

Dôvodová správa k odkúpeniu nehnuteľností
(návrh na odkúpenie pozemku za účelom výstavby cyklistickej cesty Senec Juh - Doas, s.r.o.,
lokalita Mlynský klin)

Predmet kúpy:

- parcela C-KN, par.č. 5421/12 vo výmere 36 m², druh: ostatné plochy, evidovaný na liste vlastníctva č. [12039](#), v katastrálnom území Senec,
- parcela C-KN, par.č. 5421/13 vo výmere 48 m², druh: ostatné plochy, evidovaný na liste vlastníctva č. [12039](#), v katastrálnom území Senec.

Vlastník: DOAS, a.s., Košická 5590/56, 821 08 Bratislava, IČO: 31 373 917, v spoluvlastníckom podiele: 1/1.

Kúpna cena: 32,26 Eur/m², t.j. 2.710,- Eur za celkovú výmeru 84 m²
(variant A – návrh vlastníka),

25,- Eur/ m², t.j. 2100,- Eur za celkovú výmeru 84 m²
(variant B – návrh poradných orgánov).

Účel: výstavba cyklistickej cesty Senec – JUH.

Odôvodnenie:

Predmetnú nehnuteľnosť je potrebné vysporiadať za účelom výstavby cyklistickej cesty Senec – JUH. Mestskému zastupiteľstvu je predložený variant A a variant B.

Variant A: Vlastník nehnuteľnosti navrhuje predaj za cenu určenú znaleckým posudkom č. 61/2021, ktorý vypracoval Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o. Hodnota je stanovená vo výške 32,26 Eur/m². Celková hodnota za vyššie uvedené nehnuteľnosti vo výmere 84 m² je 2.710,- Eur. Vlastník predmetné nehnuteľnosti nadobudol za cenu určenú znaleckým posudkom. Podľa vyjadrenia vlastníka nie je možné predať nehnuteľnosti za nižšiu než obstarávaciu cenu, a to z dôvodu účtovných predpisov. Návrh na nadobudnutie nehnuteľností v celku je výsledkom rokovania primátora a vlastníka nehnuteľností.

Variant B: Po prerokovaní v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva bola navrhnutá kúpna cena vo výške 25,- Eur.

Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

Návrh finančnej komisie (Uznesenie č. XX/2026 zo dňa 21.01.2026): **25,- Eur/m²**

V čase spracovania tohto materiálu nebola vyhotovená zápisnica zo zasadnutia Finančnej komisie zo dňa 21.01.2026.

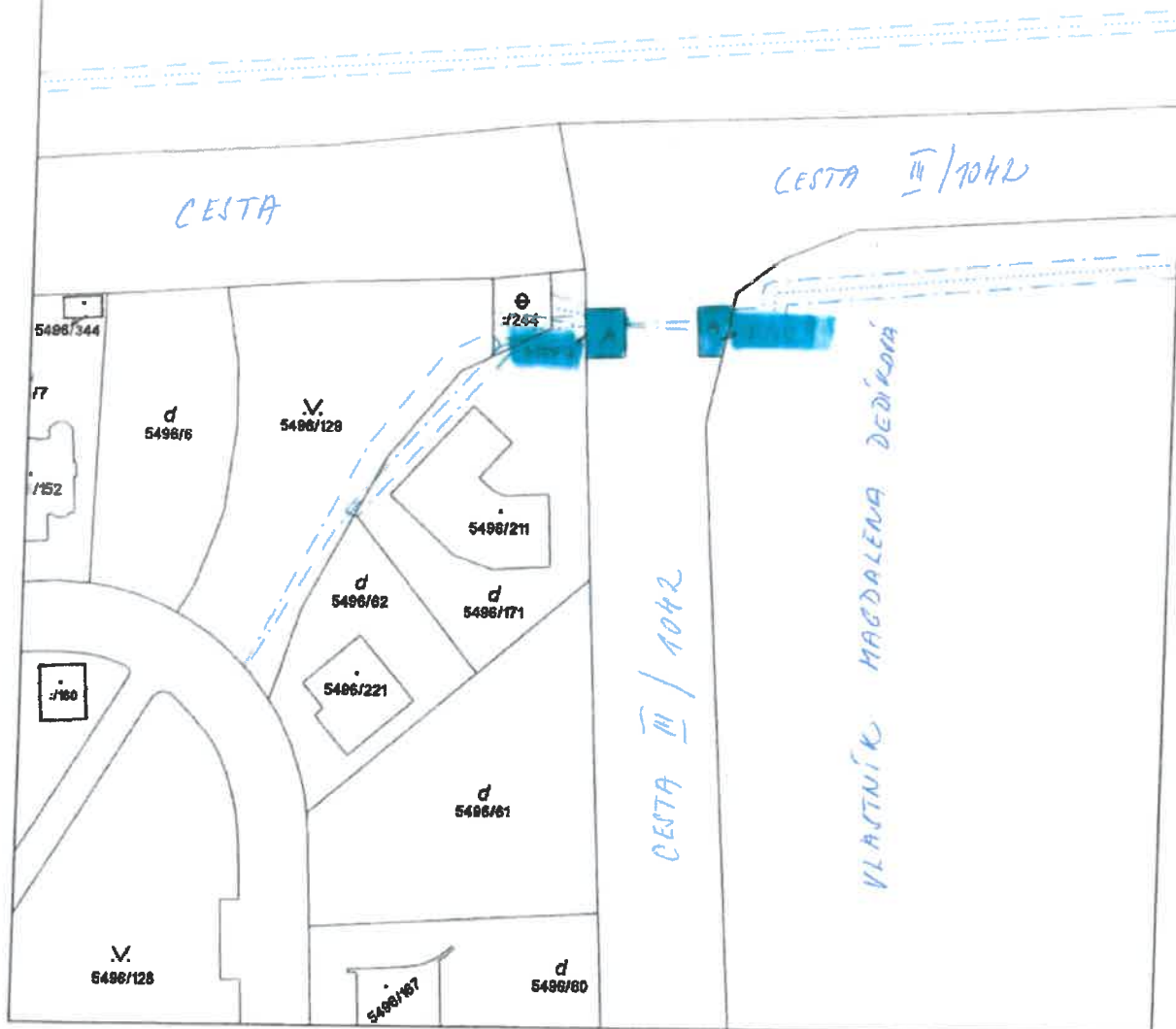
Mestská rada zo dňa 11.02.2026: súhlasí s odkúpením nehnuteľností za 25,- Eur/m²

