

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti
(žiadatelia: Ing. Pavol Kvál a Mgr. Silvia Kválová; lokalita: Slnčné jazerá - juh, Senec)

Predmet odpredaja (podľa žiadosti žiadateľov, odporučený Komisiou výstavby a ÚP zo dňa 30.10.2024):

• pozemok **C-KN parc.č. 2371/493**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 68 m², oddelený od pozemku C-KN parc.č.2371/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 29 096 m², evidovaný na liste vlastníctva č.2800, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.54/2025, vyhotoveného spoločnosťou fm-geo, s.r.o., úradne overeného OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 08.04.2025 pod č.G1-367/25.

Kupujúci:

Kvál Pavol r. Kvál, Ing. a **Silvia Kválová** r. Hulíková, Mgr., Novomeského 8, Senec, PSČ 903 01, SR, (Dlhá 4979/22B, Senec), v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov (BSM), spoluvlastnícky podiel 1/1.

Odôvodnenie:

Dňa 28.10.2024 bola na Mestský úrad v Senci doručená žiadosť manželov Pavla Kvála a Silvii Kválovej o odkúpenie predmetného pozemku, ktorý bezprostredne susedí s ich nehnuteľnosťami. Pozemok slúži na:

- parkovanie osobného motorového vozidla,
- prístup k nehnuteľnosti na pozemkoch C-KN parc. č. 2371/42 a 2371/403,
- časť pozemku je využívaná ako okrasná záhrada.

Podľa listu vlastníctva č. 11669 sú manželia manželka Kvál Pavol a Silvia Kválová výlučnými vlastníkmi príslušných pozemkov C-KN parc. č. 2371/42 a 2371/403, k. ú. Senec, v BSM.

Prerokovanie v poradných orgánoch Mestského zastupiteľstva:

Komisia výstavby a ÚP (uznesenie č. 76/2024 zo dňa 30.10.2024): „Komisia návrh na odpredaj časti parcely C-KN p.č. 2371/1 o výmere cca 67,5 m² k.ú. Senec v zmysle predloženého náčrtu **odporúča a pozemok podkladá za trvalo prebytočný** v zmysle čl. 2 ods.1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.“

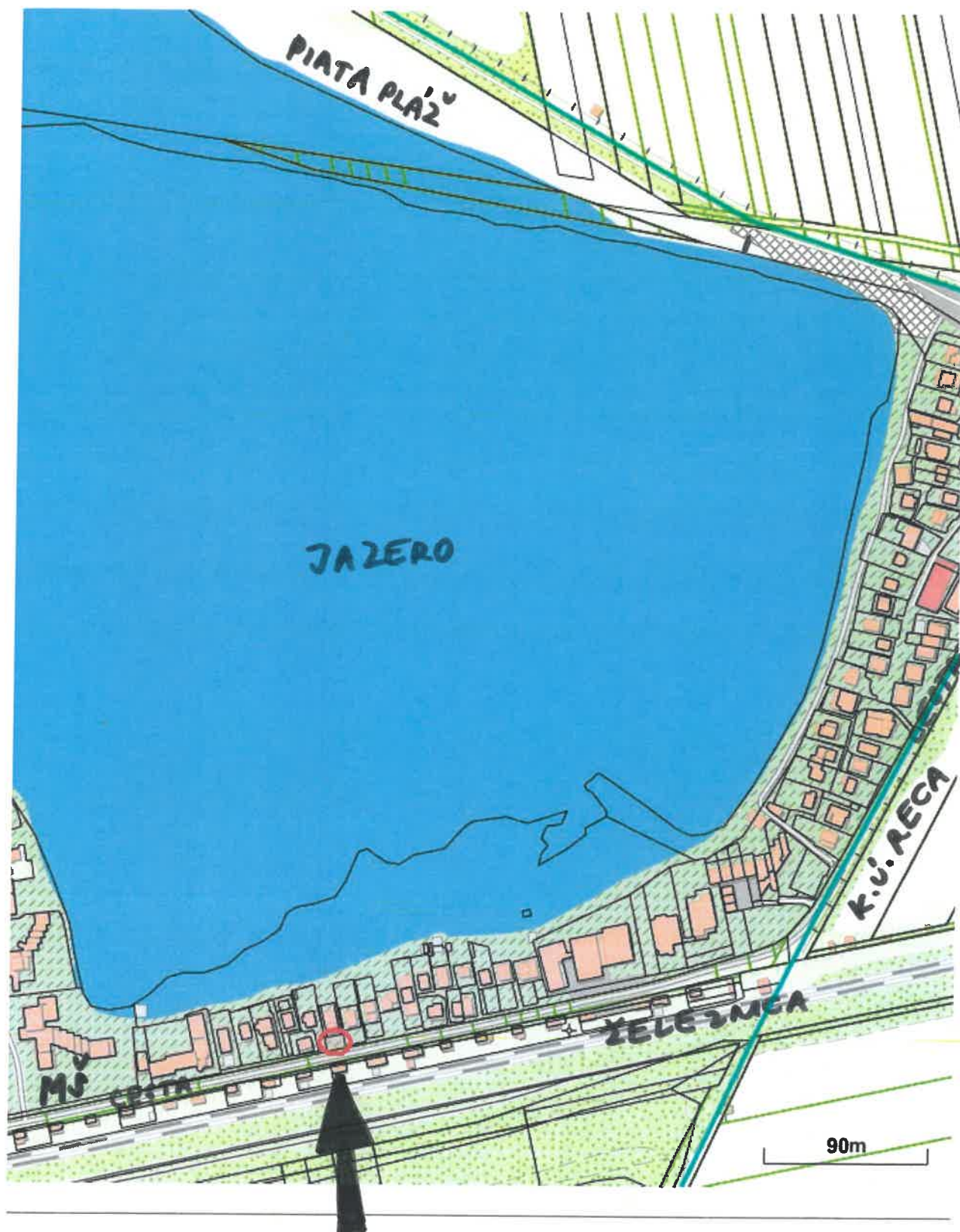
Všeobecná hodnota predmetu predaja: Hodnota pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č.124/2025 zo dňa 17.04.2025, ktorý vypracovala Ing. Natália Uherčíková, znalcom v odbore stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľností. Cena pozemku bola určená na 22 398,77 € (**329,39 €/m²**), zaokrúhlene **22 400,- €**.

