

Znalec: ÚEOS - Komerčia, a.s.
Kocel'ova 9
821 08 Bratislava

Zadávateľ: Ing. Vladimír Hronček – GEOREAL
Karadžičova 24A
821 08 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č.: 018/2024-Pr

ZNALECKÝ POSUDOK

3/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov, určených pre trvalý záber pod líniovú stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 2024-054-002, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica.

Počet strán (z toho príloh): 33 (16)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, určených pre trvalý záber pod líniovú stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 2024-054-002, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica.

2. Účel znaleckého posudku

Majetkoprávne vysporiadanie pozemkov, k.ú. Moravský Svätý Ján.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)
26.11.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje 26.11.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. 018/2024-Pr zo dňa 26.11.2024.
- Geometrický plán č. 2024-054-002 na oddelenie pozemkov pre trvalý záber stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, vyhotovil GEOKOD s.r.o., Žitná 21, 831 06 Bratislava dňa 12.11.2024, úradne overený 17.12.2024 pod číslom G1-900/2024.
- Osvedčenie o strategickej investícii: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, vydalo Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava, pod číslom 20357/2024/SSD/59581-M dňa 23.07.2024.
- Koordinačné situácie stavby „ŽSR Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, úsek Malacky (mimo) Kúty“, UČS 07 Traťový úsek Veľké Leváre - Ciglát, generálny projektant: Valbek SK spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, časť dok. D.3, č. prílohy 12/25, vyhotovené 04/2024.

b) podklady získané znalcom

- Výpisy z LV č. 5434, 5227, 5226, 1467, 1329, 5715, 6539, 5684, 4982, 4983, 5548, 3564, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, vytvorené cez katastrálny portál.
- Mapky ZBGIS, mapový klient (www.geoportal.sk).
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Moravský Svätý Ján.
- Územný plán obce Moravský Svätý Ján - <http://www.moravskysvatyjan.sk/dokumenty/uzemny-plan-obce-zmeny-a-doplňky-c-3/>.

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

Definície:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecnú hodnotu pozemku (VŠH_{POZ}) možno stanoviť

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.) a fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch). Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností (príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = OZ/k$, kde OZ je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a k je úroková miera. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- metódou polohovej diferenciácie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$.

Pozemky metódou polohovej diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z.z., platná od 01.09.2017), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotené pozemky sú zaradené do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1.

E 3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov), pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu (§ 43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch (§ 2 ods. 4 a 5 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad (\text{Eur}),$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

$VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad (\text{Eur}/\text{m}^2),$$

kde:

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		$VH_{MJ} \text{ €/m}^2$
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99);

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych

podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Neboli určené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je aplikovaná metóda polohovej diferenciacie, vzhľadom na to, že na použitie výnosovej metódy a porovnávacej metódy neboli k dispozícii relevantné údaje.

Praktický výpočet sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, parcely sú registra KN-C a KN-E, umiestnené sú mimo zastavaného územia obce. Výpisy z listov vlastníctva boli vytvorené cez katastrálny portál. Uvedené sú len relevantné údaje.

GP č. 2024-054-002

Výpis z LV č. 5434

- parcela reg. KN-E č. 3685 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby, Slovenská republika, Obec Moravský Svätý Ján 803, 908 71 Moravský Svätý Ján, IČO: 309737, správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345.

Výpis z LV č. 5277

- parcela reg. KN-E č. 3686, 3691 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (15 FO), správca - Lesy Slovenskej republiky, š.p. so sídlom Banská Bystrica, Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica, SR, IČO: 36038351, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 5226

- parcela reg. KN-C č. 3692 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (13FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 1467

- parcela reg. KN-C č. 3723/1 – zastavaná plocha a nádvorie, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, druh chránenej nehnuteľnosti – chránené vtáčie územie, vlastník – Slovenská republika, správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 1329

- parcela reg. KN-C č. 3724 – zastavaná plocha a nádvorie, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, druh chránenej nehnuteľnosti – chránené vtáčie územie, vlastník – Obec Moravský Svätý Ján 803, 908 71 Moravský Svätý Ján, IČO: 309737, ťarchy – k predmetnej parcele bez tiarch.

