

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti
(Ing. Alžbeta Schmidlová, Slnčné jazerá-sever; Senec)

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

- pozemok **C-KN parc.č. 2252/36** druh pozemku: ostatná plocha o výmere 126 m²,
- pozemok **C-KN parc.č. 2252/37** druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m² (postavený sklad), oddelené od pozemku C-KN parc. č. 2252/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 2277 m², evidovaný na liste vlastníctva č. 2800 v prospech mesta Senec v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č. 49/2025, ktorý vyhotovila spoločnosť GEORED s. r. o., a ktorý bol úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 30.09.2025 pod č. G1-1555/2025.

Kupujúci: Ing. Alžbeta Schmidlová, r.Lukačovičová, Trnavská 5845/21A, Senec, PSČ 903 01, SR, 1/1

Odôvodnenie:

Mestskému úradu v Senci bola dňa 28.01.2025 doručená žiadosť Ing. Alžbety Schmidlovej o odkúpenie pozemku pod drobnou stavbou – sklados, ktorá bola povolená dňa 14.11.1984 Výst.767/1984-Sa ako vedľajšia stavba k hlavnej – chate súpis.č.2658. Ďalej Ing. Schmidlová žiada o odkúpenie bezprostredne priľahlého pozemku k rekreačnej chate min. v rozmedzí existujúceho oplotenia.

Ing. Alžbeta Schmidlová je podľa listu vlastníctva č. 3156 výlučná vlastníčka nehnuteľností, a to pozemku C-KN parc.č. 2242, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m² a stavby – rekreačnej chaty, súpisné č.2658 na pozemku parc.č. 2242, k.ú.Senec.

Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

Stanovisko Komisie výstavby a ÚP zo dňa 19.02.2025:

Návrh uznesenia 13/2025 „Komisia návrh na odpredaj nehnuteľnosti časti pozemku C-KN p.č. 2252/1 k.ú. Senec o výmere 240 m² a pozemku C-KN p.č. 2242 k.ú. Senec o výmere 104 m² v zmysle náčrtu komisie, pri vytvorení mestských parkovacích miest odporúča a pozemky pokladá za trvalo prebytočné podľa čl. 2 ods.1 písmena a)a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.“ Hlasovanie: **ZA: 7** **PROTI: 0** **ZDRŽAL SA: 2**

Žiadateľka k žiadosti doložila: geometrický plán vypracovaný podľa existujúceho oplotenia a v súlade s návrhom Komisie výstavby a ÚP zo dňa 19.02.2025 a znalecký posudok.

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

Na základe znaleckého posudku č. 207/2025 zo dňa 14.10.2025, ktorý vypracovala Ing. Sylvia Piffková, znalkyňa v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predmetných pozemkov vo výške **44 440,44 €** (t. j. **336,67 €/m²**). Hodnota bola za účelom odpredaja zaokrúhlená na **44 400,00 €**

Finančná komisia (uznesenie č. 37/2025 zo dňa 28.10.2025): „FK určuje návrh ceny: **350 eur/m²**.“

Mestská rada, zo dňa 19.11.2025: 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.

16	993/5
----	-------

²⁰ 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.



Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

GEOMETRICKÝ PLÁN č. 49/2025

G1-1555/2025

2240

2252/32

MOLNÁR IETER

d
2252/4

"DETAIL - A"

