

**Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti**  
**(žiadateľ: SMERO PROPERTY, s.r.o.; lokalita: Slnečné jazerá – juh, Senec)**

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

• pozemok **C-KN parc.č. 2587/75**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 148 m<sup>2</sup>, oddelený od pozemku C-KN parc.č. 2587/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 9238 m<sup>2</sup> evidovaný na liste vlastníctva č.2800 v prospech mesta Senec v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.235/2025, ktorý vyhotovila spoločnosť propolis s.r.o., a ktorý bol úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 09.06.2025 pod č. G1-892/2025.

**Kupujúci:**

SMERO PROPERTY, s.r.o., Stará Pošta 980, Rajhrad, Česká republika, IČO: 14088461

**Odôvodnenie:**

Dňa 09. 05. 2023 bola Mestskému úradu v Senci doručená žiadosť spoločnosti SMERO PROPERTY, s.r.o. o odkúpenie časti pozemku C-KN parc.č. 2587/1 podľa priloženého nákresu.

Pozemok, o ktorý má spoločnosť záujem, bezprostredne susedí s rekreačnou chatou a pozemkom vo vlastníctve žiadateľa. Žiadateľ sa o predmetný pozemok dlhodobo stará – pravidelne ho udržiava, kosí trávnaté plochy a zabezpečuje starostlivosť o okolitú zeleň. Pozemok je využívaný na rekreačné účely.

**Poznámka:**

Na predmetný pozemok je uzatvorená podnájomná zmluva medzi Správou cestovného ruchu s.r.o. a SMERO PROPERTY, s.r.o.

Podľa listu vlastníctva č. 7654 je spoločnosť SMERO PROPERTY, s.r.o. výlučným vlastníkom bezprostredne priláhlých nehnuteľností, a to pozemku C-KN parc.č. 2587/25 a rekreačnej chaty súpis.č. 3072 postavenej na pozemku C-KN p.č. 2587/25.

Komisia výstavby a územného plánovania sa opakovane zaoberala majetkovoprávnym usporiadaním pozemkov v tejto lokalite.

**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 chát 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, ako aj znalecký posudok.

**Všeobecná hodnota predmetu predaja:**

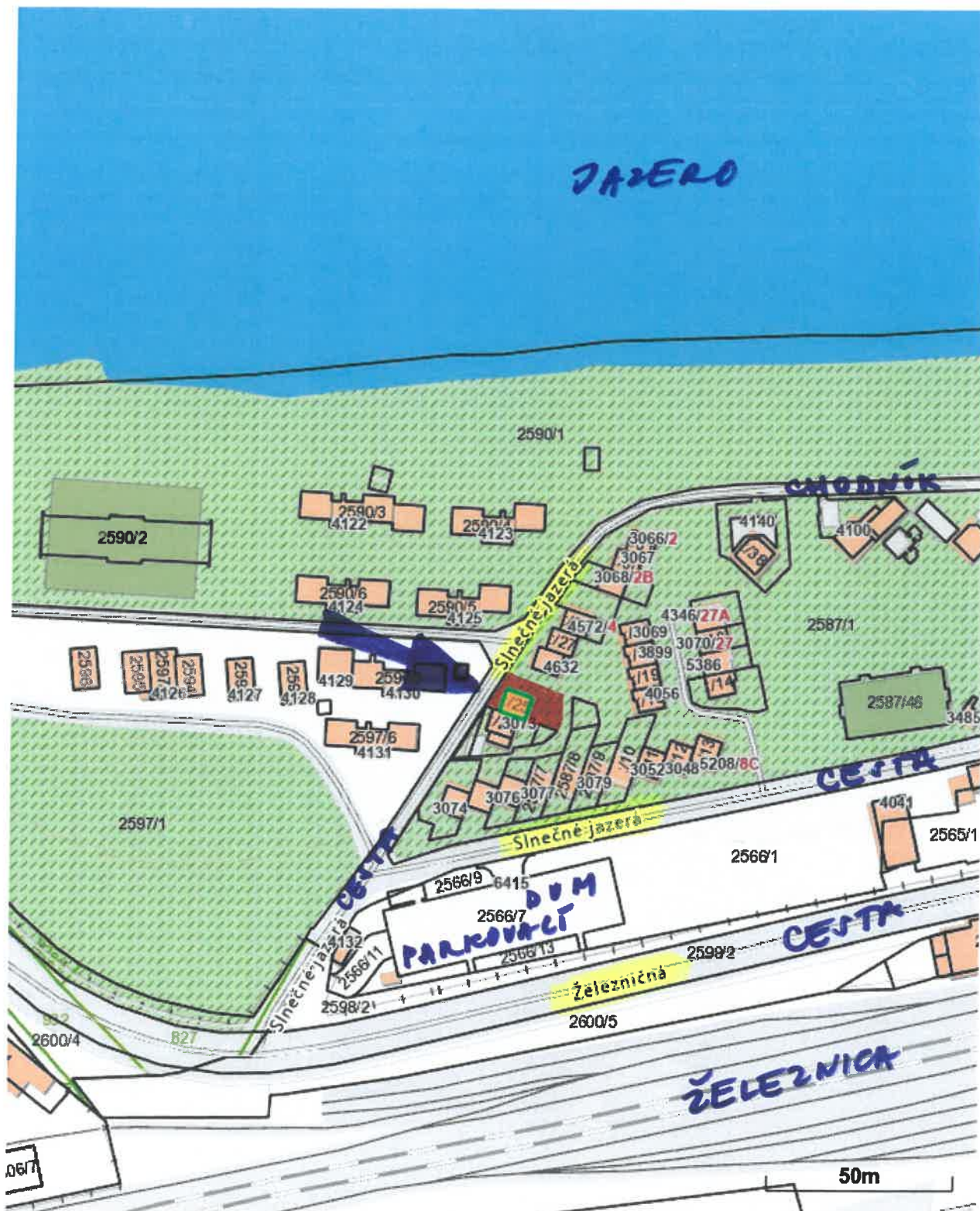
Na základe znaleckého posudku č. 119/2025 zo dňa 15.06.2025, ktorý vypracovala Ing. Sylvia Piffková, znalkyňa v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predmetného pozemku vo výške **51 774,84 €** (t. j. **349,83 €/m<sup>2</sup>**). Hodnota bola za účelom odpredaja zaokrúhlená na **51 800 €**

