

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti
(žiadatelia: MUDr. Miklós Mészáros a Melinda Mészáros, lokalita: Pezinská ul., Senec)

Predmet odpredaja (podľa návrhu Komisie výstavby a ÚP zo dňa 30.04.2025):

- pozemok C-KN parc. č. 5325/23, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 86 m², oddelený od parcely C-KN parc. č. 5325/4, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 626 m², evidovaný na liste vlastníctva č. 2800 v prospech mesta Senec v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č. 24/2025, ktorý vyhotovila spoločnosť Geodetika, s. r. o., a ktorý bol úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 03.06.2025 pod č. G1-849/2025.

Kupujúci:

Mészáros Miklós r. Mészáros, MUDr., Hviezdoslavova 976/19, Senec, PSČ 903 01, SR a manželka Melinda Mészáros r. Flašková (Športová 4, Senec) , BSM, 1/1.

Odôvodnenie:

Mestskému úradu v Senci bola dňa 12.02.2025 a 24.02.2025 doručená žiadosť MUDr. Miklósa Mészáros a manželky Melindy Mészáros o odkúpenie pozemku C-KN parc. č. 5325/22 o výmere 69 m² (podľa pôvodného geometrického plánu). Predmetný pozemok bezprostredne susedí s ich nehnuteľnosťami, je nevyužívaný a v súčasnosti neudržovaný. Žiadatelia plánujú využitie odkúpeného pozemku na rozšírenie parkoviska.

Podľa listu vlastníctva č. 8984 sú MUDr. Miklós Mészáros a Melinda Mészáros vlastníkmi susediacich pozemkov C-KN parc. č. 5325/13 a 5325/21, ako aj rodinného domu s možnosťou podnikania, postaveného na pozemku C-KN parc. č. 5325/21, k. ú. Senec.

Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

Stanovisko Komisie výstavby a ÚP zo dňa 30.04.2025:

Uznesenie č. 19/2025 „*Komisia návrh na odpredaj nehnuteľnosti pozemku C-KN p.č. 5325/22 k.ú. Senec v zmysle návrhu komisie odporúča a pozemok pokladá za trvalo prebytočný podľa čl. 2 ods.1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.*“

Komisia navrhuje zarovnať líniu pozemku k odpredaju rovnobežne s líniou jestvujúcej cesty III. triedy. Počas diskusie sa riešila veľkosť odpredaja pozemku, do akej miery je potrebného ho ponechať – plánovaná autobusová nika so zastávkou, chodník a do akej ostane ako prebytočný nevyužitý majetok...

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

Znaleckým posudkom č. 052/2025 zo dňa 12.06.2025, ktorý vypracoval Ing. Karol Follrich, znalec v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota pozemku vo výške **17 942,18 €**(t. j. **208,63 €/m²**), zaokrúhlene **17 900 €**

Finančná komisia (uznesenie č. 25/2025 zo dňa 10.09.2025): „FK určuje návrh ceny vo výške stanovenej znaleckým posudkom. Návrh ceny: **208,63 €/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, 5325/21

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



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

(1/2)

