

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti

(žiadateľ: Czére Karol a Czéreová Alena, lokalita: ul. Pri Striebornom jazere; Senec)

Predmet odpredaja (podľa návrhu žiadateľa):

• pozemok **C-KN parc. č. 4089/295, diel č. 1** o výmere 48 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vytvorený oddelením od pozemku C-KN parc. č. 4089/23, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1066 m², evidovaného na liste vlastníctva č. 2800 vo vlastníctve mesta Senec, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č. 53/2021 vyhotoveného spoločnosťou ORION SK s. r. o., úradne overeného Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom dňa 20.04.2022 pod č. 619/2022.

Kupujúci: Czére Karol r. Czére a Alena Czéreová r. Šupalová, Pri striebornom jazere 3947/15, Senec, PSČ 903 01, SR, BSM, 1/1

Odôvodnenie:

Dňa 17.02.2026 bola Mestskému úradu v Senci doručená žiadosť pána Karola Czéreho a manželky Aleny Czéreovej o odpredaj časti pozemku parc. č. 4089/23, diel č. 1 o výmere 48 m², v zmysle predloženého geometrického plánu.

Žiadatelia predmetnú časť pozemku dlhodobu užívajú ako súčasť dvora pri rodinnom dome. Uvedená plocha vznikla po vybudovaní komunikácie a v súčasnosti predstavuje pre mesto nevyužitelný zvyškový pozemok.

Podľa listu vlastníctva č. 4165 sú Karol Czére a Alena Czéreová vlastníčkami nehnuteľností v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, a to:

- stavby – rodinný dom postavený na pozemku parc. č. 4089/246,
- stavby – záhradný dom postavený na pozemku parc. č. 4089/160,
- pozemkov parc. č. 4089/159, 4089/160, 4089/246 a 4089/295, v katastrálnom území Senec.

Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

- **Komisia výstavby a územného plánovania – uznesenie 4/2026 zo dňa 11.03.2026:**

„Komisia návrh na odpredaj pozemku v zmysle dôvodovej správy odporúča a pozemok pokladá za trvalo prebytočný v zmysle čl. 2 ods. 1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.“

Hlasovanie: **ZA: 7** **PROTI: 0** **ZDRŽAL SA: 0**

Žiadatelia predložili znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku.

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

Znaleckým posudkom č. 073/2026 zo dňa 29.04.2026, ktorý vypracoval Ing. Karol Follrich, znalec v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predávaného pozemku vo výške **5 313,60 €** (t. j. **110,70 €/m²**), zaokrúhlene: 5 300,- €.

• **Finančná komisia (uznesenie č. 19/2026 zo dňa 20.05.2026):** „FK určuje návrh kúpnej ceny vo výške: **195 eur/m²**.“

Hlasovanie: za: 6/ proti: 0/ zdržal sa: 0/ neprítomní: 3/

Mestská rada, zo dňa 10.06.2026: 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.

Mestské zastupiteľstvo, zo dňa 24.06.2026:

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.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Senec	Senec	Senec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4089/295 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	23. 2. 2026 13:32:00	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20. 2. 2026 18:00:00		

GEOMETRICKÝ PLÁN č. 53/2021 č. overenia G1-619/2022

4089/247
d 4089/307
d 4089/308



KAROL ČERÉ
AVENA ČÉREOVÁ

4089/246

RODINNÝ DOM

-10.00-

-4.29-

1

-3.14-

2

-3.41-

-0.92-

3

-1.22-

4

-4.24-

5

-5.60-

d 4089/295

MESTO SENEČ
d 4089/23

①

KAROL ČERÉ
AVENA ČÉREOVÁ

d 4089/264

φ 4089/22

φ 4089/140

φ 4089/158

α 4089/159

ČERÉ KAROL
ČÉREOVÁ AVENA

α 4089/160

ČERÉ KAROL
ČÉREOVÁ AVENA

α 4089/161

-6.12-

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 : Karol Czére, Pri Striebornom jazere 15, 903 01 Senec

Číslo spisu : Ústna objednávka zo dňa 28.04.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 073/2026

Predmet znaleckého posudku: Stanoviť všeobecnú cenu pre pozemok p.č.4089/23, diel 1 v k.ú. Senec, v meste Senec, na ulici Pri Striebornom jazere

Vo veci : Prevodu nehnuteľnosti

Počet strán znaleckého posudku: 21
z toho posudok : 10
prílohy : 11

Počet odovzdaných vyhotovení: 4.

