

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti
(žiadateľ: Mészáros Ladislav; Lokalita: Slnečné jazerá – juh, Senec)

Predmet odpredaja (podľa návrhu Komisie výstavby a ÚP zo dňa 19.02.2025):

• pozemok **C-KN parc.č. 2587/76**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 139 m², oddelený od pozemku C-KN parc.č. 2587/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 9238 m² evidovaný na liste vlastníctva č.2800 v prospech mesta Senec v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.22/2025, ktorý vyhotovila spoločnosť GEOBOD s.r.o., a ktorý bol úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 18.06.2025 pod č. G1-972/2025.

Kupujúci:

Mészáros Ladislav r. Mészáros, Školská 74, Jelka, PSČ 925 23, SR, podiel 1/1

Odôvodnenie:

Dňa 22. 05. 2024 bola Mestskému úradu v Senci doručená žiadosť pána Mészárosa o odkúpenie bezprostredne príslušného pozemku, ktorý dlhodobo využíva na rekreačné účely. Podľa listu vlastníctva č. 363 je Mészáros Ladislav výlučným vlastníkom bezprostredne príslušných nehnuteľností, a to pozemku C-KN parc.č.2587/26 a rekreačnej chaty súpis.č.4632 postavenej na pozemku C-KN p.č. 2587/26, k.ú.Senec.

Poznámka:

Komisia výstavby a územného plánovania sa opakovane zaoberala majetkovoprávnym usporiadaním pozemkov v tejto lokalite. Na predmetný pozemok nie je uzatvorená nájomná zmluva.

Stanovisko Komisie výstavby a ÚP zo dňa 19. 02. 2025:

Na zasadnutí (bod 2.19 programu) bol prerokovaný návrh na rozdelenie a vysporiadanie pozemkov vo vlastníctve mesta Senec v lokalite Slnečné jazerá – juh.

Záver komisie:

Komisia odporúča vysporiadanie pozemkov podľa predloženého návrhu (viď situačné náčrty). Dotknutí vlastníci rekreačných chat budú oslovení a vyzvaní, aby sa k návrhu vyjadrili. Následne im bude ponúknutá možnosť odkúpenia alebo prenájmu dotknutého pozemku. V prípade iných návrhov ich môžu predložiť komisii na posúdenie.

Žiadateľ doložil k žiadosti geometrický plán vypracovaný podľa návrhu komisie výstavby a ÚP, **žiadosť o zníženie ceny pozemku** ako aj znalecký posudok.

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

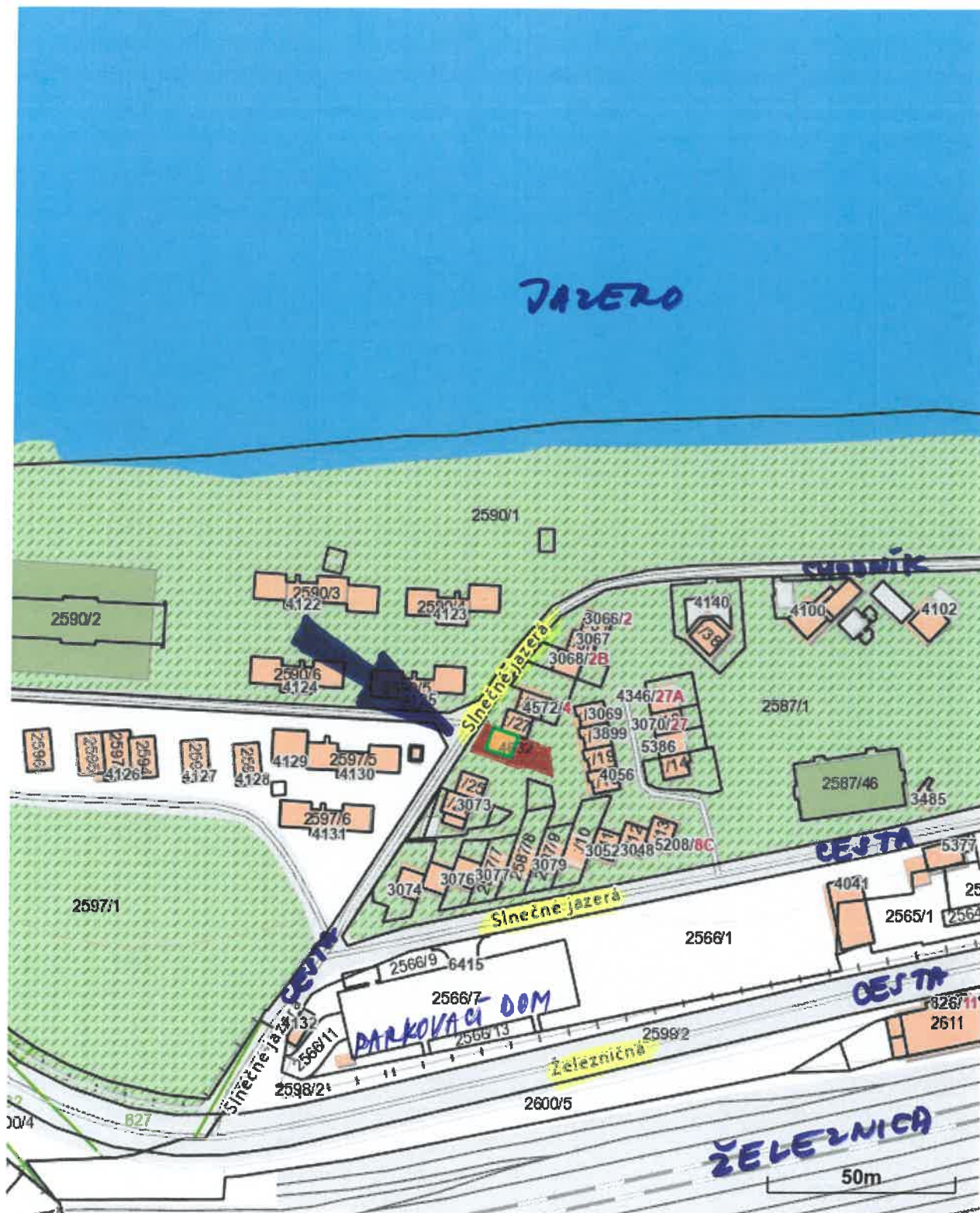
Na základe znaleckého posudku č. 054/2025 zo dňa 19.06.2025, ktorý vypracoval Ing. Karol Follrich, znalec v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predmetného pozemku vo výške **29 887,78 €**(t. j. **215,02 €/m²**). Hodnota bola za účelom odpredaja zaokrúhlená na **29 900 €**