2252/34

LODERER

⊕
2252/17

2241

LODERER
2252/33

BLESÁK

⊕
2252/8

BLESÁK
2243

2244

2252/37

⊕
2252/36

A
2271/1

d
2242/2

2242
2242/1
SCHMIDLOVÁ
ALŽBETA

A
2252/17

d
2252/16

BLESÁK

⊕
2252/1

-5.21-

A
2253/1

ČESTA

3



ZAMERANIE SKUTKOVEHO STAVU V TERÉNE

⊕
2252/15

2252/32

⊕
2252/5

d
2252/4

MOLNÁR

2252/34

2241

LODERER

2252/33

⊕
2252/7

LODERER

BLEŠÁK

⊕
2252/8

BLEŠÁK
2243

2244

d
2252/16

A
2252/17

⊕
2252/1

A
2271/1

2242

SCHMIDOVÁ
KATĽBETA

BLEŠÁK

schody

asfalt cesta

zelený pás

≠
2253/1

d
2271/38

stav KN

murovaný plot



4

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

Zadávatel: Ing. Alžbeta Schmidlová, Trnavská č. 21A, 903 01 Senec

Číslo spisu (objednávky): Objednávka (ústna) zo dňa 07.10.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 207/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: pozemok registra „C KN“ par. č. 2252/36 - ostatná plocha o výmere 126 m² a par. č. 2252/37 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Slnčné jazerá č. 2658, vytvoreného z pozemku registra „C KN“ parc. č. 2252/1, k.ú. Senec (evidovaného na liste vlastníctva číslo 2800, vo vlastníctve Mesta Senec) na základe Geometrického plánu číslo 49/2025, zo dňa 10.09.2025, úradne overeného pod číslom G1-1555/2025 dňa 30.09.2025 pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

Počet strán (z toho príloh): 22 (12)

Počet vyhotovení: 4 exempláre + 1 CD

b) Analýza využitia nehnuteľností

Na základe platnej ÚPD mesta Senec je predmetný pozemok súčasťou územia s funkčným využitím: **rekreácia šport**.

Podľa skutkového stavu je pozemok využívaný ako záhrada pri rekreačnej chatke súp. č. 2655.

Vzhľadom na novú výmeru a tvar pozemku, na základe zamerania v GP, je navrhovaná parcela samostatne nevyužiteľná. Predpokladané využitie - pozemok je využitelný pre majiteľov susedných chat ako záhrada. Pre vlastníka nehnuteľnosti - rekreačnej chaty súp. č. 2658 je pozemok využitelný ako záhrada a vzhľadom na skutočnosť, že vlastníka chaty má na pozemku parc. č. 2252/37 postavený sklad, ako prístupová cesta k nemu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závlady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti (napr. ťarchy v prospech peňažného subjektu, exekučné konanie, ...)

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 Pozemok, k. ú. Senec - GP č. 49/2025****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 v lokalite Slnecných jazier, v čase obhliadky je využívaný ako záhrada pri chate. 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, elektrika, plyn). Koeficient povyšujúcich faktorov zohľadňuje umiestnenie pozemku v dobrej dostupnosti vodnej plochy Slnecných jazier. Koeficient redukujúcich faktorov je zohľadňuje možné budúce využitie (využitie vhodné pre majiteľa chaty s. č. 2658). Pozemok je využitelný v prípade zlúčenia s nehnuteľnosťou umiestnenou v strede parcely. Predmetom posúdenia je pozemok situovaný v zastavanom území mesta Senec, obec Senec, okres Senec, evidovaný na LV č. 2800 a vymeraný na základe Geometrického plánu číslo 49/2025:

- pozemok **parcelné číslo 2252/36**, (ostatná plocha s výmerou 126 m²), vznikol oddelením od parc. reg C KN č. 2252/1 (ostatná plocha s výmerou 2277 m²),
- pozemok **parcelné číslo 2252/37**, (zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 6 m²), vznikol oddelením od parc. reg C KN č. 2252/1 (ostatná plocha s výmerou 2277 m²).

Novovzniknutá parcela p. č. **2252/36** má nepravidielný tvar, je situovaná okolo parc. č. 2242/2 a 2242/1, na ktorej je postavená rekreačná chata č. 2568. Na pozemku sa nachádza uličná bránka, je zarastená trávou, stromami a náletovými rastlinami, v čase obhliadky je využívaná ako záhrada. Z výhľadového hľadiska je využitelná ako prístupový chodník k vlastníkovi nehnuteľnosti súp. č. 2658, alebo ako záhrada pre vlastníkov bočných chat. Pozemok je prístupný z južnej strany z pozemku parc. č. 2252/1 a následne z parc. č. 2252/3, ktoré sú vlastníctvom Mesta Senec.

Novovzniknutá parcela p. č. **2252/37** má tvar obdĺžnika, nachádza sa vedľa rekreačnej chaty súp. č. 2658. Na pozemku, v celom rozsahu je postavený sklad, ktorý je v užívaní jeho vlastníka a vlastníka rekreačnej chaty s. č. 2658. Pozemok je prístupný z novovzniknutej p. č. 2252/36.

