

## DÔVODOVÁ SPRÁVA K ODPREDAJU NEHNUTEĽNOSTI

(žiadateľ: Imrich Turányi a Eva Turányiová; lokalita: Slnčné jazerá – juh, Senec)

**Predmet odpredaja** (podľa návrhu Komisie výstavby a ÚP zo dňa 30.10.2024):

- pozemok C-KN parc.č. 2371/440, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 10 m<sup>2</sup>,
  - pozemok C-KN parc.č. 2371/441, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 22 m<sup>2</sup>,
  - pozemok C-KN parc.č. 2371/442, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 14 m<sup>2</sup>,
- pozemky evidované na liste vlastníctva č.2800, v katastrálnom území Senec.

### Kupujúci:

Turányi Imrich r. Turányi a Turányiová Eva r. Kadlicová, Bilická 39, Šaľa, 927 01, SR, v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov (BSM), podiel 1/1

### Odôvodnenie:

Dňa 30.08.2024 manželia Imrich a Eva Turányiovci požiadali mesto Senec o odkúpenie pozemku parc. č. 2371/442 (14 m<sup>2</sup>), ktorý majú prenajatý na základe nájomnej zmluvy č. 006/18/07 z 27.02.2018. Pozemok bezprostredne susedí s ich chatou a je čiastočne (6 m<sup>2</sup>) zastavaný prístavbou k tejto chate, zrealizovanou na základe ohlásenia drobnej stavby č. j. výst.229-169/2018-Ka zo dňa 18.09.2018.

Komisia výstavby a územného plánovania odporučila doplniť žiadosť o súhlas susedných vlastníkov a zároveň navrhla riešiť celý prechod medzi nehnuteľnosťami tak, aby na mestských pozemkoch nezostali nevyužiteľné a neprístupné časti. Po doplnení dokladov bol odpredaj rozšírený aj o príľahlé parcely č. 2371/440 (10 m<sup>2</sup>) a č. 2371/441 (22 m<sup>2</sup>). Všetky tri pozemky sú svahovité, bez priameho prístupu z verejnej komunikácie a ich tvar a výmera neumožňujú samostatné využitie – je možné ich efektívne využiť len ako súčasť susediacej nehnuteľnosti. Predmetné parcely sú čiastočne dotknuté prístavbou, ktorá zasahuje aj na susedný pozemok parc. č. 2371/162 vo vlastníctve pani Ingrid Vinkovičovej (0,17 m<sup>2</sup>). Táto časť je zmluvne vysporiadaná na základe dohody z 16.11.2017. Na účely zápisu prístavby do katastra bude vypracovaný nový geometrický plán.

Podľa LV č. 5719 sú manželia Turányiovci (každý v podiele 1/2) výlučnými vlastníckmi pozemkov parc. č. 2371/14 a 2371/183 a rekreačnej chaty súp. č. 2811 postavenej na pozemku parc. č. 2371/14, vrátane prístavby, k.ú.Senec.

### Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

#### **Komisia výstavby a územného plánovania – uznesenie 74/2024 zo dňa 30.10.2024:**

*„Komisia návrh na odpredaj parcely č. 2371/442,441,440 o výmere 14, 22 a 10 m<sup>2</sup>, k.ú. Senec odporúča a pozemky podkladá za trvalo prebytočné v zmysle čl. 2 ods. 1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.“*

*Komisia sa po diskusii zhodla, že po doložení súhlasu susedných vlastníkov nehnuteľnosti s odpredajom súhlasí, žiada však vyriešiť celý prechod medzi nehnuteľnosťami aby neostali hluché, do budúca nevyužiteľné a neprístupné časti mestských pozemkov, avšak zároveň chce*

aby bol aj podaný podnet na stavebný úrad, z podozrenia na čiernu stavbu (poznámka: viď Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby č.j.výst.229-169/2018-Ka zo dňa 18.09.2018).

#### **Predložené doklady:**

- Súhlas vlastníčky susednej nehnuteľnosti, pani Ingrid Vinkovičovej, r. Gáborovej, s odpredajom predmetných pozemkov, zo dňa 28.04.2017 a 01.02.2025.
- Zmluva o vzájomnej úprave práv a povinností k pozemku medzi Imrichom a Evou Turányiovcami a Ingrid Vinkovičovou zo dňa 16.11.2017, týkajúca sa finančného vyrovnania za užívanie časti pozemku o výmere 0,17 m<sup>2</sup> (časť prístavby zasahuje na susedný pozemok vo vlastníctve p.Vinkovič Ingrid).