Výpis z LV č. 5715

- parcela reg. KN-E č. 8706/1, 8706/2, 8706/3 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Slovenská republika, správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – k predmetným parcelám bez tiarch.

Výpis z LV č. 6539

- parcela reg. KN-E č. 8707 – lesný pozemok, č. 8708 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), Pasienkové a lesné družstvo, 908 71 Moravský Svätý Ján, SR, IČO: 31421504, ťarchy – k predmetným parcelám bez tiarch.

Výpis z LV č. 5684

- parcela reg. KN-E č. 8869 – orná pôda, č. 8870, 8871 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Slovenská republika, správca - Lesy Slovenskej republiky, š.p. so sídlom Banská Bystrica, Námestie SNP 8, 974 66 Banská Bystrica, SR, IČO: 36038351, ťarchy – k predmetným parcelám bez tiarch.

Výpis z LV č. 4982

- parcela reg. KN-E č. 8876 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (148 FO), správca - Lesy Slovenskej republiky, š.p. so sídlom Banská Bystrica, Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica, SR, IČO: 36038351, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 4983

- parcela reg. KN-E č. 8877 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (144 FO), správca - Lesy Slovenskej republiky, š.p. so sídlom Banská Bystrica, Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica, SR, IČO: 36038351, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 5548

- parcela reg. KN-E č. 8878 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (150 FO), správca - Lesy Slovenskej republiky, š.p. so sídlom Banská Bystrica, Námestie SNP 8, 974 66 Banská Bystrica, SR, IČO: 36038351, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 3564

- parcela reg. KN-E č. 8881/1 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (7 FO), ťarchy – bez tiarch.

Podľa vyhlášky č. 228/2018 Z.z. MS SR, príloha č. 7, II. Posudok, bod b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve, ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestne šetrenie a obhliadku lokality vykonali zamestnanci znaleckej organizácie ÚEOS - Komercia, a.s. dňa 26.11.2024.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom

Technická dokumentácia nie je predmetom porovnania.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom

Údaje KN sú v súlade so skutočným stavom. V Katastri nehnuteľností je na LV vedený pôvodný stav podľa GP č. 2024-054-002.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia

Pozemky podľa GP č. 2024-054-002 (okrem dielov 6, 8 a 11), k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, stav právny.

Trvalý záber:

Doterajší stav				Zmeny		
Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	K parcele číslo	m²
Listu vlastn.	Parcely					
LV	KN-E	KN-C				
5434	3685		lesný pozemok	1	3685/6	91
				2	3685/7	884
5227	3686		orná pôda	3	3685/4	212
				4	3685/5	159
5227	3691		orná pôda	5	3694/4	47
5226		3692	orná pôda	7	3692/2	24
1467		3723/1	zastavaná plocha	9	3723/3	279
				10	3723/4	1
1329		3724	zastavaná plocha	12	3724/2	270
				13	3724/3	52
5715	8706/1		orná pôda	14	8706/7	289
				15	8706/8	557
5715	8706/2		orná pôda	16	8706/6	187
5715	8706/3		orná pôda	17	8706/5	128
6539	8707		lesný pozemok	18	8707/3	272
				19	8707/4	8
6539	8708		orná pôda	20	8707/2	307
5684	8869		orná pôda	21	8870/6	898
5684	8870		lesný pozemok	22	8870/5	329
5684	8871		lesný pozemok	23	8874/2	47
4982	8876		lesný pozemok	24	8878/2	31
4983	8877		lesný pozemok	25	8878/3	4
5548	8878		lesný pozemok	26	8878/4	17
3564	8881/1		orná pôda	27	8881/13	242
				28	8881/14	14
Spolu						5 349

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia

Parcely vedené na LV č. 5434, 5226, 1467, 1329, 5715, 6539, 5684, 4982, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, okrem parciel uvedených v bode f).

