

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti
(žiadatelia: Martina Petruchová, Marek Garaj; lokalita: Oravská ul., Senec)

Predmet odpredaja (podľa návrhu žiadateľov):

- pozemok C-KN parc.č. 4066/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m², evidovaný na liste vlastníctva č. 2800 vo vlastníctve mesta Senec v katastrálnom území Senec.

Kupujúci:

- Petruchová Martina r. Garajová, Oravská 1550/10, Senec, PSČ 903 01, SR, spoluvlastnícky podiel: 1/2,
- Garaj Marek r. Garaj, Oravská 1550/10, Senec, PSČ 903 01, SR, spoluvlastnícky podiel: 1/2.

Odôvodnenie:

Mestu Senec bola dňa 02.03.2026 doručená žiadosť pani Martiny Petruchovej o odkúpenie pozemku parc. č. 4066/3, ktorý je príslušný k nehnuteľnostiam v spoluvlastníctve žiadateľov. Účelom odkúpenia je zarovnanie uličnej čiary. Predmetný pozemok plánujú žiadatelia využívať ako predzáhradku pred ich rodinným domom.

Podľa listov vlastníctva č. 11429 a č. 11430 sú Martina Petruchová a Marek Garaj spoluvlastníkmi príslušných nehnuteľností, a to pozemkov registra C-KN parc. č. 4066/2, 4066/5 a rodinného domu postaveného na pozemku parc. č. 4066/5, v katastrálnom území Senec.

Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

- **Komisia výstavby a ÚP**, zo dňa 21.05.2026:

Hlasovanie o návrhu uznesenia č. 22/2026:

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

Výsledok hlasovania: ZA: 7 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

Žiadatelia predložili znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného pozemku.

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

Znaleckým posudkom č. 114/2026 zo dňa 29.06.2026, ktorý vypracovala Ing. Miroslava Milošovičová, znalkyňa v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota pozemku vo výške **4 473,90 €**, t. j. **149,13 €/m²**, zaokrúhlene **4 470,- €**.

- **Finančná komisia** (uznesenie č. 23/2026 zo dňa 30.07.2026):

„FK určuje návrh kúpnej ceny vo výške: **195,- EUR/m²**.“

Výsledok hlasovania: ZA: 7 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 NEPRÍTOMNÍ: 2

V čase spracovania tohto materiálu nebola zápisnica z rokovania Finančnej komisie zo dňa 30.07.2026 ešte podpísaná.

Mestská rada, zo dňa 26.08.2026: odporučila Mestskému zastupiteľstvu schváliť zámer predaj 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.



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 4066/3 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	19. 3. 2026 14:30:48	Bez autorizácie	
Údaje platné k	18. 3. 2026 18:00:00		

Znalec: Ing. Miroslava Milošovičová, Jedlová č.6014/27, 903 01 Senec
tel. 0918 983 176
Evidenčné číslo: 912346

Zadávateľ: Martina Petruchová, Oravská č.1550/10, 903 01 Senec

Číslo spisu/objednávky: Objednávka ústna zo dňa 08.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 114/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra "C" parc.č.4066/3, ktorý sa nachádza na Oravskej ulici v obci Senec, k.ú.Senec pre účel prevodu vlastníckeho práva.

