná plocha vo výmere 86 m².

Všeobecná hodnota dotknutého mestského pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 38/2026, vypracovaný dňa 17.03.2026 znalcom Ing. Zuzana Vadkertiová, Ul. Hviezdoslavova č. 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou, evidenčné číslo 913656, vo výške 2.967,86,- € (t.j. celková výmera pozemku – 86,00 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 4.300,- € (t.j. celková výmera pozemku 86,00 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 360,-€ a znaleckého posudku vo výške 300,-€. Konečná kúpna cena predstavuje sumu vo výške 4.960,- €.

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. 14/2026 zo dňa 11.02.2026 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 26.02.2026 pod číslom 237/26 ako:

- parcela registra „C“ číslo 245/2, ostatná plocha vo výmere 86 m²,

kupujúcemu Ing. Miroslavovi Grullovi,

do jeho výlučného vlastníctva za kúpnu cenu vo výške 4.960,- €, pozostávajúcu z hodnoty odčleneného novovzniknutého pozemku vo výške 4.300,- € (t.j. celková výmera pozemku 86,00 m² x 50,00,- €/m²), náklady na vypracovanie geometrického plánu vo výške 360,- € a znaleckého posudku vo výške 300,- €.

Všeobecná hodnota dotknutého mestského pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 38/2026, vypracovaný dňa 17.03.2026 znalcom Ing. Zuzana Vadkertiová, Ul. Hviezdoslavova č. 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou, evidenčné číslo 913656, vo výške 2.967,86,- € (t.j. celková výmera pozemkov – 86,00 m² x jednotková všeobecná hodnota pozemku – 34,51 €/m²).

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 č.48/2026 zo dňa 09.03.2026



ZNALECKÝ POSUDOK

Č.38/2026

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku registra „CKN“ parc.č. 245/2 o výmere 86 m² v k.ú. Nitriansky Hrádok, pre účel prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti

Počet strán : 30
z toho príloh: 14

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

Vo Dvoroch nad Žitavou, dňa 17.03.2026

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Na základe objednávky č.48/2026 zo dňa 09.03.2026 je úlohou znalca stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku registra „CKN“ parc.č. 245/2 o výmere 86 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): 16.03.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.03.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č.48/2026 zo dňa 09.03.2026
- Geometrický plán č.14/2026 na oddelenie pozemku parc.č. 245/2 overený Okresným úradom Nové Zámky katastrálnym odborom pod číslom:237/26 dňa 26.02.2026
- Zmeny a doplnky ÚP Mesta Šurany - Regulačný list bloku ZZ Územie záhrad

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 1-čiastočný k.ú. Nitriansky Hrádok vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.03.2026
- Výpis z listu vlastníctva č. 321 k.ú. Nitriansky Hrádok vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.03.2026
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcelu 245 k.ú. Šurany vytvorená cez katastrálny portál dňa 16.03.2026
- Územný plán Šurany miestna časť Nitriansky Hrádok - výrez
- Otofoto 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 katastrí 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 katastrí 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 povahy (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 Vyparina 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 pohnútkou.

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. štvrtrok 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 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 mernú 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:

$$VŠH_s = TH \cdot K_{PD} \quad [€]$$

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:

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

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:

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

kde
 M – počet memých jednotiek hodnotenej stavby,
 $VŠH_{MJ}$ – 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 m² pozemku
 - K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

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:

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

- kde
- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 - V\dot{S}H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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) Vlastnícké a evidenčné údaje:

List vlastníctva číslo : 1 - čiastočný
List vlastníctva vydaný : vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.03.2026
Okres : Nové Zámky
Obec : Šurany
Katastrálne územie : Nitriansky Hrádok

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

Parc.č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia p.	Umiest. pozemku
245	388	Ostatná plocha	37	1

Legenda:**Spôsob využívania pozemku**

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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

Spoluvlastnícky 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. 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 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 16.06.2026.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.03.2026.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia k ohodnoteniu pozemku parc.č. 245/2 bola predložená a to: geometrický plán č.14/2026 na oddelenie pozemku parc.č. 245/2 overený Okresným úradom Nové Zámky katastrálnym odborom pod číslom:237/26 dňa 26.02.2026.