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)

Ide o pozemky mimo zastavaného územia obce. V územnom pláne je vyznačená železničná trať ako: Modernizácia železničnej trate Devínska N. Ves – Kúty, št. hranica – (Juh katastra km 92,4 – 40,2). Podľa Osvedčenia o strategickej investícii bude trvalý záber rozšírený na trvalý záber časti parciel v bezprostrednej blízkosti železničnej trate, ktoré budú využité v súvislosti so stavbou „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“.



Územný plán obce Moravský Svätý Ján zo dňa 29.11.2007, Zmeny a doplnky ÚPN-O č. 1, zo dňa 29.09.2016, Zmeny a doplnky ÚPN-O č. 2, zo dňa 13.03.2018 a Zmeny a doplnky ÚPN-O č. 3 z 01/2024 - <http://www.moravskysvatyjan.sk/dokumenty/uzemny-plan-obce-zmeny-a-doplnky-c-3/>.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

Ide o projekt modernizácie (podľa červeného FIDIC-u) v úseku trate Malacky (mimo) - Kúty, ktorý je súčasťou železničnej trate č. 126 A (Bratislava - Kúty - Lanžhot, CZ). Modernizácia bude prebiehať od ŽST Malacky v sžkm 25,670. Koniec bude v ŽST Kúty v sžkm 68,248.

Projekt je dôležitý aj z globálneho hľadiska, pretože modernizácia prispieva k dokončeniu prepojenia koridorov Transeurópskej dopravnej siete (TEN-T) a zabezpečeniu interoperability medzi jednotlivými manažérmi infraštruktúr.

Na predmetnom úseku modernizácie zahŕňa projekt aj zavedenie európskeho systému zabezpečenia jazdy vlakov ETCS aplikačnej úrovne 2 v zmysle európskej legislatívy podľa smernice Európskeho parlamentu a Rady EÚ č. 2016/797 zo dňa 11. mája 2016 o interoperabilite železničného systému v Európskej únii (ďalej len ETCS L2). Súčasťou projektu je aj modernizácia železničných staníc Veľké Leváre a Kúty, zastávok Závod, Moravský Svätý Ján, výstavba novej výhybne Hôrka a takisto prestavba železničnej stanice Sekule na zastávku Sekule.