Finančná komisia (uznesenie č. 29/2025 zo dňa 10.09.2025): „FK určuje návrh ceny: **390 eur/m²**.

Mestská rada, zo dňa 08.10.2025: odporučila Mestskému zastupiteľstvu schváliť zámer predat' 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.

Parcela registra C, 2587/26

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

GOMETRICKÝ PLÁN č. 22/2025

VYPRACOVANÝ PODĽA NÁVRHU KOMISIE ÚSTAVBY
A ÚP ZO DŇA 19.2.2025



CESTA

2552/1

A
2587/66

28

A
2587/68

27

TRPÍNOVA

MĚZÁŘS
d
2587/26
LADISLAV

A
2587/76

6 -2.88-

-4.80-

-9.66-

5 -8.42-

-16.54-

4 -1.93-

-5.54-

A
2587/1

ZÁHORCOVÁ
d
2579

SMERO
PROPERTY
25
s.r.o.

24

8
2587/60

8
2587/58

27

8
2587/59

d
2587/72

2587/77

2587/8

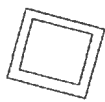
3

NAVÁHA KOMISIE VÝSTAVBY A ÚP
20.02.2025

STAVBY A PARCELY V SÚKROMNOM VLASTNÍCTVE

MESTSKÉ PARCELY ODPORÚČANÉ NA PREDAJ

PARCELY ODPORÚČANÉ NA ODKÚPENIE

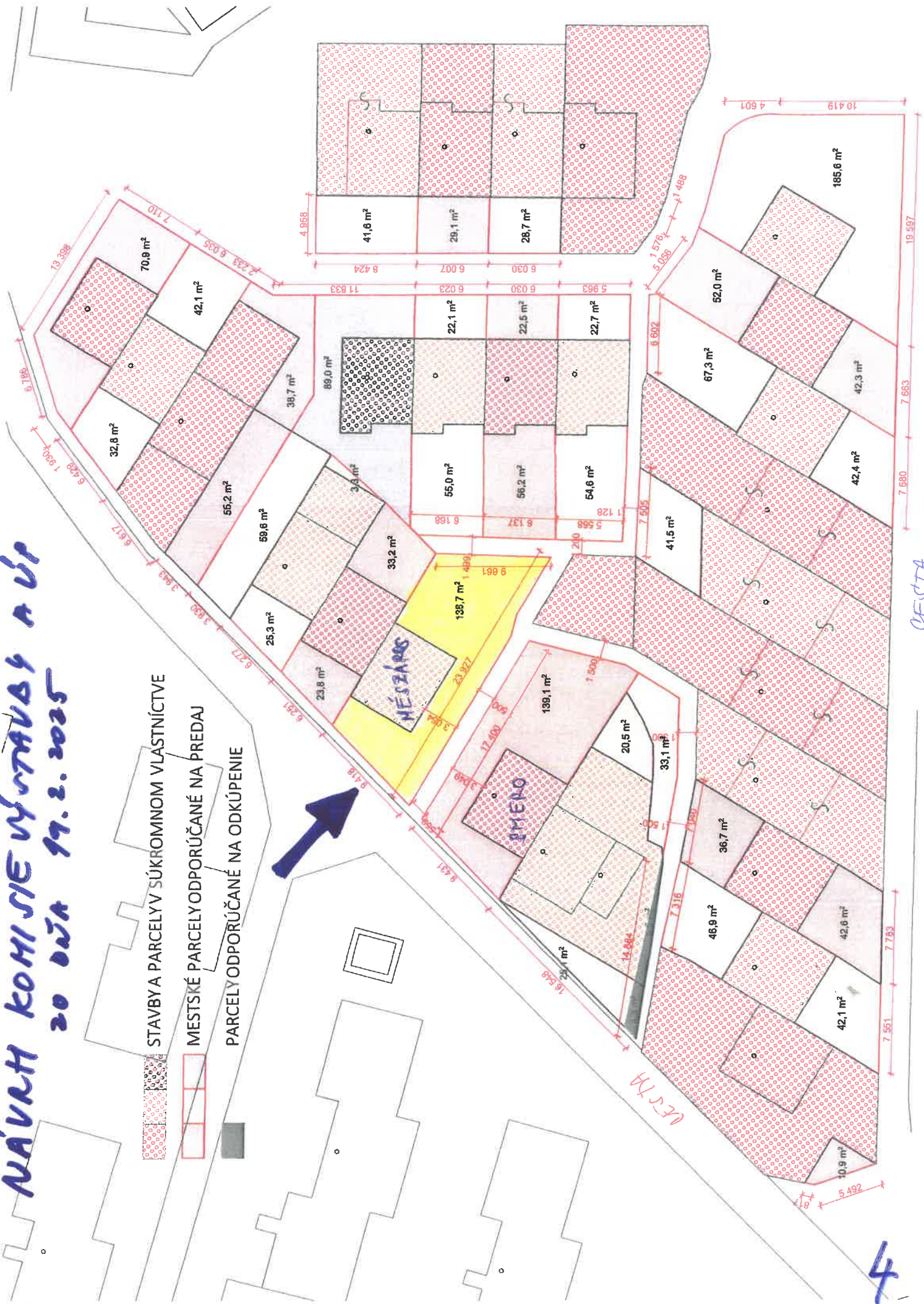


MÉSZÁROS

IMÉNO

DEJTA

DEJTA



Ladislav Mészáros, Školská 472/74, 925 23 Jelka, tel.

Mestský úrad Senec	
Dátum: 30 -06- 2025	
Evidenčné číslo: 34991/25	Číslo spisu:
Prílohy/listy: 2	Vybavuje: právnice

Mestský úrad Senec

Vec: žiadosť o znížene ceny pozemku:

Dolu podpísaný Ladislav Mészáros sa týmto obraciam na Vás so žiadosťou o zníženie ceny ku kúpu pozemku v meste Senec ležiaci v lokalite Slnenčné jazerá juh v Senci, k pozemku p.č. 2587/76 o výmere 139m². Kúpna cena bola stanovená podľa znaleckého posudku č. 054/2025 zo dňa 19.06.2025 na hodnotu 215,02-€/m². Moju žiadosť odôvodňujem tým, že o uvedený pozemok sa starám už minimálne 30 rokov. To znamená, že pozemok skrášľujem, kosím, starám sa o zeleň a vysádzam naň stromy a kríky.

Po prehodnotení mojej žiadosti, Vás žiadam, aby ste ma o Vašom rozhodnutí vyrozumeli.

Za kladné vybavenie mojej žiadosti Vám vopred Ďakujem.

S úctou ,

V Jelke dňa 23.06.2025

Ladislav Mészáros

Meno, adresa znalca: Ing. Karol Follrich, Lichnerova č.84 A, 903 01 Senec. Evidenčné číslo: 910785 pre odbor stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti.
Tel : Mobil: 0903/708 704, e-mail: karol.follrich@gmail.com

Zadávateľ : Ladislav Mészáros, Školská 74, 925 23 Jelka

Číslo spisu : Ústna objednávka zo dňa 19.06.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 054/2025

Predmet znaleckého posudku: Stanoviť všeobecnú cenu pre pozemok p.č.2587/76, v k.ú. Senec, v meste Senec, ležiaci v lokalite Slnéčné jazerá - juh, v Senci

Vo veci : Prevodu nehnuteľnosti

Počet strán znaleckého posudku: 27
z toho posudok : 14
prílohy : 13

Počet odovzdaných vyhotovení: 4.