#### **Vyjadrenie odborníka:**

Ing. Peter Šimonič – geodet a kartograf (ORION SK s.r.o.) uvádza, že prístavba zasahuje:

- na mestský pozemok parc. č. 2371/442 vo výmere 6 m<sup>2</sup>,
- aj na susedný pozemok parc. č. 2371/162 (vo vlastníctve p. Vinkovič Ingrid) vo výmere 0,17 m<sup>2</sup>.

Vzhľadom na platnú legislatívu (katastrálny zákon č. 162/1995 Z. z.), ktorá umožňuje evidovať výmeru len v celých metroch štvorcových, nie je možné presne zaevidovať výmeru menšiu ako 1 m<sup>2</sup>.

Na účely vysporiadania pozemku a zápisu prístavby do katastra nehnuteľností bude vypracovaný nový geometrický plán. Geodet navrhne vyčlenenie pozemku o výmere 2 m<sup>2</sup>, ktorý odkúpia žiadatelia od p. Vinkovičovej – zmluvne už finančne vyrovnané (zmluva o vzájomnej úprave práv a povinností k pozemku zo 16.11.2017).

**Všeobecná hodnota predmetu predaja:** Hodnota pozemkov bola stanovená znaleckým posudkom č.90/2025 zo dňa 18.03.2025, ktorý vypracovala Ing. Natália Uherčíková, znalec v odbore stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľností. Celková cena pozemkov bola určená na **140 €**(zaokrúhlene), a to nasledovne:

- pozemok parc. č. 2371/440 – všeobecná hodnota: 21,50 €(2,15 €/m<sup>2</sup>)
- pozemok parc. č. 2371/441 – všeobecná hodnota: 47,30 €(2,15 €/m<sup>2</sup>)
- pozemok parc. č. 2371/442 – všeobecná hodnota: 69,72 €(4,98 €/m<sup>2</sup>)

Návrh **Finančnej komisie**, zo dňa 21.05.2025: Uznesenie č. 16/2025: „FK určuje návrh ceny: **390 eur/m<sup>2</sup>**.

**Mestská rada, zo dňa 27.08.2025:** odporučila Mestskému zastupiteľstvu schváliť zámer predat' predmetné pozemky podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov – ako **prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá tvorí so stavbou neoddeliteľný celok.**

Navrhuje určiť výšku kúpnej ceny nasledovne:

- pozemky parc. č. 2371/440 a 2371/441 – **2,15 €/m<sup>2</sup>** (podľa znaleckého posudku),
- pozemok parc. č. 2371/442 – **390,- €/m<sup>2</sup>** (podľa návrhu Finančnej komisie).

Žiadateľ bol o uvedenom návrhu telefonicky informovaný a vyjadril **súhlas s navrhnutou výškou kúpnych cien**, pričom potvrdil svoj záujem odkúpiť všetky tri pozemky za stanovených podmienok.

**Mestské zastupiteľstvo, zo dňa 17.09.2025, uznesenie MsZ č.92/2025 (bod 22) :** schválená trvalá prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta Senec a zámer previesť mestský pozemok ako zákonná výnimka podľa § 9a ods. 15 písm. b) zák. č. 138/1991 Zb. z. o majetku obcí v z.n.p. - **prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, za podmienok uvedených návrhu uznesenia.**

Všetky materiály k navrhovanému prevodu pozemku boli predložené poslancom Mestského zastupiteľstva na zasadnutí dňa 17.09.2025. V prípade potreby môžu byť tieto materiály opätovne predložené.

**Mestská rada, zo dňa 08.10.2025:**

Navrhuje určiť výšku kúpnej ceny nasledovne:

- pozemky parc. č. 2371/440 a 2371/441 – **30,- €/m<sup>2</sup>**,
- pozemok parc. č. 2371/442 – **390,- €/m<sup>2</sup>** (podľa návrhu Finančnej komisie).

Výpočet celkovej kúpnej ceny:

- parc. č. 2371/440 –  $10 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 300 \text{ €}$
- parc. č. 2371/441 –  $22 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 660 \text{ €}$
- parc. č. 2371/442 –  $14 \text{ m}^2 \times 390 \text{ €/m}^2 = 5\,460 \text{ €}$

Spolu: 6 420 €

Žiadateľ bol o uvedenom návrhu informovaný a vyjadril **súhlas s navrhnutou výškou kúpnej ceny**, pričom potvrdil svoj záujem odkúpiť všetky tri pozemky za stanovených podmienok.