**Finančná komisia** (uznesenie č. 30/2025 zo dňa 10.09.2025): „FK určuje návrh ceny: **390 eur/m<sup>2</sup>**.

**Mestská rada, zo dňa 08.10.2025:** odporučila Mestskému zastupiteľstvu schváliť zámer predať 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, 2587/25

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.



# GEOMETRICKÝ PLÁN č. 235/2025

VYPRACOVANÝ PODĽA NAUKAUKOMIE VÝSTAVBY A ÚP  
ZO DŇA 19. 2. 2025

2590/5

A  
2587/66

CESTA

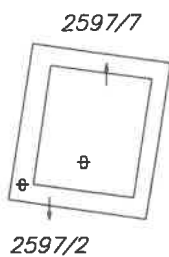
#  
2552/1

2587/28

2587/27

MEŠTÁKOV  
2587/26

A  
2587/1



SMERO  
PROPERTY  
2587/25

2587/75

2587/24

NAGY

2587/58

NAGY  
2587/57

2587/60

MEŠTÁKOV

2579  
ZAHOROVÁ

ZAHOROVÁ

d  
2587/61

d  
2587/72

2587/6

2587/5

2587/7

2587/8

2587/9

4



PARCELY ODPORÚČANÉ NA ODKÚPENIE



5

## Ing. Sylvia Piffková

Znalec z odboru stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914949  
Turnianska 80, 903 01 Senec; mobil: 0903 743 047; e-mail: piffkovas@gmail.com

Zadávateľ: PROPOLIS s.r.o., Dlhá č. 4697/10A, 903 01 Senec

Číslo spisu (objednávky): Objednávka (ústna) zo dňa 27.05.2025

# ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 119/2025

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: **pozemok registra „C KN“ par. č. 2587/75** - ostatná plocha o výmere 148 m<sup>2</sup>, k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Slnéčné jazerá č. 3072, vytvoreného z pozemku registra „C KN“ parc. č. 2587/1, k.ú. Senec (evidovaného na liste vlastníctva číslo 2800, vo vlastníctve Mesta Senec) na základe Geometrického plánu číslo 235/2025, zo dňa 27.5.2025, úradne overeného pod číslom G1-892/25 dňa 9.6.2025 pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