Počet strán (z toho príloh): 27 z toho 17 strán príloh

Počet vyhotovení: 3ks z toho 1ks v archíve znalca

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť leží v zastavanom území obce Senec, v jej obytnej časti, k.ú. Senec. Obec Senec je okresným mestom, ktoré leží východným smerom od Bratislavy vo vzdialenosti 25 km. Má počet obyvateľov 20260 obyvateľov (stav k 31.12.2025). Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v obytnej časti mesta, v pešej dostupnosti centra mesta. V bezprostrednom okolí sa nachádza zástavba rodinnými domami. Lokalita sa nachádza cca 1000 m od centra mesta a doba jazdy autom do centra je cca 5 min. V okolí sa nenachádza žiadna priemyselná činnosť. Predmetný pozemok sa využíva ako chodník, na pozemku sa nachádza spevnená plocha s povrchom z betónovej zámkovej dlažby a s betónovej zatrávňovacej dlažby. Lokalita má dobrú technickú vybavenosť, a to verejné rozvody vodovodnej, kanalizačnej, elektrickej a plynovej siete a dátovej siete. Prístup k pozemku je z verejnej spevnenej komunikácie na pozemku parc.č.4048, ktorý nie je evidovaný ma LV. Pracovné možnosti obyvateľstva v obci sú dostatočné v mieste. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, znalec nezaznamenal v mieste konfliktné skupiny obyvateľstva. Doprava v meste je zabezpečená autobusovou a železničnou dopravou, taxislužbou a mestskou dopravou. V meste sa nachádza široká sieť obchodov, kompletná sústava úradov (mestský, obvodný, daňový, katastrálny, colný, stavebný, pozemkový úrad a ďalšie), dobrá občianska vybavenosť, a to pošta, banky, poliklinika, školy. Nachádzajú sa tu kultúrne zariadenia, reštaurácie a služby obyvateľstvu. V meste sa nachádzajú prírodné jazerá - Slnečné jazerá, ktoré sú rekreačnou lokalitou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa využíva ako chodník. Nie je predpoklad iného využitia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závary viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

K predmetnej nehnuteľnosti sa k dátumu ohodnotenia neviažu žiadne ťarchy. V danej lokalite nie je predpoklad vzniku rizík s využívaním nehnuteľnosti.

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 Pozemky

POPIS

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov delia na skupiny. Hodnotený pozemok parc.č.4066/3 je zaradený do skupiny pod bodom E.3.1.1. Do skupiny E.3.1.1. patria pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v meste Senec, v jej zastavanom území, k.ú.Senec. Východisková hodnota pozemkov je stanovená v zmysle Vyhl. MSSR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3, časť E.3.1.1, v platnom znení. Jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky vo vyhláške, kde pre ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov je východisková hodnota určená na

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,8080
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,8080$	149,13 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 30,00 \text{ m}^2 * 149,13 \text{ €/m}^2$	4 473,90 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	4066/3	30,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 4 473,90 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 4066/3 (30 m ²)	4 473,90
Spolu VŠH	4 473,90
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 470,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4 470,00 €