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. 245 o výmere 388 m². Bol predložený geometrický plán č. 14/2026 na oddelenie pozemku parc.č. 245/2 overený Okresným úradom Nové Zámky katastrálnym odborom pod číslom:237/26 dňa 26.02.2026, 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	245	388	Ost. pl.						245/1	174	Ost. pl. 37	doterajší
									245/2	86	Ost. pl. 37	Ing.Miroslav Grull a Ing.Zuzana r.Dršková Nitriansky Hrádok
									254/3	128	Ost. pl. 37	doterajší
Spolu		388								388		

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú hodnotené

- Pozemky
Ostatná plocha, parc.č.245/2, výmera 86 m² - novovytvorený

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

- Pozemok
Ostatná plocha, parc.č. 245/1, výmera 174 m² – novovytvorený
Ostatná plocha, parc.č. 245/3, výmera 128 m² - novovytvorený

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 : Územie záhrad - Regulačný list bloku ZZ.

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,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)}

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

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

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

k_{PD} – 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.245/2

Pozemok parc.č. 245 o výmere 388 m² je evidovaný na liste vlastníctva č. 1 k.ú. Nitriansky Hrádok ako ostatná plocha a je vo vlastníctve Mesta Šurany.

Ohodnocovaný novovytvorený pozemok parc.č.245/2 o výmere 86 m² sa odčlenil od pozemku parc.č. 245 geometrickým plánom č.14/2026 na oddelenie pozemku parc.č. 254/2 overený Okresným úradom Nové Zámky katastrálnym odborom pod číslom:237/26 dňa 26.02.2026, viď prílohu ZP.

V čase ohodnocovania novovytvorený pozemok parc.č.245/2 nie je zastavaný žiadnou stavbou, využíva sa ako záhrada.

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.245/2 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. 245/2 nie je zastavaný žiadnou stavbou. Ohodnocovaný pozemok užívajú vlastníci pozemku parc.č.233/2 ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 321 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. 245/2 je z Hlavnej ulice.

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. 245/2 je situovaný v zastavanom území Mesta Šurany, v mestskej časti Nitriansky Hrádok v územnom obvode UO 03 Nitriansky Hrádok - bývanie, funkčné využitie pozemku : Územie záhrad - Regulačný list bloku ZZ

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 povyšujúcich faktorov : Interval od 1,00.

Povyšujúci faktor – povyšujúci faktor ohodnocovaného pozemku nebol zistený z dôvodu, že pozemok užívajú vlastníci pozemku parc.č.233/2 ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 321 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 bremená evidované na liste vlastníctva č. 1 sa netýkajú ohodnocovaného novovytvoreného pozemku parc.č.245/2

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
245/2	ostatná plocha	86,00	1/1	86,00

Obec:

Šurany

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	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	1,30

	mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách 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 zvyšujúcich 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	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,1970$	17,51 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 245/2	$86,00 \text{ m}^2 * 17,51 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 505,86
Spolu		1 505,86

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

2.1.2.1 ZUO

Porovnateľné pozemky som prevzala z ponúk inzerátov uverejnených na internetovom portáli 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]	Spoluviestnícky podiel	Výmera [m ²]
245/2	ostatná plocha	86,00	1/1	86,00

Počet MJ pozemku: 86,00 m²

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

EXKLUZÍVNE iba u NÁS ! Stavebný pozemok Nitriansky Hrádok NA PREDAJ: Štavebný pozemok Nitriansky Hrádok Lokalita: Intravilán Nitriansky Hrádok Výmera: 1020 m²

Druh dokladu:	<i>Ponuka realitnej kancelárie</i>
Identifikácia dokladu:	<i>JuIrPMVnGrn</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 rovinaté, 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, posilňovňa, 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 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 rovinatý, 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 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 %

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 záhrada

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
Priemerná 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 priemernej 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	$VŠH_{\text{poz}} = 86 \text{ m}^2 * 34,51 \text{ €/m}^2$	2 967,86 €

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	1 505,86
Porovnávacia metóda	2 967,86

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

VŠH pozemkov = 2 967,86 €

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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Ostatná plocha, parc. č. 245/2 (86 m ²)	2 967,86
Všeobecná hodnota celkom	2 967,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 970,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícdeväťstosedemdesiat Eur	

Vo Dvoroch nad Žitavou, dňa 17.03.2026



Ing. Zuzana Vadkertiová
znalkyňa

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č.48/2026 zo dňa 09.03.2026
- Výpis z listu vlastníctva č. 1-čiastočný k.ú. Nitriansky Hrádok vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.03.2026
- Výpis z listu vlastníctva č. 321 k.ú. Nitriansky Hrádok vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.03.2026
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcelu 245 k.ú. Šurany vytvorená cez katastrálny portál dňa 16.03.2026
- Geometrický plán č.14/2026 na oddelenie pozemku parc.č. 245/2 overený Okresným úradom Nové Zámky katastrálnym odborom pod číslom:237/26 dňa 26.02.2026
- Územný plán Šurany miestna časť Nitriansky Hrádok - výrez
- Zmeny a doplnky ÚP Mesta Šurany - Regulačný list bloku ZZ Územie záhrad
- Otofoto mapa Nitriansky Hrádok
- Fotodokumentácia

OBJEDNÁVKA č. 48/2026

ZNAČKA ODDELENIA: ŽP22/2026

Vybevuje.

e-mail:

tel. číslo: 035/6500110

V Šuranoch dňa: 04.03.2026

OBJEDNÁVATEĽ:

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

DODÁVATEĽ:

Zuzana Vadkertiová

Hviezdoslavova 1/A

941 31 Dvory nad Žitavou

IČO: 53118014

DIČ:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Por. číslo	Predmet objednávky	Množstvo	Jednotková cena s DPH v EUR	Cena s DPH spolu v EUR
1.	Objednávame u Vás vypracovanie GP na oddelenie pozemku parcela č. 245/2 v k.ú. Nitriansky Hrádok na základe canovej ponuky zo dňa 04.03.2026 v celkovej sume	1	300 €	300
Spolu				300 €

Spôsob úhrady:

Dodacia lehota

.....
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:

Dátum a podpis: 09. MAR 2026

S finančnou operáciou súhlasím – nesúhlasím.

Meno a priezvisko vedúceho zamestnanca:

Dátum a podpis: 09. MAR 2026

Ing. Zuzana VADKERTIOVÁ

ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO

odhad hodnoty nehnuteľnosti

Hviezdoslavova 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou

Meno a priezvisko zamestnanca zodpovedného za rozpočet: Ing. Renáta Mesárošová

Dátum a podpis: 09. MAR 2026

Číslo programu	Názov programu	Funkčná klasifikácia	Ekonomická klasifikácia	Kód zdroja
1.3	PLÁNOVANIE	04.9.3	637.005	49

S objednávkou súhlasím – nesúhlasím.

Meno a priezvisko vedúceho zamestnanca: Ing. Miroslava Zahoráková

Dátum a podpis: 09. MAR 2026

* / nehodiace sa prečiarknite

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 404 Nové Zámky Dátum vyhotovenia : 16.3.2026
 Obec : 503592 Šurany Čas vyhotovenia : 17:04:24
 Katastrálne územie : 840734 Nitriansky Hrádok Údaje platné k : 13.3.2026 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 ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
245	388	Ostatná plocha	37		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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

ZNÁLEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO

odhad hodnoty nehnuteľnosti

Hviezdoslavova 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou

Titul 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 PODEĽA 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 257/2010OPČ51/2010 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 prídely 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. -
 parcela 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, katastrálnym odborom pod č.
 1716/2025 dňa 29.10.2025, Z-7541/2025 - č. zmeny 9/2026

Ing. Zuzana VADKERTIOVÁ

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

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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 : 16.3.2026
 Obec : 503592 Šurany Čas vyhotovenia : 17:12:45
 Katastrálne územie : 840734 Nitriansky Hrádok Údaje platné k : 13.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 321

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
233/2	850	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
410/1	328	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
429/98	202	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

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2682	410/1	10	dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

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 / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Grull Miroslav r. Grull, Ing. a Zuzana Grullová r. Dráková, Ing., iR, Dátum narodenia: Dátum narodenia BŠM	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 28.11.2018, V-7539/2018 - č. zmeny 290/2018 Kúpna zmluva zo dňa 27.4.2020 V-2435/2020 - č.zmeny 70/2020		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky: Bez zápisu		

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez ťarch.