Z toho : 3x zadávateľ
1x archív znalca

V Senci dňa 19.06.2025

3.2 Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok bol v čase ku ktorému oceňuje voľný bez zástavby a neudržiavaný, jeho šírka neumožňuje výstavbu plnohodnotnými stavbami. Je vhodný ako prístupová komunikácia k nehnuteľnosti na p.č.2587/26, prípadne parkovacie plochy - vhodný hlavne pre vlastníka nehnuteľnosti na p.č.2587/26.

3.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je osadená rušnej - hlavne v letných mesiacoch využívanej lokality, vzhľadom na šírku pozemku je veľmi malé využitie. Na pozemok nie je uložené záložné právo.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 Pozemky v ZUO****POPIS**

Všeobecnú hodnotu pozemkov počítam zo vzťahu :

$$V\dot{S}H_{poz} = m \cdot V\dot{S}H_{mj}$$

kde

m - výmera pozemku v m²

V \dot{S} H_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciacie sa určí zo vzťahu:

$$V\dot{S}H_{mj} = V H_{mj} \cdot K_{pd}$$

kde

VH_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku

K_{pd} - koeficient polohovej diferenciacie

VH_{mj} - sa stanoví podľa klasifikácie obcí. Mesto Senec má počet obyvateľov cca 22 000, je okresným mestom, to znamená že východisková hodnota pozemku je 9,96 EUR/m². Vzhľadom na skutočnosť, že pozemky sa nachádzajú v lokalite obce, kde je bežný záujem o kúpu nehnuteľností zo strany obyvateľov Bratislavy, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku vo výške 80 % z východiskovej hodnoty pozemkov v Bratislave (66,39 EUR/m²).

Je možnosť napojenia na všetky IS a spevnené komunikácie, pozemok je rovinatý. V čase obhliadky a zamerania bol nevyužívaný.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciacie sa určí zo vzťahu:

$$K_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_f \cdot k_z \cdot k_r \cdot k_i$$

kde

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,7 - 2,00)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,5 - 2,0)

k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,8 - 1,20)

k_f - koeficient funkčného využitia pozemku (0,80 - 2,00)

k_i - koeficient technickej infraštruktúry (0,80 - 1,50)

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov : Pozemok p.č.2587/76 k.ú. Senec
Adresa : Senec, Slnéčné jazera juh
Vlastník : Mesto Senec
Výpis z KN : LV 2800, k.ú.Senec

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky v ZUO	5325/76	139,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemky v ZUO - parc. č. 5325/76 (139 m ²)	215,02 € / m ² 29 887,78
Všeobecná hodnota celkom	29 887,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	29 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisícdeväťsto Eur	



V Senci, dňa 19.06.2025

Ing. Karol Follrich



GEOMETRICKÝ PLÁN č. 40/2023

PŮVODNÍ NÁVAH ŽADATELŮ

CESTA

2552

MĚSTO SENEC

2587/66

MOLNÁŘ

28

IMACH

MOLNÁŘ

2587/68

TRPÍNOVÁ
MONIKA

27

MĚJÁROŠ

2587/26

LADISLAV

-6.42-

2587/74

ZA HORAČOVÁ

2579

MĚSTO

25

PROPERTY

24

57

NAČY
ŠTEPÁN

MĚSTO
SENEC

MĚSTO SENEC

ZA HORAČOVÁ

2587/8

9

MĚSTO SENEC

258

2587/58

72

2587/1

2587/1

21

20

19

Ladislav Mészáros, Školská 472/74, 925 23 Jelka, tel. [redacted]
mail: [redacted]

Mestský úrad Senec	
Dátum: 22 -05- 2024	
Ev. číslo: 32690/24	Číslo spisu: 1
Prílohy/lysty: 1	Vyjavuje: pevová

Mesto Senec
Mestský úrad
Mierové námestie 8
903 01 Senec

Vec: Žiadosť o kúpu pozemku na Slnecných jazerách Senec

Touto žiadosťou sa obraciam na Mesto Senec o odkúpenie pozemku okolo rekreačnej chaty súpisného čísla 4632, č. parcely C 2587/26, LV 363, na slnečných jazerách podľa priloženého návrhu geometrického plánu.

Mám záujem odkúpiť plochu okolo chaty, ktorú aj doteraz užívame a to vo výmere 125m², ktorá parcela je vedená ako ostatné plochy, viď priložený návrh geometrického plánu.

S pozdravom,

V Jelke dňa 02.04.2024

Ladislav Mészáros

[redacted]

Príloha: 1 x Návrh geometrického plánu