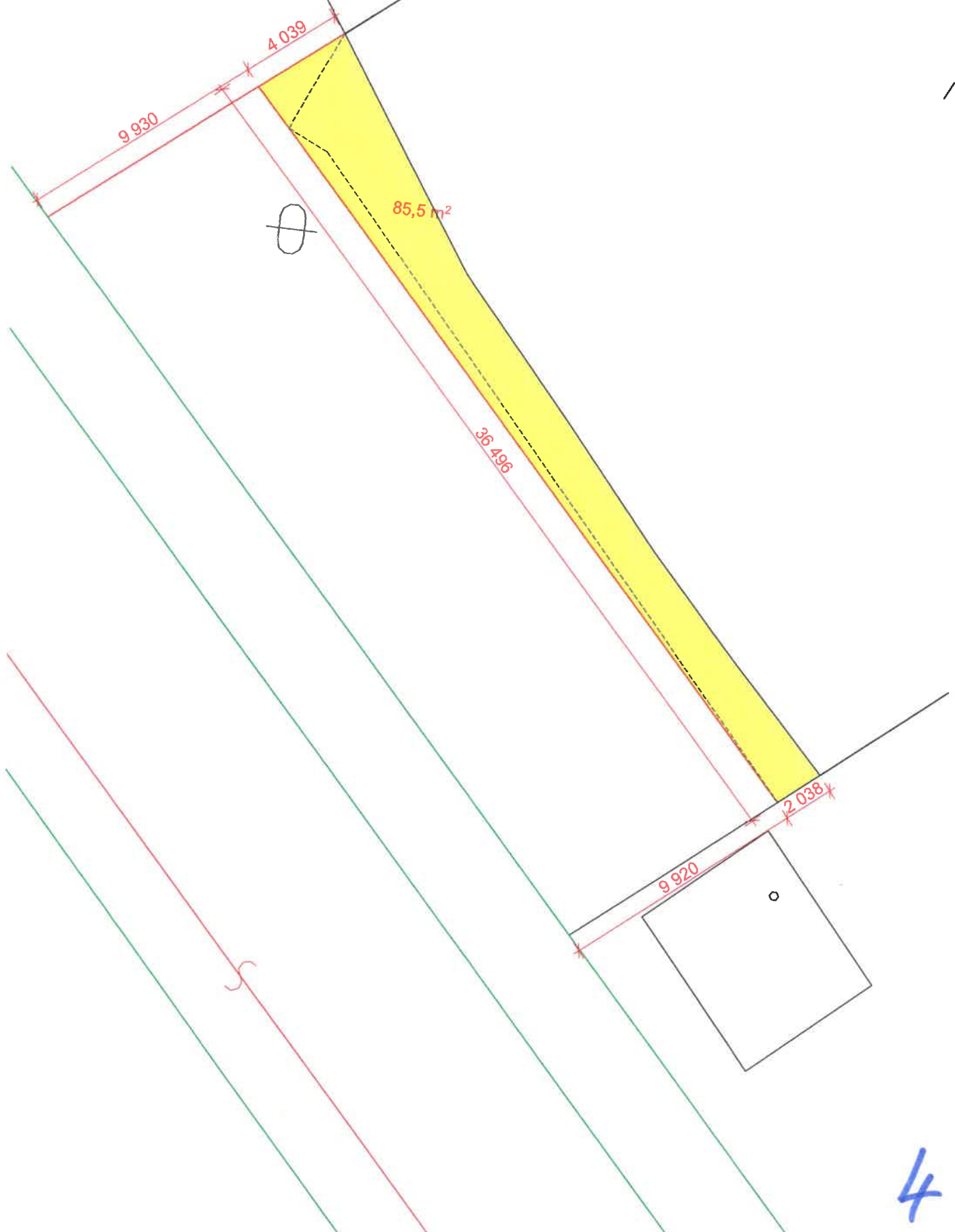
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

GEOMETRICKÝ PLÁN č. 24/2025 vypracovaný podľa návrhu Komisie výstavby a úr



ΝΑΥΤΗ ΚΟΜΙΣΙΕ ΥΨΤΑΝΟΥ Α ΟΡ 20 ΔΝΑ

30.4.2025



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 : MUDr. Miklós Mészáros, Hviezdoslavova 19, 903 01 Senec

Číslo spisu : Ústna objednávka zo dňa 11.06.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 052/2025

Predmet znaleckého posudku: Stanoviť všeobecnú cenu pre pozemok p.č.5325/23, v k.ú. Senec, v meste Senec, ležiaci na Pezinskej ulici 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 12.06.2025

5

lekárne. Možnosti zamestnania sú v mieste alebo v dosahu dopravy - Bratislava. V lete je mesto vyhľadávanou rekreačnou lokalitou zo Slniečnymi jazerami.

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.5325/21, prípadne parkovacie plochy.

3.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je osadená pri rušnej miestnej obslužnej cestnej komunikácii, 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 určené na zástavbu

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 diferenciácie 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 diferenciácie

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 nehnuteľnosti 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, je mierne svahovitý. V čase obhliadky a zamerania bol neudržiavaný, porastený náletovými rastlinami.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciácie 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

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	POZEMOK – SENEC, JÁNOŠÍKOVÁ ULICA	JUŽNÁ BRÁNA - MLYNSKÝ KLIN – pozemok 602 m ² s IS a STAVEBNÝM POVOLENÍM	Stavebný pozemok v Senci na predaj!
Cena porovnateľného majetku [Eur]	53 000,00 (realizovaná cena)	144 900,00 (realizovaná cena)	125 000,00 (realizovaná cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	247,66	240,70	231,05
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	- 2,00 % horšie	- 2,00 % horšie	- 2,00 % horšie
Polohové faktory	- 1,00 % horšie	- 1,00 % horšie	- 1,00 % horšie
Fyzické faktory	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Spolu:	- 13,00 %	- 13,00 %	- 13,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	215,46	209,41	201,01
Priemerná porovnateľná hodnota			208,63 Eur/m ²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