Z toho : 3x zadávateľ
1x archív znalca

V Senci dňa 29.04.2026

g./ Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané: nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Pozemky ležia v lokalite č.3 - Senec západ, ktorá je určená ÚP na zástavbu objektami na rekreáciu, občiansku vybavenosť

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaný pozemok p.č.4089/23, diel č.1 sa nachádza v ZUO mesta Senec, v západnej okrajovej časti mesta, pri hlavnom cestnom ťahu Bratislava-Nitra. Je osadená na rovinatom pozemku. Zástavba v okolí je radovými garážami a rodinnými domami prevážne štandardného vyhotovenia. Prístup je z asfaltovej obslužnej komunikácie p.č.4089/23 bez obmedzenia.

V tejto časti mesta je možnosť napojenia na elektrickú, vodovodnú, kanalizačnú a plynovodnú sieť. Mesto Senec je okresným mestom, leží východne od Bratislavy vo vzdialenosti 25 km, doprava je vlaková i autobusová, v meste je miestna doprava. Nachádza sa tu Okresný úrad, Mestský úrad, poliklinika, obchodná sieť, banky, reštaurácie, lekárne. Možnosti zamestnania sú v mieste alebo v dosahu dopravy - Bratislava. V lete je mesto vyhľadávanou rekreačnou lokalitou zo Slnecnými jazerami.

3.2 Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p.č.4089/23, diel 1, bol v čase ocenenia využívaný na vlastníkom nehnuteľnosti na p.č.4089/246 ako udržiavaná predzáhradka pred rodinným s.č.3976. Vzhľadom na šírku pozemku nie je možnosť zástavby (iba oplotenie). Pozemok je vhodný iba pre vlastníka pozemku p.č.4089/295 (zadávateľa ocenenia).

3.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je osadená v časti mesta Senec, bez výrobných prevádzok, s celoročne obývanými rodinnými domami. Ide o časť mesta Senec ktorá je využívaná na bývanie. Nie je predpoklad rizikového užívania nehnuteľnosti. 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 :

$$VŠH_{\text{poz}} = m \cdot VŠH_{\text{mj}}$$

kde

m - výmera pozemku v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

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

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,25 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	2,0844
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 2,0844$	110,70 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 4089/23, diel 1	$48,00 \text{ m}^2 * 110,70 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 313,60
Spolu		5 313,60

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov : Pozemok p.č.4089/23, diel 1 k.ú. Senec
 Adresa : Senec, Pri Striebornom jazere
 Vlastník : Mesto Senec
 Výpis z KN :LV 2800, k.ú.Senec

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky v ZUO	4089/23, diel 1	48,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