Pozemok sa nachádza na severnom brehu Slnecných jazier medzi chatami, ktoré sú postavené ako súčasť uličnej zástavby obdobných chat. Inžinierske siete v lokalite: voda, kanalizácia, elektrika, plyn, 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 nehnuteľností zo strany obyvateľov Bratislavy, východisková hodnota pozemku je stanovená vo výške 80 % z východiskovej hodnoty pozemkov v Bratislave (66,39 EUR/m²), t. j. 53,11 EUR/m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2252/36	zastavaná plocha a nádvorie	126,00	1/1	126,00
2252/37	zastavaná plocha a nádvorie	6,00	1/1	6,00
Spolu výmera				132,00

Obec:
Východisková hodnota:

Senec
 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ Eur/m}^2 = 53,11 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <u>obytné zóny</u> miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v 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 - záhrada okolo chaty, pozemok pod skladosm</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. <u>plochy obytných a rekreačných území</u> (obytná alebo rekreačná poloha) <i>V zmysle UPI - šport a rekreácia</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Všetky IS v dosahu</i>	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Rekreačná zóna Slnecných jazier</i>	2,15
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,15 * 0,90$	6,3391
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 6,3391$	336,67 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 2252/36	$126,00 \text{ m}^2 * 336,67 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	42 420,42
parcels č. 2252/37	$6,00 \text{ m}^2 * 336,67 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 020,02
Spolu		44 440,44

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemok registra „C KN“ par. č. 2252/36 - ostatná plocha o výmere 126 m² a par. č. 2252/37 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Slniečné jazerá č. 2658, vytvoreného z pozemku registra „C KN“ parc. č. 2252/1, k.ú. Senec (evidovaného na liste vlastníctva číslo 2800, vo vlastníctve Mesta Senec) na základe Geometrického plánu číslo 49/2025, zo dňa 10.09.2025, úradne overeného pod číslom G1-1555/2025 dňa 30.09.2025 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. 49/2025 - parc. č. 2252/36 (126 m ²)	336,67 €/m ² 42 420,42
Pozemok, k. ú. Senec - GP č. 49/2025 - parc. č. 2252/37 (6 m ²)	336,67 €/m ² 2 020,02
Spolu pozemky (132,00 m ²)	44 440,44
Všeobecná hodnota celkom	44 440,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	44 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťštyritisícštyristo 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 14.10.2025


Ing. Sylvia Piřková

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2800 - čiastočný, k. ú. Senec, zo dňa 14.10.2025, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3156 - čiastočný, k. ú. Senec, zo dňa 14.10.2025, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Senec zo dňa 14.10.2025 vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS
4. Špecifikácia p. č. 2242, k.ú. Senec zo dňa 14.10.2025 vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS
5. Geometrický plán 49/2025
6. Fotodokumentácia.
7. Identifikácia parciel - mapka ZBGIS
8. Mapa okolia - www.mapa.zoznam.sk.

Fotodokumentácia

Pozemok parc. č. 2252/36 a 2252/37, k.ú. Senec, Slnčné jazerá č. 2658, Senec



Južný pohľad vstup ku chate cez parc. č. 2252/1

Západný pohľad na chatu, p. č. 2252/36



Rek. chata súp. č. 2658 a novovzniknutá parc. č. 2252/36 a 2252/37 pod sklodom



Parc. č. 2252/37 pod sklodom

Príjazdová komunikácia parc. č. 2252/3



NAVRH KOMISIE VYSTAVBY A ÚP
20 DŇA 19. 3. 2025



náčrt komisie k uzneseniu 13/2025 – BOD 2.14

2252/15

NÁVRH ŽIADATEĽA

2252/32

2252/5

2252/8

d
2252/4

2245

2252/7

2252/34

2241

2252/33

2243

2244

d
2252/16

A
2252/17

MESTO SENECA

LODERER

BLESAK

BLESAK

142 m2

53 m2

SCHMIDLOVA
2242

45 m2

BLESAK

2252/1

MESTO SENECA

2300

2299

2253/1

CESTA

2271/1 A

2298

11



Odbor výstavby, dopravy, vodného a lesného hospodárstva v Senci.