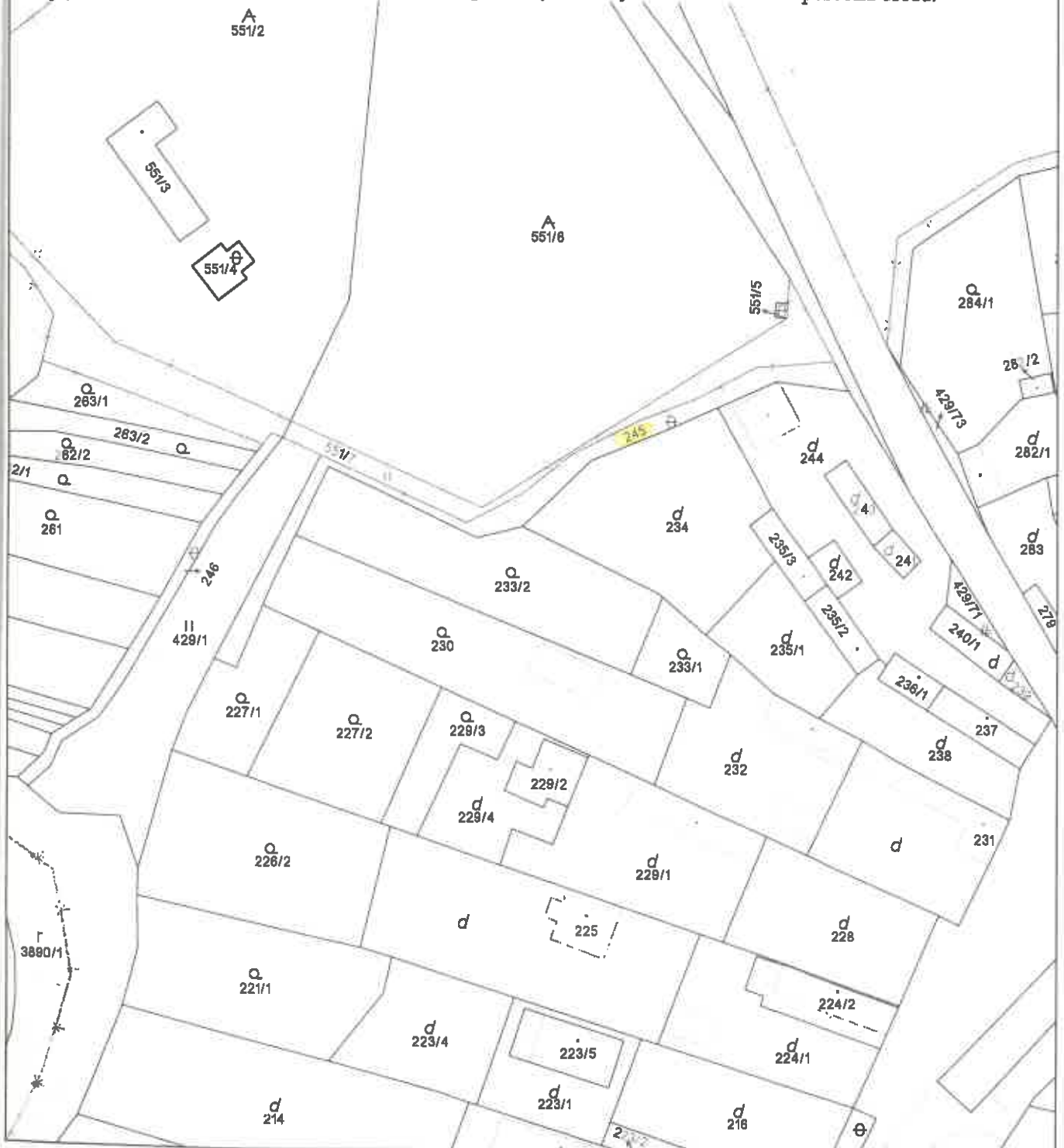
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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 245		Ing. Zuzana VADKERTIOVÁ ZNALEC V ODBORE STAVEBNICTVO odhad hodnoty nehnuteľnosti Hviezdoslavova 1A, 941 31 Dvory nad Žitavou	
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	16. 3. 2026 17:02:52	Bez autorizácie	
Údaje platné k	13. 3. 2026 18:00:00		