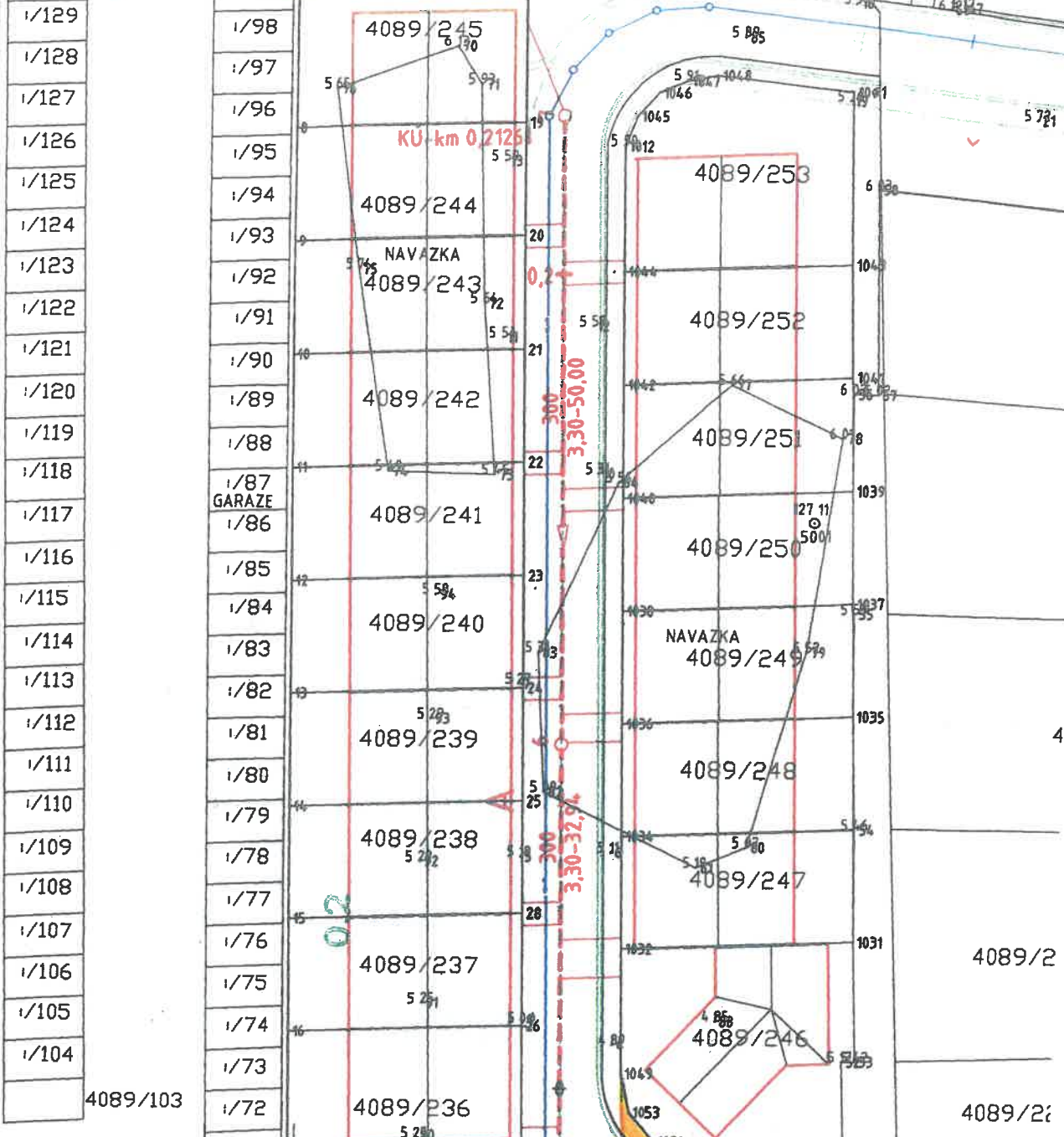
Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemky v ZUO - parc. č. 4089/23, diel 1 (48 m ²)	110,70 €/m ² 5 313,60
Všeobecná hodnota celkom	5 313,60
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťtisícristo Eur	



V Senci, dňa 29.04.2026

Ing. Karol Follrich

PRÍLOHA K ŽIADOSTI



16/15

4

4089/2

4089/2c

4089/1

16
2
153

4089/154

4089/155

4089/156

4089/157

4089/158

4089/159

4089/160

4089/161

4089/162

4089/181

4089/182

4089/186

4089/187

4089/188

SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCI

3,30-38,37

8

Karol Czére a man. Alena Bytom Senec Pri Striebornom jazere 15

Mestský úrad Senec	
Dátum: 17-02-2026	
Evidenčné číslo: 4824/26	Číslo spisu:
Prílohy/ty: 1	Vybavuje: právne

MsÚ Senec

Mierové nám. č.8

9030 01 Senec

Žiadosť o odpredaj časti pozemku 4089/23

Dovoľujem si Vás zdvorilo požiadať o odpredaj prebytočnej časti pozemku p.č.4089/23 na ul. Pri Striebornom jazere č 15. Jedna sa o výmeru 48m² (diel 1) v zmysle predloženého GP , ktorý Vám v prílohe prikladám. Predmetný pozemok využívam ako časť dvora pri mojom rodinnom dome od doby vybudovanej komunikácie pri ,ktorej predmetná plocha zostala ako nevyužitý priestor.

Za kladné vybavenie našej žiadosti ďakujem.

V Senci dňa:17.2.2026