POZEMOK – SENEC, JÁNOŠÍKOVÁ ULICA: $247,66 + 247,66 \cdot (-0,0200 - 0,0100 - 0,1000) = 215,47$ Eur/m²

JUŽNÁ BRÁNA - MLYNSKÝ KLIN – pozemok 602 m² s IS a STAVEBNÝM POVOLENÍM:
 $240,70 + 240,70 \cdot (-0,0200 - 0,0100 - 0,1000) = 209,41$ Eur/m²

Stavebný pozemok v Senci na predaj!: $231,05 + 231,05 \cdot (-0,0200 - 0,0100 - 0,1000) = 201,02$ Eur/m²

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

$(215,47 + 209,41 + 201,02) / 3 = 208,63$ Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		208,63 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{poz} = 86 \text{ m}^2 \cdot 208,63 \text{ Eur/m}^2$	17 942,18 Eur

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	12 157,82
Porovnávacia metóda	17 942,18

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

VŠH pozemkov = 17 942,18 Eur

VŠH na MJ = 208,63 Eur/m²

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov : Pozemok p.č.5325/23 k.ú. Senec
Adresa : Senec, Pezinská ul.
Vlastník : Mesto Senec
Výpis z KN : LV 2800, k.ú.Senec

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky určené na zástavbu	5325/23	86,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemky určené na zástavbu - parc. č. 5325/23 (86 m²)	17 942,18
Všeobecná hodnota celkom	17 942,18
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	17 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemnášťtisícdeväťsto Eur	



V Senci, dňa 12.06.2025

Ing. Karol Follrich

IV. PRÍLOHY

LV č.8984, k.ú. Senec
LV č.2800, k.ú. Senec
Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Senec
Geometrický plán
Fotodokumentácia
Mapa mesta
Územný plán



Pezinská ul.



p.č.5325/23



RD na p.č.5325/21



prístup p.č.5235/21



pohľad z Pezinskej ulice





10

GEOMETRICKÝ PLÁN č. OV. 61-1290/2023 - PŮVODNÝ GP

NÁVRH ŽADATELŮ



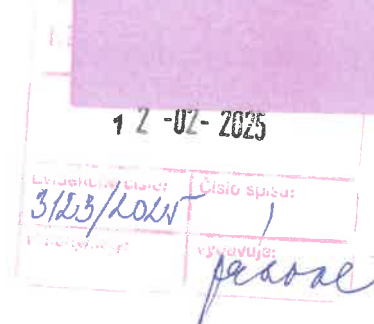
67

Miklós Mészáros, Hviezdoslavova 19., Senec, tel.:

[redacted] 0, e-mail: [redacted] k

Mestský úrad Senec

Mierové námestie 8, 90301 Senec



V Senci, dňa 12. februára 2025

Vec: Žiadosť o odkúpenie časti pozemku s parcelným číslom 5325/4 ostatná plocha

Vážené mesto!

Chcel by som odkúpiť časť pozemku číslo 5325/4 v majetku Mesto Senec, vo výmere 626 m². Jedná sa o časť vyznačená v priloženom geometrickom pláne s plochou 69 m². Jedná sa o priľahlý pozemok k môjmu pozemku.

S pozdravom,

[redacted signature]

Miklós Mészáros.

Príloha:

Geometrický plán

Miklós Mészáros, Hviezdoslavova 19., Senec, tel.:
[redacted] 10, e-mail: [redacted] a Melinda
Mészáros, Sportová 4, Senec [redacted] 29, e-mail:

Mestský úrad Senec
Mierové námestie 8, 90301 Senec

Mestský úrad Senec	
24-02-2025	
Príjem	Príjem
Príjem	Príjem

V Senci, dňa 24. februára 2025

Vec: Žiadosť o odkúpenie časti pozemku s parcelným číslom 5325/4 ostatná plocha

Vážené mesto!

Chceli by sme odkúpiť časť pozemku číslo 5325/4 v majetku Mesto Senec, vo výmere 626 m². Jedná sa o časť vyznačená v priloženom geometrickom pláne s plochou 69 m². Jedná sa o príľahlý pozemok k nášmu pozemku. Plocha sa momentálne nevyužíva, je na ňom burina. Na odkúpenom pozemku plánujeme rozšíriť parkovisko.

S pozdravom,

[redacted]
Miklós Mészáros

a

[redacted]
Melinda Mészáros.

Príloha:

Geometrický plán