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

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

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

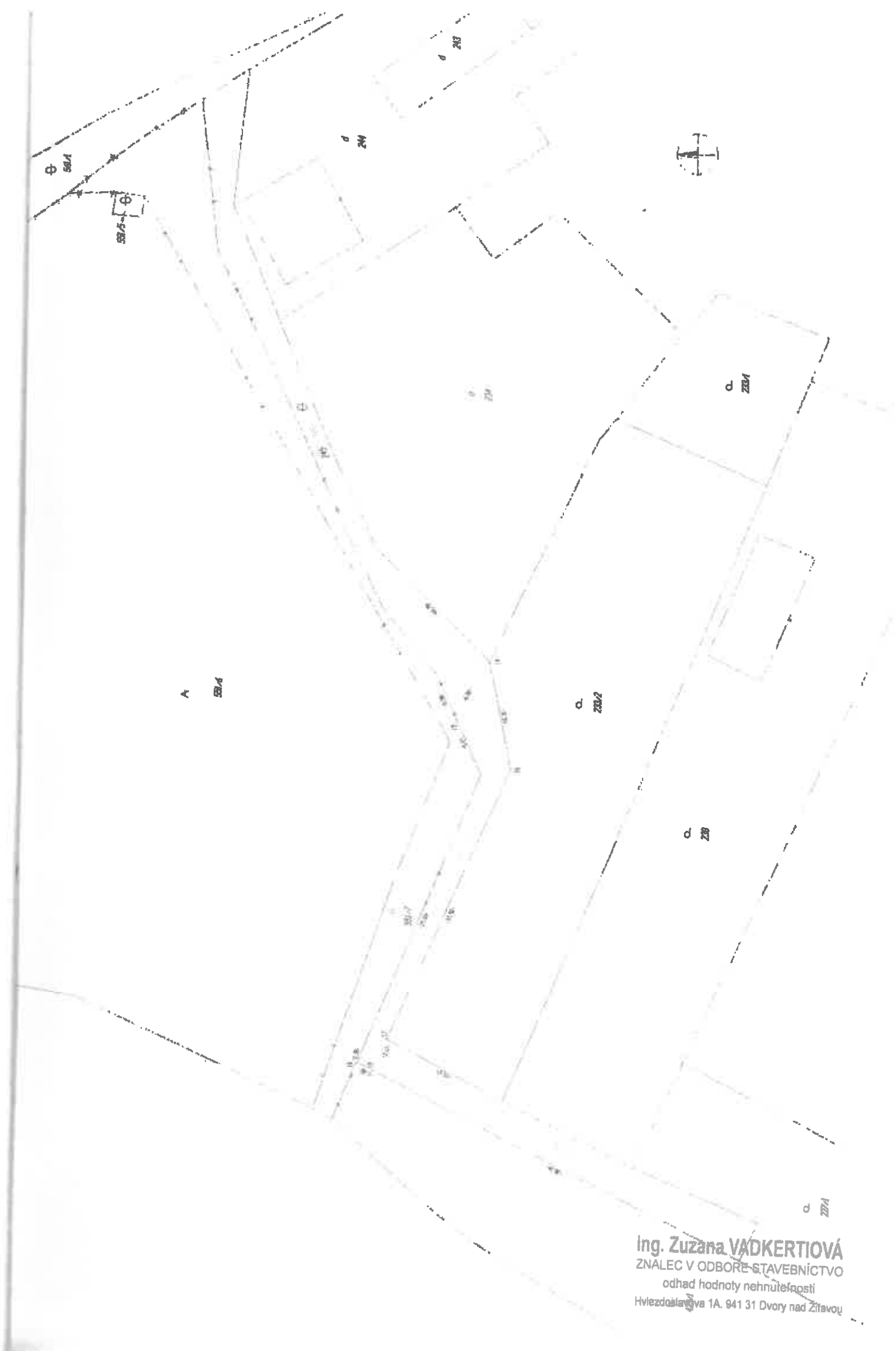
Vyhoviteľ  VS GEO s.r.o. Gollanovo 750, 951 08 tel.: 0908411996 mail: vladmirsabo@centrum.sk IČO: 56 753 501	Kraj	Nitriansky	Okres	Nové Zámky	Obec	Šurany
	Kat. územie	Nitriansky Hrádok	Číslo plánu	14/2026	Mapový list č.	VKM

GEOMETRICKÝ PLÁN

na oddelenie p.č. 245/2.