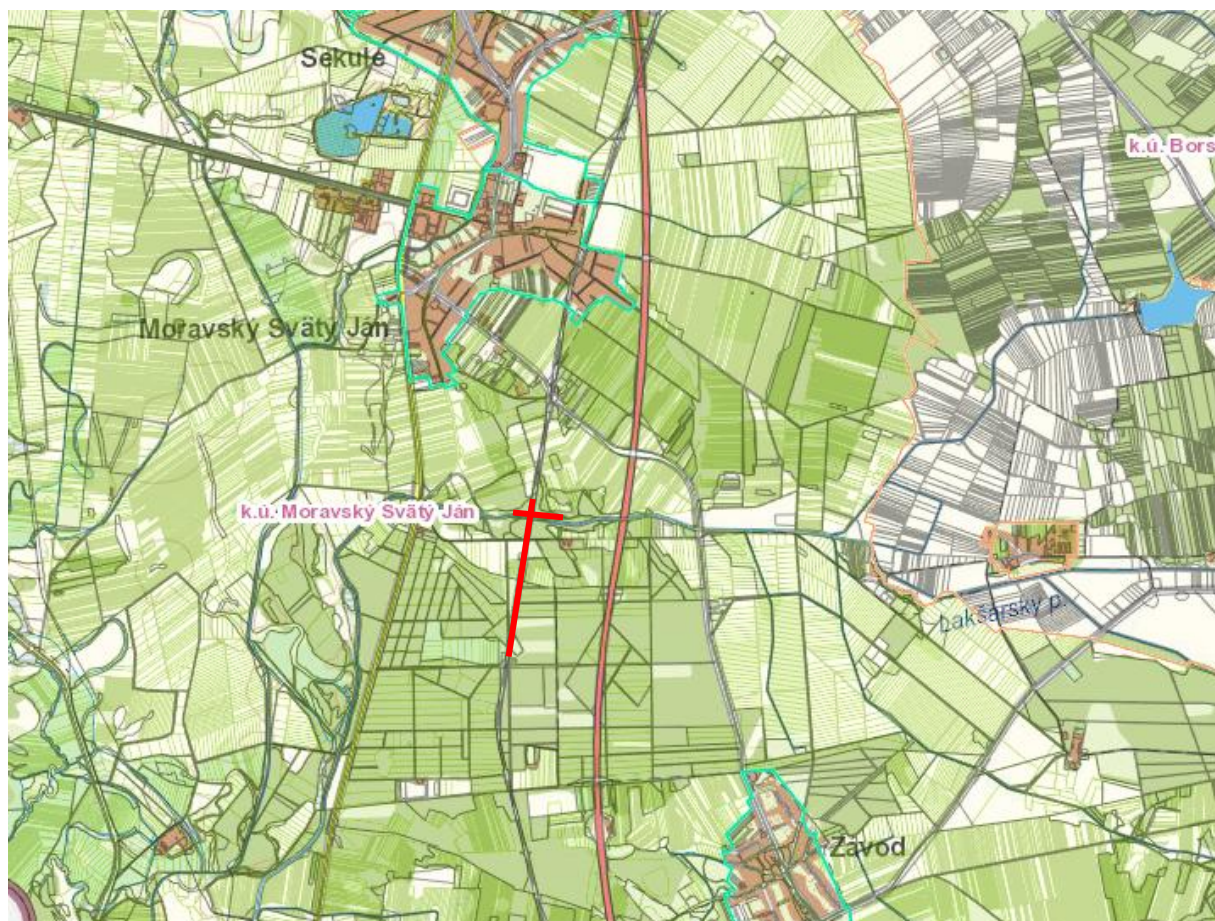
Návrh modernizácie traťového úseku súčasne zohľadňuje zvýšenie traťovej rýchlosti na rýchlosť do 200 km/h (s výnimkou ŽST Kúty). Na úseku budú odstránené všetky úrovňové križovania (zrušenie železničných priecestí a prechodov). Plánovaný termín začiatku výstavby je rok 2026 a plánovaný termín ukončenia výstavby je rok 2029. Dĺžka modernizovanej železničnej trate je vyše 26 km.

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky podľa § 4 ods. 10 zákona č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov a na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 102 z 10. júla 2024 vydalo osvedčenie o strategickom investícii na investičný projekt „ŽSR, Modernizácie železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, úsek Malacky (mimo) – Kúty“. Investorom stavby sú Železnice Slovenskej republiky. Investičný projekt je obsahom prílohy č. 1, časti B, bodu 2. písmen. a) zákona o strategických investíciách. Cieľom právnej normy je urýchliť výstavbu projektov vo verejnom záujme.

a) Analýza polohy nehnuteľností

Ohodnocované parcely sa nachádzajú v k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, mimo zastavaného územia obce. Pozemky sú situované v južnej časti katastrálneho územia, pozdĺž železničnej trate. Druh pozemkov je: lesný pozemok, orná pôda, zastavaná plocha a nádvorie.

Obec Moravský Svätý Ján sa nachádza cca 55 km od hlavného mesta SR Bratislava. V obci sa nachádza základná občianska vybavenosť - lekárske ambulancie, základná škola, materská škola, obchody, reštaurácie. Moravský Svätý Ján má 2 135 obyvateľov (stav v 31.12.2023).



b) Analýza využitia nehnuteľností

Podľa výpisu z listu vlastníctva je druh pozemkov: - *zastavaná plocha* (pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti), - *orná pôda* (pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu), - *lesný pozemok*. Dotknuté parcely sú Osvedčením o strategickej investícii určené pre trvalý záber líniovej stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, UČS 07 Traťový úsek Veľké Leváre – Ciglát, km 39,4 – 40,2.

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

Miestnou obhliadkou neboli zistené žiadne riziká, ktoré by bránili využitiu pozemkov na uvedený účel.