**Uznesenie z rokovania Mestského zastupiteľstva v Senci  
zo dňa 17. septembra 2025**

**Uznesenie MsZ č. 92/2025**

I. MsZ po prerokovaní ***schvaľuje***:

**A. Trvalú prebytočnosť** nehnuteľného majetku mesta Senec v zmysle čl. 2 ods.1

písm.a) a c) a ods.3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec, a to:

- pozemok C-KN parc.č. 2371/440, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 10 m<sup>2</sup>,
  - pozemok C-KN parc.č. 2371/441, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 22 m<sup>2</sup>,
  - pozemok C-KN parc.č. 2371/442, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 14 m<sup>2</sup>,
- evidované na liste vlastníctva č.2800, v katastrálnom území Senec.

**B. Spôsob prevodu vlastníctva uvedených pozemkov:**

- **Nadobúdateľ:** Turányi Imrich r. Turányi a Turányiová Eva r. Kadlicová, Bilická 39, Šaľa, 927 01, SR, v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov (BSM), podiel 1/1,
- **Právny dôvod prevodu:** zákonná výnimka podľa § 9a ods. 15 písm. b) zák. č. 138/1991 Zb. z. o majetku obcí v z.n.p. - **prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.**

**Odôvodnenie:**

Pozemok C-KN parc. č. 2371/442 je čiastočne zastavaný stavbou vo vlastníctve nadobúdateľov (prístavba k rekreačnej chate so súpisným číslom 2811). Pozemky C-KN parc. č. 2371/440 a 2371/441 tvoria príľahlé plochy, ktoré svojím umiestnením a funkčným využitím vytvárajú neoddeliteľný celok s uvedenou stavbou.

**Hlasovanie:**

Za: 18, proti: 0, zdržal sa: 0, neprítomní 3;

***Uvedený návrh bol schválený***



**Ing. Pavol Kvál  
primátor mesta**

Za správnosť:

Bronislava Gašparová

V Senci dňa 22.09.2025

## Jarmila Ďurčová

---

**Od:** David Turanyi <realvokup@gmail.com>  
**Odoslané:** pondelok, 13. októbra 2025 14:05  
**Komu:** Jarmila Ďurčová  
**Predmet:** Re: Odpredaj pozemku - MsR

Dobrý deň,  
súhlasím s navrhovanou výškou kúpnej ceny.

S pozdravom

Imrich Turányi

pi 10. 10. 2025 o 10:43 Jarmila Ďurčová <[durcovaj@senec.sk](mailto:durcovaj@senec.sk)> napísal(a):

Dobrý deň, pán Turányi,

návrh na odpredaj pozemkov na Slnečných jazerách v Senci bol predložený na zasadnutí Mestskej rady dňa 08.10.2025.

**Mestská rada** navrhuje určiť výšku kúpnej ceny nasledovne:

- parc. č. 2371/440 – 30 €/m<sup>2</sup>
- parc. č. 2371/441 – 30 €/m<sup>2</sup>
- parc. č. 2371/442 – 390 €/m<sup>2</sup> (podľa návrhu Finančnej komisie)

**Výpočet celkovej kúpnej ceny:**

- parc. č. 2371/440 –  $10 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 300 \text{ €}$
- parc. č. 2371/441 –  $22 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 660 \text{ €}$
- parc. č. 2371/442 –  $14 \text{ m}^2 \times 390 \text{ €/m}^2 = 5\,460 \text{ €}$

**Spolu: 6 420 €**

Týmto Vás **žiadame o vyjadrenie**, či **súhlasíte s navrhovanou výškou kúpnej ceny**, a to  **písomne alebo e-mailom do 15.10.2025.**

S pozdravom

**Bc. Jarmila Ďurčová**

útvár právny a správy majetku

referent správy majetku



## Parcela registra C, 2371/14

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



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

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

## Parcela registra C, 2371/14

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb n pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

7

VINKOVIČ  
INGRID

2371/162

0,20m2  
2m2

6m2

TURÁNYI

TURÁNYI IMACH  
A EVA

rekreačná chata

2371/14

2371/183

TURÁNYI IMACH A EVA

2371/442

2371/441

2371/440

UPRAVUJACI  
ING. PETER ŠIMONČÍK

8



**Jarmila Ďurčová**

---

**Od:** Ing.Peter Šimonič <simonic.peter@gmail.com>  
**Odoslané:** pondelok, 14. apríla 2025 11:57  
**Komu:** durcovaj@senec.sk  
**Predmet:** Fwd: Turani  
**Prílohy:** 1.pdf; 2.pdf