Vyhoviteľ	Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 11.2.2026	Meno: Ing. Vladimír Sabo	Dňa: 11.2.2026	Meno: Ing. Agneša Jankovská
hranice boli v prírode označené plotom, drev.koľkami	Násliznosťami a prenosťou zodpovedá predpisom	Dňa: 26. 02. 2026	Číslo: 237126
nam podrobného merania (meračský náčrt) č. 655		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
hranice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii			





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

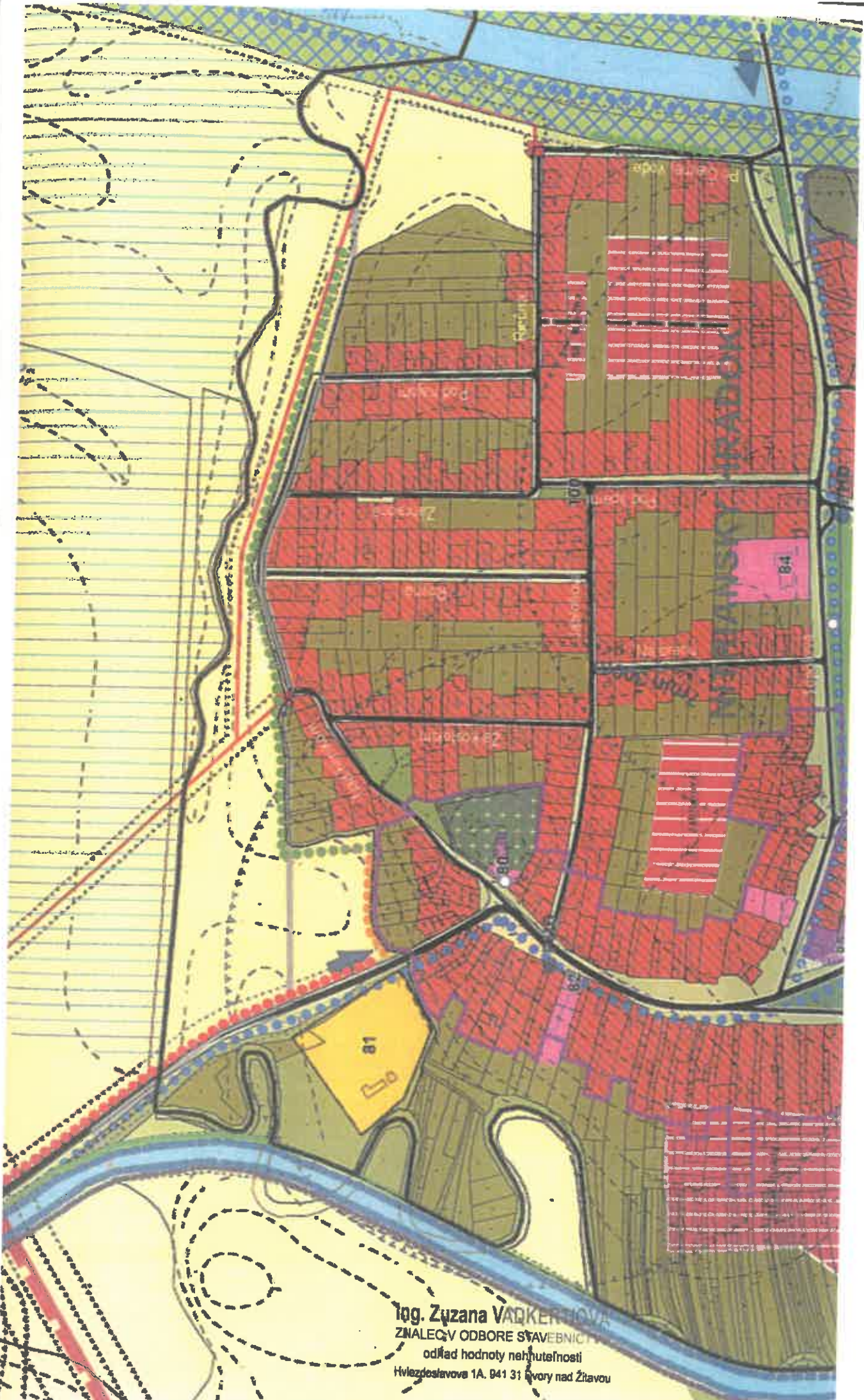
Výkaz výmer

Doterajší stav			Zmeny				Nový stav				
Číslo Parcely PK KN	Výmera ha m2	Druh pozemku	D e číslo	k parcele číslo	od parcely číslo	m2	m2	Číslo parcely	Výmera ha m2	Druh pozemku Kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
Stav právny je totožný s registrom C KN											
	245	388 ostatná plocha						245/1	174	ostatná plocha 37	doterajší
								245/2	96	ostatná plocha 37	Ing. Miroslav Grull a Ing. Zuzana r. Dršková
								245/3	18	ostatná plocha 37	doterajší
		388							388		

Poznámka:

spôsobu využívania 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím, alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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