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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.

5503



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Senec	Obec Senec	Katastrálne územie Senec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 5421/13 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 29. 12. 2025 14:21:18		Bez autorizácie	
Údaje platné k 26. 12. 2025 18:00:00			

zadajte priezvi



lyn ky ostrov

125

SENEC
GABDEN

5421/13
5421/12

LUZIANKY
KLIN

LUZIANKY

3D

3

Bratislava > Senec > Senec > k.ú. Senec



Znalec: Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.
Miletičova 21
821 09 Bratislava

Zadávateľ: DOAS, a.s.
Košická 5590/56
821 08 Bratislava
IČO: 31 373 917; DIČ: 2020327144

Číslo spisu (objednávky): Objednávka mailom zo dňa 16.6.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 61 / 2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemkov v zmysle Geometrického plánu č. 1/2021 S-GEO, s.r.o., na oddelenie pozemkov p.č. 5421/12 a 5421/13 a určenie vlastníckych práv, vyhotovený 3.5.2021, úradne overený dňa 14.6.2021.

Počet strán: 28 z toho príloh: 11

Počet vyhotovení: 5

poľnohospodárske využitie, môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Takým mestom je v tomto prípade hlavné mesto Bratislava s $VH = 66,39 €/m^2$.

Pre posudzované pozemky v k.ú. Senec bude východisková hodnota určená ako 60% z VH pre Bratislavu.

2.1.1.1 GP 1/2021

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spokuvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5421/12	ostatná plocha	36,00	1/1	36,00
5421/13	ostatná plocha	48,00	1/1	48,00
Spolu výmera				84,00

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 €/m^2 = 39,83 €/m^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo 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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,8100
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 39,83 €/m^2 * 0,8100$	32,26 €/m²



III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemkov v zmysle Geometrického plánu č. 1/2021 S-GEO, s.r.o., na oddelenie pozemkov p.č. 5421/12 a 5421/13 a určenie vlastníckych práv, vyhotovený 3.5.2021, úradne overený dňa 14.6.2021

Odpoveď:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
GP 1/2021 - parc. č. 5421/12 (38 m ²)	1 161,36
GP 1/2021 - parc. č. 5421/13 (48 m ²)	1 548,48
Spolu pozemky (84,00 m²)	2 709,84
Všeobecná hodnota celkom	2 709,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 710,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisíc sedemstodesať Eur	

Osobné potvrdenie správnosti znaleckého úkonu a podanie žiadaného vysvetlenia vykoná Ing. Juraj Nagy, PhD., riešiteľ znaleckého posudku.

V Bratislave dňa 2.7.2021

Ing. Juraj Nagy, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
štatutárny zástupca znaleckej organizácie
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

FOTODOKUMENTÁCIA

Príloha č. 5



Pohľady na križovatku zo smeru Senec.



Pohľady do križovatky so smeru Turňa.



Fotografia z dronu dodaná zadávateľom posudku.



Pohľady z križovatky.