----- Forwarded message -----

**Od:** Ing.Peter Šimonič <[simonic.peter@gmail.com](mailto:simonic.peter@gmail.com)>  
**Date:** po 14. 4. 2025 o 11:48  
**Subject:** Turani  
**To:** <[durcova@senec.sk](mailto:durcova@senec.sk)>

Dobry den,  
posielam Vam navrh Grafiky - p.Turani. Jeho pristavba k stavbe p.c. 2371/14 sa nachadza na mestkom pozemku - 6m2, presah jeho stavby k susednej parcele je 0,17m, co sa neda vycislit, pretoze najmensia evidovane jednotka v opereta katastra nehnuteľnosti podľa zákona 162/1995 je 1m2. Urobil som v grafike malý trojuholník 5 cm nad kraj stavby, 2m2 ktoré odkupi od susedky, ktorej dal peniaze formou zmluvy o najme, urobim novy GP na vysporiadanie 2m2.

--  
Ďakujem, s pozdravom  
best regards **Ing. Peter Šimonič**

**Geodet a kartograf | MVSR | ÚGKK**  
Land surveyor

**ORION SK s.r.o.**  
Lichnerova č. 6 | Senec | 90301  
ičo: 50037293 | tel.: +421 903 170 285  
e-mail: [simonic.peter@gmail.com](mailto:simonic.peter@gmail.com)

--  
Ďakujem, s pozdravom  
best regards **Ing. Peter Šimonič**

**Geodet a kartograf | MVSR | ÚGKK**  
Land surveyor

**ORION SK s.r.o.**  
Lichnerova č. 6 | Senec | 90301  
ičo: 50037293 | tel.: +421 903 170 285  
e-mail: [simonic.peter@gmail.com](mailto:simonic.peter@gmail.com)

Turányi Imrich a manželka Eva, Bilická 39, Šaľa

Mesto Senec  
Mestský úrad v Senci  
Mierové nám.č.8  
903 01 Senec

Dohoda o odpredaji príslušných pozemkov, ktoré mesto ponúklo na zasadnutí dňa 30.10.2024.

Mesto ako vlastník pozemku na parcele 2371, po žiadosti kupujúceho Imricha Turányiho, súhlasilo s odpredajom príslušných parciel nachádzajúcich sa vedľa pozemku na parcelnom čísle 2371/183. K svojmu súhlasu, mesto vyžaduje súhlas súhlas susedných vlastníkov nehnuteľností. Susedným vlastníkom je Ingrid Vinkovič, bytom Janka Kráľa 22, Bratislava 821 06. Jedná sa o minimálne využívatel'ný svahový pozemok bez možnosti prístupu z verejného priestranstva. Ide o parcelu č. 2371/442,441,440 o výmere 14,22,10m<sup>2</sup>.

Dolu podpísaná vlastníčka pozemku č. 2371/162 s odpredajom súhlasí bez pripomienok.

Dňa 1.2.2025

  
potvrdiť

<b>Mestský úrad Senec</b>	
Dátum: <b>03 -05- 2017</b>	
Evidenčné číslo:	Číslo spisu:
Prílohy/listy: <i>A</i>	Vybavuje: <i>h</i>

Mesto Senec  
Mestský úrad v Senci  
Mierové nám.č. 8  
903 01 Senec

Značka 10087/683/2017/DR

**Dohoda o odpredaji príľahých pozemkov, ktoré mesto ponúklo na zasadnutí dňa 28.3.2017, podľa uznesenia č.29/2017**

Majitelia susedných pozemkov: Ingrid Vinkovič par.č.2371/162  
Imrich Turányi a manželka par.č.2371/183

Zainteresovaný hore uvedení majitelia pozemkov sa dohodli, že pozemok ponúknutý na predaj do výlučného vlastníctva v celosti odkúpi Imrich Turányi s manželkou.

Jedná sa o minimálne využívatel'ný svahový pozemok klinového tvaru bez možnosti prístupu a prosíme to zohľadniť k cene odpredaja.