Ing. Zuzana VAŇKEROVÁ
 ZNALEČ V ODBORU STAVEBNICTVÍ
 odřad hodnoty nemovitosti
 Hvězdčáslava 1A, 941 31 Tvory nad Žitavou

REGULAČNÝ LIST BLOKU

Z

I. Identifikačné číslo bloku

II. Funkčné využitie

III. Základná charakteristika

IV. Funkčné regulácia

Prípustná funkcia - **Previdajúca funkcia**

- zelené samostatných hospodárskych a okrasných záhrad s vysokou aj nízkou zelenou,
- sady a záhrady,
- rekreačno-zotavovacie plochy,

V. Regulácia intenzity využitia pozemku
maximálny index zastavanosť
0,05

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry

VII. Regulácia intervenčných zásahov

VIII. Regulácia ciele v území

IX. Vymačanie a charakteristika verejnoprospesných záujmov

X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD

ZZ

Územie záhrad

Predstavujú plochy vyhradené zelene s kumuláciou zeleninársko-ovocinárskych produkčných aktivít a čiastočne aj rekreačno-zotavovacích aktivít

Doplnkové funkcie

- malé záhradné stavby hospodárskeho (napr. kôlne) alebo rekreačného charakteru (napr. záhradné altány),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prjazdových komunikáciách a pod.),
- prjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- malé sezónne obytné stavby,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenie územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenie),

minimálny index zelena

0,80

drobná architektúra (altány a pod)

počítačnosť

- dieriny a kroviny stanoviteľne vhodné pre spoľobnosť ľuďmi lesov,
- schéma verejnoprospesných stavieb
- limity využitia územia špecifikované v regulačnom výkrese

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

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŽURANY –NÁVRH – ZÁVÄZNÁ ČASŤ

ing. Zuzana VADKERTIOVÁ
ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO
odhad hodnoty nehnuteľnosti

Hviezdoslavská 1A, 941 01 Dvory nad Žitavou



**POZEMOK, parc.č 245/2,
k.ú. NITRIANSKY HRÁDOK**



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

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 38/2026.

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

Vo Dvoroch nad Žitavou, dňa 17.03.2026

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.

Vyhотовiteľ  VS GEO s.r.o. Golianovo 750, 951 08 tel.: 0908411996 mail: vladmirsabo@centrum.sk iČO: 56 753 501	Kraj Nitriansky	Okres Nové Zámky	Obec Šurany
	Kat. územie Nitriansky Hrádok	Číslo plánu 14/2026	Mapový list č. VKM
GEOMETRICKÝ PLÁN		na oddelenie p.č. 245/2.	
Vyhотовil	Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 11.2.2026	Meno: Ing. Vladimír Sabo	Dňa: 11.2.2026	Meno: Ing. Vladimír Sabo
Dňa: 26. 02. 2026	Meno: Ing. Agneša Jankovská	Číslo: 237/26	
Nové hranice boli v prírode označené plotom, drev.koľkami	Náležitosti a presnosť sa zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 655	Peciatka a podpis		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii	Peciatka a podpis		

Výkaz výmer															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
Pk.vl.	Parcely		ha	m2								ha	m2		
LV	PK	KN													
Stav právny je totožný s registrom C KN															
1		245	388		ostatná plocha						245/1	174		ostatná plocha 37	doterajší
											245/2	86		ostatná plocha 37	Ing. Miroslav Grull a Ing. Zuzana r. Držková
											245/3	128		ostatná plocha 37	doterajší
Spolu :			388									388			

Legenda:

Kód spôsobu využívania 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím, alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok



⊕ 20/4

⊕ 20/4

⊕ 20/1

⊕ 20/1



A 20/4

⊕ 20/1

⊕ 20/1

⊕ 20/1

⊕ 20/2

⊕ 20/1

⊕ 20/1

⊕ 20/1

⊕ 20/1

⊕ 20/1



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

U Z N E S E N I E

číslo 28/2025-Z

XLIV.

Mestské zastupiteľstvo v Šuranoch prerokovalo **Žiadosť** Ing. Miroslava Grulla, o predaj časti mestského pozemku
, trvale bytom '
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 245, ostatná plocha o výmere určenej geometrickým plánom z celkovej výmery 388m², 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 245, ostatná plocha o výmere určenej geometrickým plánom z celkovej výmery 388m², kupujúcemu Ing. Miroslavovi Grullovi, 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