Počet strán (z toho príloh): 19 (9)

Počet vyhotovení: 4 exempláre



## 2.1 POZEMKY

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

## 2.1.1.1 Pozemok, k. ú. Senec - GP č. 235/2025

## POPIS

Umiestnenie pozemku v blízkosti hlavného mesta SR je zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote pozemku, ktorá je počítaná 80 % z východiskovej hodnoty pozemkov v Bratislave. Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite - v dosahu hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje užívanie pozemku - rekreačná zóna, pozemok situovaný pri vodnej ploche Slnecných jazier. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využitia vlakovej, autobusovej a mestskej hromadnej dopravy. Koeficient funkčného využitia územia - pozemok je súčasťou územia s funkčným využitím rekreácia a šport. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na dostupné všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka). Koeficient zvyšujúcich faktorov zohľadňuje umiestnenie pozemku v centre rekreačného areálu s dostupnosťou vodnej plochy, koeficient redukujúcich faktorov je stanovený v hodnote 1.

Predmetom posúdenia je pozemok situovaný v zastavanom území mesta Senec, obec Senec, okres Senec, v zmysle zamerania Geometrického plánu číslo 235/2025:

- pozemok **parcelné číslo 2587/75**, (ostatná plocha s výmerou 148 m<sup>2</sup>), vznikol oddelením od parc. reg C KN č. 2587/1, má tvar lichobežníka, v strede ktorého je osadená stavba rekreačnej chaty. Pozemok je rovinatého charakteru, je prístupný k rekreačnej chatke súp. č. 3072 na Slnecných jazerách JUH. Pozemok tvorí prístupový chodník okolo chatky a z východnej strany tvorí záhradku, oddelenú od susedných parciel oplotením. V čase obhliadky sa na pozemku nachádzala trávnatá plocha a spevnená plocha zo zámkovej dlažby, ktorá tvorí terasu a prístupové chodníky k stavbe. Parcela je z uličnej južnej strany voľne prístupná, bez oplotenia, z pozemku parc. č. 2587/1 vo vlastníctve Mesta Senec. Inžinierske siete v lokalite: voda, kanalizácia, električka, telekomunikačné vedenia.

Východisková hodnota jedného metra štvorcového pozemku je určená podľa prílohy č. 3 vyhlášky 492/2004 a jej novelizovanej vyhlášky 213/2017. Vzhľadom na to, že sa jedná o obec so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti zo strany obyvateľov Bratislavy, východisková hodnota pozemku je stanovená vo výške 80 % z východiskovej hodnoty pozemkov v Bratislave (66,39 EUR/m<sup>2</sup>), t. j. 53,11 EUR/m<sup>2</sup>.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2587/75	ostatná plocha	148,00	1/1	148,00

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 80,00% z 66,39 Eur/m<sup>2</sup> = 53,11 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - <u>rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu</u> , - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V zmysle skutočného využitia v čase obhliadky, terasa, záhradka, chodník pri chatke</i>	1,05
k <sub>d</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Autobus, vlak, MHD</i>	1,00
k <sub>f</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>V zmysle UPI - šport a rekreácia</i>	1,30
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, <u>napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu</u> ) <i>Voda, kanalizácia, električka.</i>	1,30
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>Rekreačná zóna Slnecných jazier, vstup k vodnej ploche</i>	2,32

$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,32 * 1,00$	6,5869
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 6,5869$	<b>349,83 Eur/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 2587/75	$148,00 \text{ m}^2 * 349,83 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	51 774,84
Spolu		51 774,84



### III. ZÁVER

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

**Úlohou znalca:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: **pozemok registra „C KN“ par. č. 2587/75** - ostatná plocha o výmere 148 m<sup>2</sup>, k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Slnčné jazerá č. 3072, vytvoreného z pozemku registra „C KN“ parc. č. 2587/1, k.ú. Senec (evidovaného na liste vlastníctva číslo 2800, vo vlastníctve Mesta Senec) na základe Geometrického plánu číslo 235/2025, zo dňa 27.5.2025, úradne overeného pod číslom G1-892/25 dňa 9.6.2025 pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

**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 [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok, k. ú. Senec - GP č. 235/2025 - parc. č. 2587/75 (148 m <sup>2</sup> )	349,832 / 51 774,84
Všeobecná hodnota celkom	51 774,84
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>51 800,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatjedtisícosemsto Eur	