Výst. 767/1984-Sa

v Senci dňa : 14. XI. 1984.

Ing. arch. J a n ě k

Kukučínová 2

B r a t i s l a v a

26.9.1984

na

Dňa ste ohlásili drobnú stavbu drobnú stavbu - náradie

na pozemku parc.č.²²⁵²..... stavebnú úpravu objektu na ul.
179
popisné číslo stručný popis miestnosť o rozmere 5 x 2 m po teréne

Proti uskutočneniu drobnej stavby / stavebnej úpravy / v rozsahu uvedenom v ohlásení není podľa § 57 odst. 2 zákona č. 50/76 Zb. námietok.

Odbor výstavby Vás upozorňuje, že svojpomocou, poprípade s výpomocou ďalších občanov môžete drobnú stavbu, stavebnú úpravu uskutočňovať iba vtedy, keď zabezpečíte podľa § 44 odst. 3 zákona č. 50/76 Zb. primerané technické vybavenie a odborný dozor nad uskutočňovanou stavbou osobou, ktorá má odbornú kvalifikáciu, pokiaľ nie ste sám odborne spôsobilý dozor uskutočňovať. Dodatočné povolenie stavby, po prejednaní prístupku bolo povolené na základe uz. Rady MsW v Senci č.j. 109/R-24. Keďže stavba je umiestnená na pozemku v správe osl. štátu, ak to bude vyžadovať verejný záujem, vlastník túto stavbu musí odstrániť na vlastné náklady a v termíne, ktorý mu určí MsW Senec.

Vedúci odboru výstavby:

Ing. W i n k l e r Ján

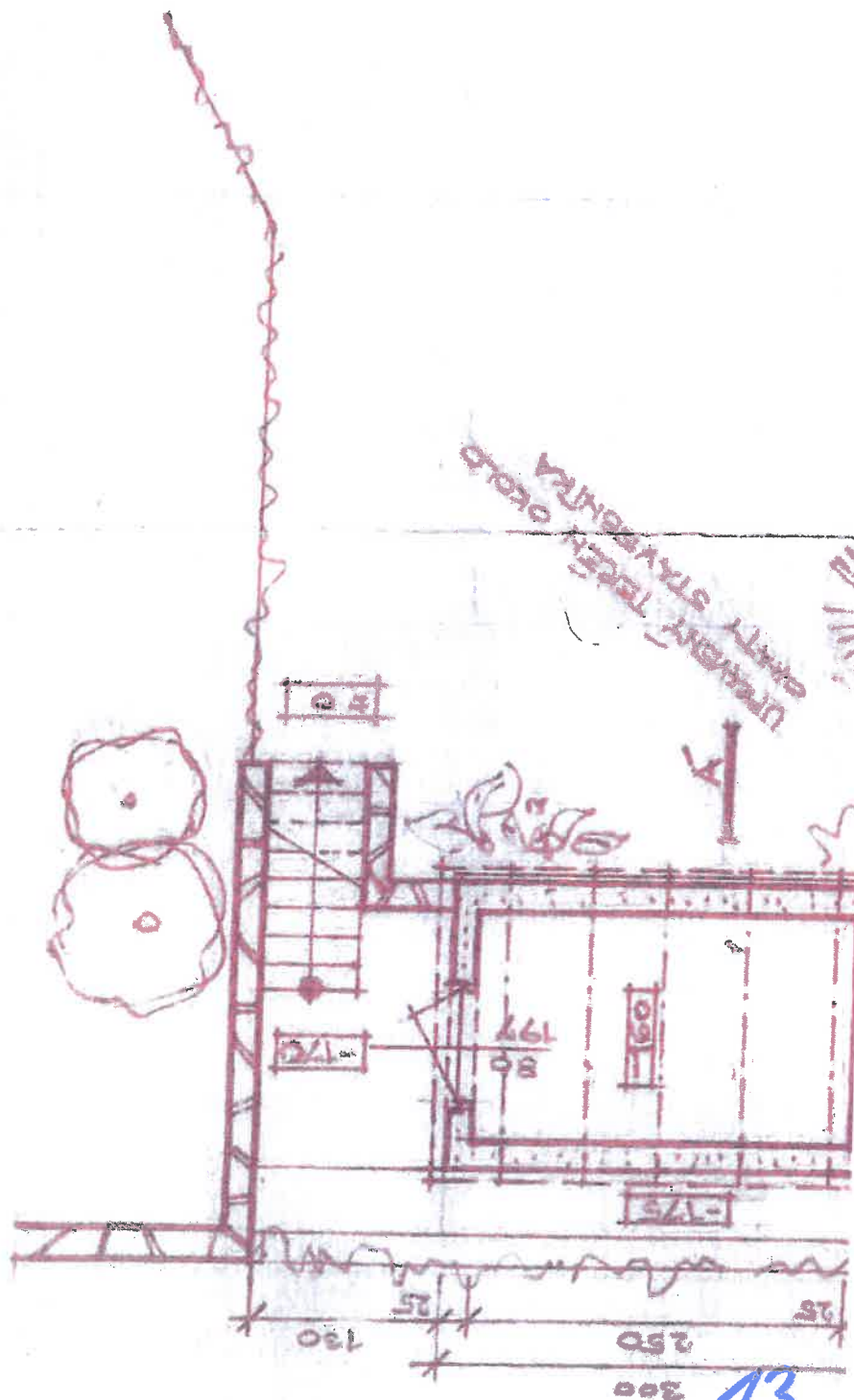
Príloha:

Overený jednoduchý situačný náčrtok.

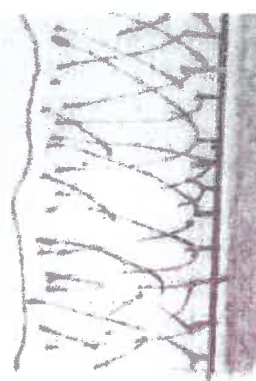


SLNEČNÉ JAZERÁ SENEC

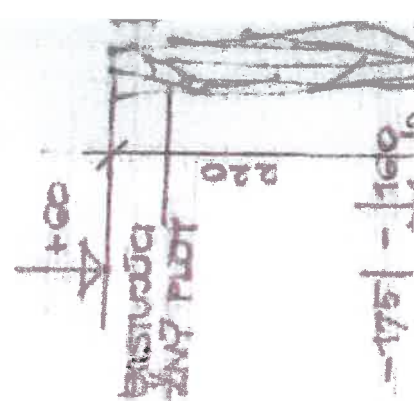
SKLAD ZÁHRADNÉHO NÁRADIA PRI CHATE Č. 179

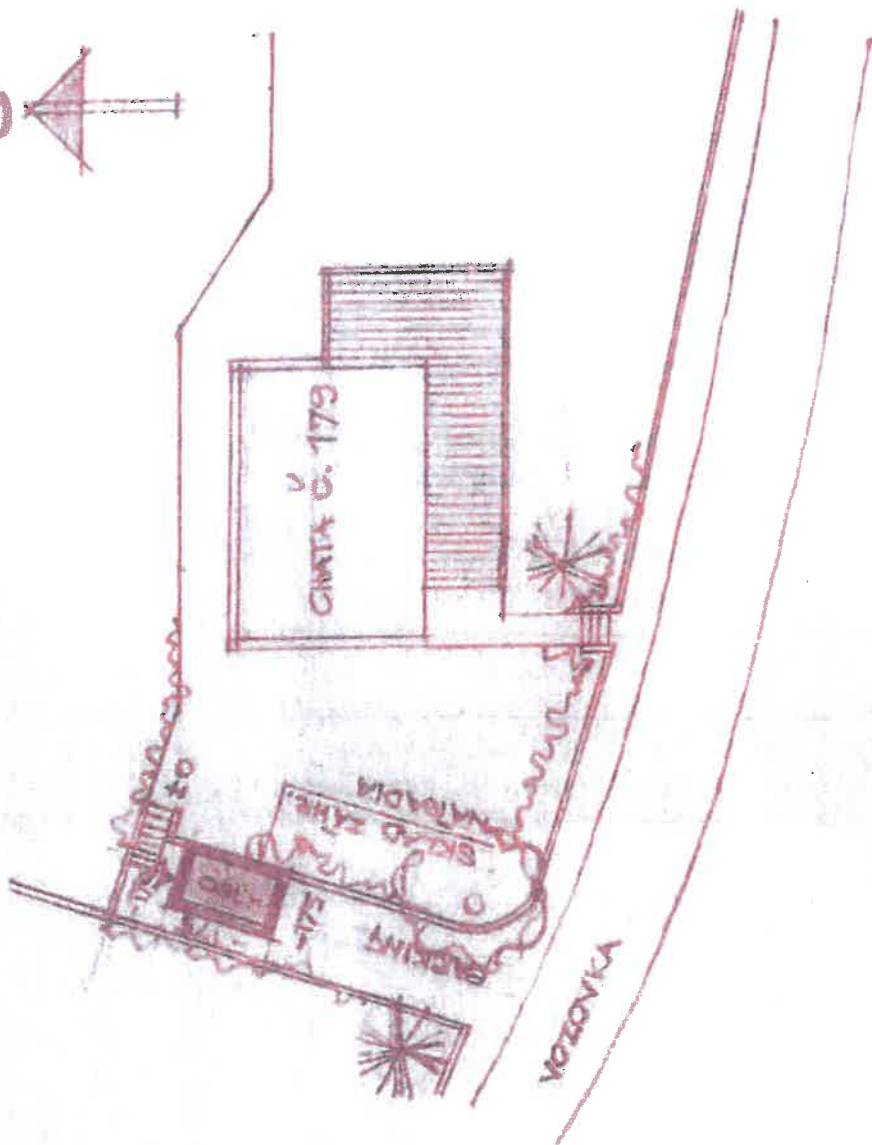
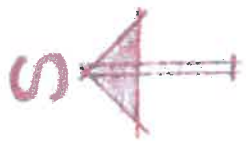


13



POHĽAD OD CIEĽA





SITUÁČIA M=1:200

Ing.SCHMIDLOVÁ Alžbeta, Trnavská 21A, 903 01 Senec

Mestský úrad Senec

Dátum:

28-01-2025

Evidenčné číslo:

1819/25

Číslo spisu:

6006025

Prílohy/listy:

Vybavuje:

perovae

Mestský úrad

Mierové nám.8

903 01 Senec

VEC : Žiadosť o odkúpenie pozemku

Dolupodpísaná Ing.Schmidlová Alžbeta,
Vám týmto predkladám žiadosť o odkúpenie časti pozemku v meste Senec ,
lokalita **Slnčné jazerá – sever**

v **k.ú.Senec**

časti pozemku registra „C“ parc.č. **2252/1**

vedenom na **LV 2800** vo vlastníctve **Mesta Senec** v 1/1
Mierové nám.8, 903 01 Senec

Odôvodnenie :

Uvedenú časť nehnuteľnosti mám záujem kúpiť ako budúca vlastníčka, podľa KZ podanej na KÚ pod V-08272/24, 23.12.2024.

A to za účelom :

1.majetkového vysporiadania pozemku pod drobnou stavbou (skladom),
ktorá bola riadne povolená 14.11.1984, ako vedľajšia stavba k hlavnej – chata súp.č.2658..

2.rozšírenia príľahlého pozemku – min. v rozmedzí existujúceho oplotenia
a to aj za účelom parkovania, na pozemku pred drobnou stavbou .

Už v roku 2006 žiadali o odkúpenie pôvodní vlastníci(starý rodičia predávajúcej).
Odpredaj bol odsúhlasený 30.03.2007,ale neviem z akých dôvodov nebola uzatvorená KZ,
uzatvorená.

Finálny návrh GP bude vypracovaný podľa podmienok daných k odpredaju a Vám bude predložený, hneď po vypracovaní aj s LV na moje meno.

S pozdravom

V Senci,27.01.2025

Ing.Schmidlová Alžbeta

090:

il.com

Prílohy: nákres, KKM, LV3156+NNV z 23.12.2024, doklady z r.2007(súhlas s odpredajom)

15