Slovom: Štyritisícštyristosedemdesiat Eur



V Senci, dňa 29.06.2026

Ing. Miroslava Milošovičová



Pozemok parc.č.4066/3,
k.ú. Senec

NÁVRH KOMISIE VÝSTAVY A ÚP 29.5.2026

7. Návrh na odpredaj nehnuteľnosti (Martina Petrúchová a Marek Garaj; Oravská ul. ; Senec)



← Parcela registra C

X Senec

4018/6 4018/2

4915/13A

4020 4021/3 4221/11B

30 m²

4021/4

4021/1

4022

4023

4034/1

4066/3

4024/2

4024/1

4034/3

3675/3

4030

4032

4026/1

4027

4028/1

1538/3

4029

4031

4033

4035

4037

4042/1

4041/1

4041/3

LV 2800 ÚPLNÝ

LV 2800 ČIASTOČNÝ

KÓPIA Z KATASTRÁLNEJ MAPY

4048

Oravská

4078

4070/2

4068/1

4065/3

4065/2

4062/1

4062/2

4062/3

4062/4

4062/5

4062/6

4062/7

4062/8

4062/9

4062/10

4062/11

4062/12

4062/13

4062/14

4062/15

4062/16

4062/17

4062/18

4062/19

4062/20

4062/21

4062/22

4062/23

4062/24

4062/25

4062/26

4062/27

4062/28

4062/29

4062/30

4062/31

4062/32

4062/33

4062/34

4062/35

4062/36

4062/37

4062/38

4062/39

4062/40

4062/41

4062/42

4062/43

4062/44

4062/45

4062/46

4062/47

4062/48

4062/49

4062/50

4062/51

4062/52

4062/53

4062/54

4062/55

4062/56

4062/57

4062/58

4062/59

4062/60

4062/61

4062/62

4062/63

4062/64

4062/65

4062/66

4062/67

4062/68

4062/69

4062/70

4062/71

4062/72

4062/73

4062/74

4062/75

4062/76

4062/77

4062/78

4062/79

4062/80

4062/81

4062/82

4062/83

4062/84

4062/85

4062/86

4062/87

4062/88

4062/89

4062/90

4062/91

4062/92

4062/93

4062/94

4062/95

4062/96

4062/97

4062/98

4062/99

4062/100

4062/101

4062/102

4062/103

4062/104

4062/105

4062/106

4062/107

4062/108

4062/109

4062/110

4062/111

4062/112

4062/113

4062/114

4062/115

4062/116

4062/117

4062/118

4062/119

4062/120

4062/121

4062/122

4062/123

4062/124

4062/125

4062/126

4062/127

4062/128

4062/129

4062/130

4062/131

4062/132

4062/133

4062/134

4062/135

4062/136

4062/137

4062/138

4062/139

4062/140

4062/141

4062/142

4062/143

4062/144

4062/145

4062/146

4062/147

4062/148

4062/149

4062/150

4062/151

4062/152

4062/153

4062/154

4062/155

4062/156

4062/157

4062/158

4062/159

4062/160

4062/161

4062/162

4062/163

4062/164

4062/165

4062/166

4062/167

4062/168

4062/169

4062/170

4062/171

4062/172

4062/173

4062/174

4062/175

4062/176

4062/177

4062/178

4062/179

4062/180

4062/181

4062/182

4062/183

4062/184

4062/185

4062/186

4062/187

4062/188

4062/189

4062/190

4062/191

4062/192

4062/193

4062/194

4062/195

4062/196

4062/197

4062/198

4062/199

4062/200

4062/201

4062/202

4062/203

4062/204

4062/205

4062/206

4062/207

4062/208

4062/209

4062/210

4062/211

4062/212

4062/213

4062/214

4062/215

4062/216

4062/217

4062/218

4062/219

4062/220

4062/221

4062/222

4062/223

4062/224

4062/225

4062/226

4062/227

4062/228

4062/229

4062/230

4062/231

4062/232

4062/233

4062/234

4062/235

4062/236

4062/237

4062/238

4062/239

4062/240

4062/241

4062/242

4062/243

4062/244

4062/245

4062/246

4062/247

4062/248

4062/249

4062/250

4062/251

4062/252

4062/253

4062/254

4062/255

4062/256

4062/257

4062/258

4062/259

4062/260

4062/261

4062/262

4062/263

4062/264

4062/265

4062/266

4062/267

4062/268

4062/269

4062/270

4062/271

4062/272

4062/273

4062/274

4062/275

4062/276

4062/277

4062/278

4062/279

4062/280

4062/281

4062/282

4062/283

4062/284

4062/285

4062/286

4062/287

4062/288

4062/289

4062/290

4062/291

4062/292

4062/293

4062/294

4062/295

4062/296

4062/297

4062/298

4062/299

4062/300

4062/301

4062/302

4062/303

Martina Petruchova

Oravska 10

90301 Senec



Mestský úrad Senec	
Dátum:	
02 -03- 2026	
Evidenčné číslo:	Číslo spisu:
10299/26	1
Prílohy/lis:	Vybavuje:
	<i>[signature]</i>

MsU Senec

Mierové nám.8

90301 Senec

Vec: Žiadosť o odpredaj časti pozemku p.č.4066/3

Dovoľujem si Vás požiadať o odpredaj pozemku p.č.4066/3 nachádzajúci sa na Oravskej ul .
č.10 za účelom zarovnania uličnej čiary. Predmetný pozemok by sme chceli do budúcnosti
využiť, ako predzáhradku pred našim rodinným domom.

Za kladné a skoré vybavenie mojej žiadosti Vám vopred ďakujem.

S pozdravom Petruchová.