Výsledná všeobecná hodnota sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 eur na celých desať eur, nad 5000 eur do 100.000 eur na celých sto eur, nad 100.000 eur do 1.000.000 eur na celých tisíc eur, nad 1.000.000 eur na celých desaťtisíc eur. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

V Senci, dňa 15.06.2025



Ing. Sylvia Piřková

### IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2800 - čiastočný, k. ú. Senec, zo dňa 10.06.2025, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7654 - čiastočný, k. ú. Senec, zo dňa 10.06.2025, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Senec zo dňa 10.06.2025 vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS.
4. Geometrický plán 235/2025
5. Fotodokumentácia.
6. Identifikácia parciel - mapka ZBGIS
7. Mapa okolia - www.sk.mapy.cz.

## Fotodokumentácia

Pozemok parc. č. 2587/75, k.ú. Senec, Slnčné jazerá č. 3072, Senec



Západný pohľad z príjazdovej komunikácie



Východný pohľad



Príjazdová komunikácia parc. č. 2552/1



Záhradka - novovzniknutá parc. č. 2587/75

**Od:** Bednářová Darina (SMERO) <bednarova.d@smero.cz>  
**Odoslané:** streda, 24. mája 2023 14:31  
**Komu:** durcovaj@senec.sk  
**Predmet:** pozemok Senec

Dobrý deň,

nadväzujem na list značky 31142/745/2023/DR zo dňa 15.5.2023

Ako sme už uvádzali, radi by sme odkúpili časť pozemku C-KN parcely č. 2587/1 zapísanej na LV č.2800

O uvedený pozemok sa staráme od roku 2009. Pravidelne kosíme trávnu, a staráme sa o okolitú zeleň. Najskôr ako spoločnosť SMERO, spol. s r.o. a teraz ako spoločnosť SMERO PROPERTY s.r.o.

Aj keď máme teraz pozemok v prenájme a riadne platíme nájomnú cenu, veľmi často sa stáva, že na našich prenajatých priestoroch parkujú cudzie automobily a pohybujú sa tu cudzí ľudia.

Radi by sme teda nami uvedený pozemok oplotili, aby bol prístupný iba pre naše potreby rekreácie a mohli sme ho využívať hlavne pre potreby relaxácie, ktorú jazdíme do rekreačnej oblasti čerpať.



Boli by sme veľmi radi, keby ste vyhodnotili odpredaj pozemku v náš prospech a my sme mohli potom vďaka určitým opatreniam aj naďalej súkromne využívať rekreačné priestory.

Zároveň prosím o nové vyhodnotenie ceny za m<sup>2</sup>. Uvádzate predaj 300-350 EUR/m<sup>2</sup>.

Sused Vňať aj ďalší susedia kupovali pozemky od MESTA SENEK za 130 EUR/m<sup>2</sup>.

Vyhodnoťte teda aj výšku možnej predajnej ceny

Ďakujem za pochopenie a prajem pekný deň

**Darina Bednářová**  
asistentka jednatele



M: 601 557 304 / T: 540 030 537 / E: [bednarova.d@smero.cz](mailto:bednarova.d@smero.cz)

SMERO, spol. s r.o., Stará pošta 980, 664 61 Rajhrad 

W: [smero.cz](http://smero.cz) / e: [eshop.smero.cz](mailto:eshop.smero.cz) / e: [smero-reklama.cz](mailto:smero-reklama.cz)



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

Mestský úrad Senec	
Dátum: 09-05-2023	
Evidenčné číslo: 30512/23	Číslo spisu: DR 745/2023
Prílohy/lísty: 1	Vybavuje: úradník Mgr. Ing. Miroslav

V Rajhradě dne 2.5.2023

**Odpredaj pozemku**

Dobrý den,

Keďže sme vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza na parcele č. 2587/25 (k.ú. Senec), radi by sme od mesta Senec odkúpili pozemok, ktorý sa nachádza medzi parcelami:

2587/25 a 2587/26

2587/25 a 2579

(farebne zaznačené v prílohe č.1)

Ponúknete prosím cenu, za ktorú by mesto bolo ochotné pozemok predať.

Ďakujem a prajem pekný deň

Michal Smetana  
Jednatel

SMERO PROPERTY s.r.o.  
Stará Pošta 980  
664 61 Rajhrad  
Česká Republika