S pozdravom

V Senci

Dňa 28.4.2017

Zainteresované osoby:

*Ingrid Vinkovič*  
\_\_\_\_\_  
Vinkovič  
*Imrich Turányi*  
\_\_\_\_\_  
Turányi  
*Imrich Turányi*  
\_\_\_\_\_  
Turányiová

**Ing. Natália UHERČÍKOVÁ**

Harmónia 3038, 900 01 Modra, mobil: 0903 259 608, [uhercikova.natalia@gmail.com](mailto:uhercikova.natalia@gmail.com)

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

**Zadávateľ:** Imrich Turányi  
Sládkovičova 46  
927 01 Šaľa

**Číslo objednávky:** Ústna objednávka zo dňa 03.03.2025

# ZNALCKÝ POSUDOK

90/2025

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov reg. C-KN parc. č. 2371/440, 2371/441, 2371/442 zapísaných na LV č. 2800, k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec za účelom prevodu nehnuteľnosti.

**Počet strán (z toho príloh):** 28 (18)

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





#### Analýza využitia nehnuteľnosti:

V platnej územnoplánovacej dokumentácii mesta Senec - Regulačný plán, ktorá bola schválená mestským zastupiteľstvom uznesením č. 24/93 zo dňa 17.06.1993 a doteraz schválenými Zmenami a doplnkami ÚPD mesta Senec v rokoch 1998-2007 majú ohodnocované **pozemky parc. č. 2371/440, 2371/441, 2371/442** schválené na funkčné využitie: **šport a rekreácia. Vzhľadom na tvar a výmeru pozemkov je ich využitie veľmi limitované, vhodné sú len na pričlenenie k susednej nehnuteľnosti. Pozemky parc. č. 2371/440, 2371/441 vzhľadom na svahovitosť a svoju polohu môžu byť využité len ako záhrada.**

#### Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na ohodnocované pozemky nie sú evidované žiadne ťarchy.

## 2.1 POZEMKY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Ohodnocované pozemky C-KN parc. č. 2371/440, 2371/441 sa nachádzajú v zastavanom území mesta v areáli Slnecných jazier Senec - Juh, **sú svahovité a nie sú priamo prístupné z verejnej komunikácie.** V čase obhliadky boli pozemky zarastené, neupravené, zanedbané. Pozemky nemajú možnosť napojenia na inžinierske siete. Jednotková východisková hodnota pozemku VH pozemku je stanovená v zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/2017, ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Zb. z. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov. Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory, ako funkčné využitie pozemku v súlade s územným plánom mesta, poloha a vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2371/440	ostatná plocha	10,00	1/1	10,00
2371/441	ostatná plocha	22,00	1/1	22,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>32,00</b>

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

VH<sub>M</sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - ekvivalentná položka	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy rekreačných území (rekreačná poloha)	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient reduktujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie) <i>pozemok nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie, výmera a rozmer pozemku, svahovitosť pozemku a z toho vyplývajúce minimálne využitie pozemku</i>	0,30

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,80 * 1,00 * 0,30$	0,2160
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,2160$	<b>2,15 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2371/440	$10,00 \text{ m}^2 * 2,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	<b>21,50</b>
parc. č. 2371/441	$22,00 \text{ m}^2 * 2,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	<b>47,30</b>
Spolu		<b>68,80</b>

**Ohodnocovaný pozemok parc. č. 2371/442** sa nachádza v zastavanom území mesta v areáli Slnecných jazier - Juh, je rovinatý a na pozemok zasahuje stavba garáže postavená vedľa rekreačnej chaty súp. č. 2811. Pozemok nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie, je úzky a má nevhodný trojuholníkový tvar. Jednotková východisková hodnota pozemku  $V_H$  pozemku je stanovená v zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/2017, ktorou sa mení Vyhláška MS SR č. 492/2004 Zb. z. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov. Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory, ako funkčné využitie pozemku v súlade s územným plánom mesta, poloha a vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2371/442	ostatná plocha	14,00	1/1	14,00

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

 $V_{HM} = 9,96 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu	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 rekreačných území (rekreačná poloha)	1,00

$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh nožnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie) <i>pozemok nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie, na pozemok zasahuje rekreačná chata</i>	0,50

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,50$	0,5000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,5000$	4,98 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 2371/442	$14,00 \text{ m}^2 * 4,98 \text{ €/m}^2 * 1/1$	69,72
Spolu		69,72



# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty Stanovenie všeobecnej hodnoty **pozemkov** reg. C-KN **parc. č. 2371/440, 2371/441, 2371/442** zapísaných na LV č. 2800, 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 [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 2371/440 (10 m <sup>2</sup> )	2,15 €/m <sup>2</sup> 21,50
Pozemok - parc. č. 2371/441 (22 m <sup>2</sup> )	2,15 €/m <sup>2</sup> 47,30
Pozemok - parc. č. 2371/442 (14 m <sup>2</sup> )	4,98 €/m <sup>2</sup> 69,72
<b>Spolu pozemky (46,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>138,52</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>138,52</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>140,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedestoštyridsať Eur vrátane DPH</b>	