Finančná komisia (uznesenie č. 14/2025 zo dňa 21.05.2025): „FK určuje návrh ceny: **350 eur/m²**.“

Mestská rada, zo dňa 27.08.2025: odporučila Mestskému zastupiteľstvu schváliť zámer predaj predmetný pozemok z dôvodu **hodného osobitného zreteľa** podľa § 9a ods. 15 písm. f) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p.

Názov

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

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 odborné

GEOMETRICKÝ PLÁN č. 54/2025

⊕
2371/193

č. overenia G1-367/25

2371/253

2371/41

d
2371/403

KUÁL
PAVOL A
SILVIA
2371/42

KUÁL
PAVOL A
SILVIA

2371/43

KUÁL KAROL
A HANA

⊕
2371/191

⊕
2371/250

SIROTKA MARTIN

-0.14-

⊕
2371/493

-6.75-

-10.41-

A

2371/1

≠
2461/2

CESTA

≠ 2653/5

2653/112

2653/111

≠
2653/1

d
2653/101

3

Ing. Natália UHERČÍKOVÁ

Harmónia 3038, 900 01 Modra, mobil: 0903 259 608, uhercikova.natalia@gmail.com

Znalec z odboru Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, ev. č.: 915136

Zadávatel': **Ing. Pavol Kvál a Mgr. Silvia Kválová**
Novomeského 8
903 01 Senec

Číslo objednávky: Ústna objednávka zo dňa 07.04.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

124/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku reg. C-KN parc. č. 2371/493 vyznačenom v geometrickom pláne č. 54/2025 č.ov. G1-367/2025, k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec za účelom prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 29 (19)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2x + 1x - archív znalca

Výpočet výnosovej hodnoty**Doba kapitalizácie:**

Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:**Zaťaženie daňou z príjmu:** $d = 2,06 \%$ **Základná úroková sadzba ECB:** $i = 2,40 \%$ **Miera rizika:** $r = 4,50 \%$ **Kapitalizačný úrokomer:** $k = (2,4 + 4,5 + 2,06) / 100 = 0,0896$ **Výnosová hodnota pozemku**

$$VSH_{\text{poz}} = \frac{OZ}{k} = \frac{2\,006,93}{0,0896} = 22\,398,77 \text{ €}$$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2371/493	$68,00 \text{ m}^2 * 329,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 398,77
Spolu		22 398,77

VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	21 422,72
Výnosová metóda	22 398,77

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá výnosová metóda

VŠH pozemkov = 22 398,77 €**VŠH na MJ = 329,39 €/m²**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty **pozemku** reg. C-KN **parc. č. 2371/493** vyznačenom v geometrickom pláne č. 54/2025 č.ov. G1-367/2025, k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec za účelom prevodu nehnuteľnosti.

Odpoveď:

Na základe dodaných podkladov od zadávateľa a podkladov získaných pri miestnej obhliadke bola stanovená hodnota predmetných nehnuteľností podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti je výstižným znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia. Pri spracovaní znaleckého posudku boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci známe a dostupné podklady a údaje.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 2371/493 (68 m ²)	329,39 €/m ² 22 398,77
Všeobecná hodnota celkom	22 398,77
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	22 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdvatisícštyristo Eur vrátane DPH	



V Modre, dňa 17.04.2025

Ing. Natália Uherčíková

Fotodokumentácia zo dňa 10.04.2025



NÁVRH ŽIADATEĽOV

SCHVAĽENÝ KOMISIOU VÝSTAVBY AÚP
DŇA 30.10.2024

2371/192

↑
JAZERO
↑

10 380

2371/403

131,599 m²

2371/253

2371/193

2371/403

KVÁL PAVOL
KVÁLOVÁ SILVIA

2371/42

2371/403

KVÁL PAVOL A SILVIA

KVÁL PAVOL A SILVIA

2371/43

2371/250

67,533 m²

6 283

6 845

10 412

PREDMET PREDAJA

CESTA

2653/5

8

Ing. Pavol Kvál, a Mgr. Silvia Kválová r. Hulíková,
Novomeského 8, Senec, PSČ 903 01, SR, (Dlhá 4979/22B, Senec)

Mestský úrad Senec	
28 - 10 - 2024	
Evidenčné číslo:	Číslo spisu:
44452/24	
Prílohy/listy:	Vybavuje:
3	právnice

Mesto Senec
Mierové nám. 8
90301, Senec

ŽIADOSŤ O ODKÚPENIE ČASTI POZEMKU

dolu podpísaný spoluvlastník rekreačnej chaty a blízkeho okolia na parcelách :

C-2371/42 a **C-2371/403** na liste vlastníctva č. **11669**,

týmto žiadam o odkúpenie časti parcely **C-2371/1** na liste vlastníctva č. **2800** vo vlastníctve mesta Senec vo výmere **67,5m²**, ktorá susedí s mojou nehnuteľnosťou.

Predmetný pozemok mám v súčasnosti prenajatý.

Za kladné vybavenie mojej žiadosti vopred ďakujem

Senci, dňa 25.10.2024



Ing. Pavol Kvál

Prílohy:

nákres
list vlastníctva č.11669
katastrálna mapa

9