2.1 POZEMKY METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Na pozemkoch využitých na trvalý záber budú podľa Osvedčenia o strategickej investícii realizované stavebné objekty v rámci stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, z tohto dôvodu sú ohodnocované ako pozemky určené na stavbu.

Z titulu zvýšeného záujmu vyplývajúceho z blízkosti hlavného mesta Bratislava sa zvolila východisková hodnota pozemku vo výške 25 % z Bratislavy (66,39 Eur/m²). Všeobecná situácia – poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia – pozemky v blízkosti inžinierskej stavby (železničná trať). Dopravné vzťahy – autobusová prímestská doprava, železničná stanica. Funkčné využitie územia - plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie. Bez technickej infraštruktúry. Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia, pre dané miesto a čas, známe. Povyšujúci ani redukujúci faktor sa nevyskytuje.

2.1.1 GP č. 2024-054-002 (okrem dielov 6, 8 a 11), k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3685/6, diel 1	lesný pozemok	91,00	1/1	91,00
3685/7, diel 2	lesný pozemok	884,00	1/1	884,00
3685/4, diel 3	orná pôda	212,00	1/1	212,00
3685/5, diel 4	orná pôda	159,00	1/1	159,00
3694/4, diel 5	orná pôda	47,00	1/1	47,00
3692/2, diel 7	orná pôda	24,00	1/1	24,00
3723/3, diel 9	zastavaná plocha	279,00	1/1	279,00
3723/4, diel 10	zastavaná plocha	1,00	1/1	1,00
3724/2, diel 12	zastavaná plocha	270,00	1/1	270,00
3724/3, diel 13	zastavaná plocha	52,00	1/1	52,00
8706/7, diel 14	orná pôda	289,00	1/1	289,00
8706/8, diel 15	orná pôda	557,00	1/1	557,00
8706/6, diel 16	orná pôda	187,00	1/1	187,00
8706/5, diel 17	orná pôda	128,00	1/1	128,00
8707/3, diel 18	lesný pozemok	272,00	1/1	272,00
8707/4, diel 19	lesný pozemok	8,00	1/1	8,00
8707/2, diel 20	orná pôda	307,00	1/1	307,00
8870/6, diel 21	orná pôda	898,00	1/1	898,00
8870/5, diel 22	lesný pozemok	329,00	1/1	329,00
8874/2, diel 23	lesný pozemok	47,00	1/1	47,00
8878/2, diel 24	lesný pozemok	31,00	1/1	31,00
8878/3, diel 25	lesný pozemok	4,00	1/1	4,00

8878/4, diel 26	lesný pozemok	17,00	1/1	17,00
8881/13, diel 27	orná pôda	242,00	1/1	242,00
8881/14, diel 28	orná pôda	14,00	1/1	14,00
Spolu výmera				5 349,00

Obec:

Moravský Svätý Ján

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 25,00% z 66,39 Eur/m² (Bratislava) = 16,60 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
kS koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,00
kV koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>pozemky v blízkosti inžinierskej stavby (železničná trať)</i>	0,90
kD koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>autobusová prímestská doprava, železničná stanica</i>	0,85
kF koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,00
kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>verejná elektrina</i>	0,95
kZ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
kR koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	kPD = 1,00 * 0,90 * 0,85 * 1,00 * 0,95 * 1,00 * 1,00	0,7268
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠHMJ = VH _{MJ} * kPD = 16,60 Eur/m ² * 0,7268	12,06 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 3685/6, diel 1	91,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	1 097,46
parc. č. 3685/7, diel 2	884,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	10 661,04
parc. č. 3685/4, diel 3	212,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	2 556,72
parc. č. 3685/5, diel 4	159,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	1 917,54
parc. č. 3694/4, diel 5	47,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	566,82
parc. č. 3692/2, diel 7	24,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	289,44
parc. č. 3723/3, diel 9	279,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	3 364,74
parc. č. 3723/4, diel 10	1,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	12,06
parc. č. 3724/2, diel 12	270,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	3 256,20
parc. č. 3724/3, diel 13	52,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	627,12
parc. č. 8706/7, diel 14	289 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	3 485,34
parc. č. 8706/8, diel 15	557,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	6 717,42
parc. č. 8706/6, diel 16	187,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	2 255,22
parc. č. 8706/5, diel 17	128,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	1 543,68
parc. č. 8707/3, diel 18	272,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	3 280,32
parc. č. 8707/4, diel 19	8,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	96,48
parc. č. 8707/2, diel 20	307,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	3 702,42
parc. č. 8870/6, diel 21	898,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	10 829,88
parc. č. 8870/5, diel 22	329,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	3 967,74
parc. č. 8874/2, diel 23	47,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	566,82
parc. č. 8878/2, diel 24	31,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	373,86
parc. č. 8878/3, diel 25	4,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	48,24
parc. č. 8878/4, diel 26	17,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	205,02
parc. č. 8881/13, diel 27	242,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	2 918,52
parc. č. 8881/14, diel 28	14,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	168,84
Spolu		64 508,94