V Modre, dňa 18.03.2025

Ing. Natália Uherčíková



Fotodokumentácia zo dňa 13.03.2025





## MESTO SENEC

Útvar výstavby a ochrany ŽP, Mierové námestie č.8, 903 01 Senec

Č.j.: Výst. 229-169/2018-Ka

V Senci, dňa 18.09.2018

### Vec : Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby

Žiadateľ: Imrich Turányi, Sládkovičova 46, 927 01 Sládkovičovo

Stavebník : Imrich Turányi a Eva Turányiová, Sládkovičova 46, 927 01 Sládkovičovo

Dňa 11.09.2018 ste ohlásili drobnú stavbu : „sklad“ k rekreačnej chate, lokalita: Slnčné jazerá „Juh“, Senec – ako doplnková stavba k hlavnej stavbe

na pozemku C-KN parc.č.: 2371/183, 2371/14, 2371/1 katastrálne územie : Senec

Stručný popis :

**Sklad** – jednoduchá stavba, ktorá bude prisadená k severnej fasáde existujúcej chaty. Murovaná stavba, dvojpodlažná, obdĺžnikového pôdorysu so vstupom z dvorovej terasy, z východnej strany. Stavba je zastrešená plochou strechou. Rozmery : 2,95 x 4,85 m, zastavaná plocha 19,70 m<sup>2</sup> (viď. Projektová dokumentácia). Realizácia v zmysle písomného súhlasu SCR Senec, s.r.o.

Proti uskutočneniu drobnej stavby v rozsahu uvedenom v ohlásení tunajší MsÚ, útvar výstavby podľa § 57 ods.2 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov **nemá námietky**.

Mesto Senec, útvar výstavby a ochrany ŽP týmto upozorňuje stavebníka, že pred započatím prác je nutné zabezpečiť si vyjadrenia, stanoviská a príslušné súhlasy dotknutých orgánov štátnej správy, vrátane povinnosti dodržať všetky platné zákony a slovenské technické normy.

#### Poučenie :

Stavebník môže začať uskutočňovať drobnú stavbu do dvoch rokov odo dňa jeho doručenia stavebníkovi, inak toto oznámenie stratí platnosť.

Károly Szécséni  
ved. útvaru výstavby a ochrany ŽP

**Príloha:** 1x overená PD

Správny poplatok zaplatený v hotovosti v pokladni vo výške 10 eur

Mesto Senec, Mierové nám.č.8 Senec

Mestský úrad Senec	
Dátum: 30-08-2024	
Evidenčné číslo: 40900/24	Číslo spisu:
Prílohy/list: 1	Vybavuje: právnice

Imrich Turányi  
Bilická 39  
92701 Šaľa

a

Eva Turányiová  
Bilická 39  
92701 Šaľa

### Žiadosť o odpredaj pozemku

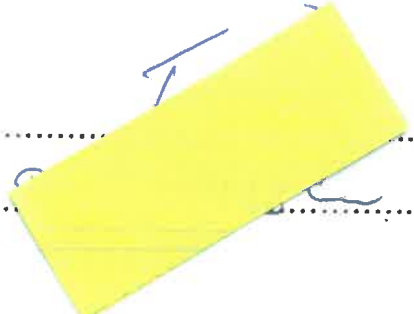
Dolu podpísaný prenajímatelia majú s mestom uzatvorenú nájomnú zmluvu č. 006/18/07 o ploche 14m<sup>2</sup>. Prosíme mesto o súhlas na odpredaj hore uvedeného prenajatého pozemku. Je to pozemok podľa geometrického plánu 2371/442. Žiadosť sme podávali pred tromi rokmi a bola zamietnutá z dôvodu zákazu odpredaja pozemkov na Slniečnych jazerách.


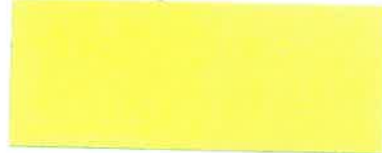
POZEMOK JE SČASTI ZASTAVANÝ MOJOM  
PRÍSTAVBOU V MOJOM VLASTNICTVE.

Ďakujem

S pozdravom

21.8.2024



  
10 -  
R... 614712/201  
  
...l. om