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, určených pre trvalý záber pod líniovú stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 2024-054-002, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota pozemkov, určených pre trvalý záber pod líniovú stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 2024-054-002, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Vzhľadom k absencii prístupných preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov v danej lokalite, bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie VŠH pozemkov metóda polohovej diferenciácie.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt pozemku

GP č. 2024-054-002 (okrem dielov 6, 8 a 11), k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica

Číslo			Diel číslo	K parcele číslo	Výmera m ²	VŠH _{MJ} TZ (Eur/m ²)	VŠH TZ (Eur)
listu vlastn.	parcely						
LV	KN-E	KN-C					
5434	3685		1	3685/6	91	12,06	1 097,46
			2	3685/7	884	12,06	10 661,04
5227	3686		3	3685/4	212	12,06	2 556,72
			4	3685/5	159	12,06	1 917,54
5227	3691		5	3694/4	47	12,06	566,82
5226		3692	7	3692/2	24	12,06	289,44
1467		3723/1	9	3723/3	279	12,06	3 364,74
			10	3723/4	1	12,06	12,06
1329		3724	12	3724/2	270	12,06	3 256,20
			13	3724/3	52	12,06	627,12
5715	8706/1		14	8706/7	289	12,06	3 485,34
			15	8706/8	557	12,06	6 717,42
5715	8706/2		16	8706/6	187	12,06	2 255,22
5715	8706/3		17	8706/5	128	12,06	1 543,68
6539	8707		18	8707/3	272	12,06	3 280,32

			19	8707/4	8	12,06	96,48
6539	8708		20	8707/2	307	12,06	3 702,42
5684	8869		21	8870/6	898	12,06	10 829,88
5684	8870		22	8870/5	329	12,06	3 967,74
5684	8871		23	8874/2	47	12,06	566,82
4982	8876		24	8878/2	31	12,06	373,86
4983	8877		25	8878/3	4	12,06	48,24
5548	8878		26	8878/4	17	12,06	205,02
3564	8881/1		27	8881/13	242	12,06	2 918,52
			28	8881/14	14	12,06	168,84
Spolu					5 349		64 508,94
Všeobecná hodnota pozemkov celkom							64 508,94

b) Súčet všeobecných hodnôt pozemku so zaokrúhlením

Celkom VŠH pozemkov	64 508,94 Eur
Zaokrúhlená VŠH pozemkov	64 500,00 Eur

Slovom: **Šesťdesiatštyritisícpäťsto Eur**

Znalecký posudok vypracoval: kolektív interných a externých spolupracovníkov znaleckej organizácie pod vedením štatutárneho orgánu Ing. Tomáša Dubovca.

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť správnosť a podať žiadané vysvetlenia: Ing. Lucia Masárová.

V Bratislave, dňa 08.01.2025

Ing. Radovan Kostelník
Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová
Podpis zodpovednej osoby

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 018/2024-Pr zo dňa 26.11.2024
2. Geometrický plán č. 2024-054-002, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica
3. Ortofotomapa lokality, k.ú. Moravský Svätý Ján
4. Koordinačná situácia stavby, ÚČS 07 Traťový úsek Veľké Leváre - Ciglát, (km 39,4 – 40,2)
5. Osvedčenie o strategickej investícii: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, vydalo Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava, pod číslom 20357/2024/SSD/59581-M dňa 23.07.2024

Ing. Vladimír HRONČEK - GEOREAL
prevádzka: Karadžičova 24A, 821 08 BRATISLAVA
IČO: 10 919 511, IČ DPH: SK 1020198388, IBAN: SK68 1100 0000 0026 2802 2511
e-mail: georeal.ba@gmail.com, tel: 0903 403419

Váš list/zo dňa

Naša značka
018/2024-PrVybavuje/telefón
Ing. Prosuch /0903403419V Bratislave dňa
26.11.2024

ÚEOS Komerčia
Kocel'ova 9
821 08 Bratislava

VEC : objednávka znal. posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

Objednávame si u Vás znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov na trvalý záber pre stavbu „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) – Kúty“ podľa GP č. 2024-054-002 v k.ú. Moravský Svätý Ján okrem parciel 3724/1 - diel 11 a 3692/1 - diel 6.

Znalecký posudok požadujeme dodat' v počte 6 ks.

S pozdravom



Ing. Vladimír Hronček

Ing. Vladimír Hronček
GEOREAL
Karadžičova 24A, 821 08 Bratislava
IČO: 10919511, IČ DPH: SK1020198388

Príloha : geometrický plán č. 2024-054-002

**Oslobobené od poplatku
podľa zákona č. 145/95 Z. z.**

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotoviteľ GEEKOD s.r.o. Žitná 21 Bratislava 831 06 richard.skuci@geokod.sk IČO: 35715456		Kraj Trnavský	Okres Senica	Obec Moravský Svätý Ján
		Kat. územie Moravský Svätý Ján	Číslo plánu 2024-054-002	Mapový list č ZS-XX-16-17
GEOMETRICKÝ PLÁN				
na oddelenie pozemkov pre trvalý záber stavby "ZSR, Modernizácia žel. trate Devínska n. Ves - štátna hranica				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Drahoslava KOMÁRKOVÁ
Dňa: 12.11.2024	Meno: Ing. Zdenko Vávra	Dňa: 12.11.2024	Meno: Ing. Zdenko Vávra	Dňa: 17. 12. 2024 Číslo: 61-900/2024
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1445		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

t.č. 6.50 - 1997

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav										Zmeny				Nový stav	
pžkn. vložky	Číslo	parcely			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (ind opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		KN-E	KN-C	PK								ha	m ²		
PK	LV											ha	m ²		
Stav právny															
5434		3685			lesný poz.	1	3685/6	91			(3685	4	8159	lesný poz.)	Doterajší/
						2	3685/7	884							
5227		3686			orná p.	3	3685/4	212			(3686		456	orná p.)	detto
						4	3685/5	159							
5227		3691			orná p.	5	3694/4	47			(3691		316	orná p.)	detto
5226			3692		orná p.	6	3692/1	4374			3692			zaniká	
						7	3692/2	24							
1407			3723/1		zast.pl.	8	3723/1	1933			3723/1		1933	zast.pl. 22	Doterajší/
						9	3723/3	279							
						10	3723/4	1							
						8			3723/1	1933					
1329			3724		zast.pl.	11	3724/1	8199			3724			zaniká	
						12	3724/2	270							
						13	3724/3	52							
5715		8706/1			orná p.	14	8706/7	289			(8706/1	1	6594	orná p.)	detto
						15	8706/8	557							
5715		8706/2			orná p.	16	8706/6	187			(8706/2		5778	orná p.)	detto
						17	8706/5	128			(8706/3		5880	orná p.)	detto
5715		8706/3			orná p.										
6539		8707			lesný poz.	18	8707/3	272			(8707	1	3322	lesný poz.)	detto
						19	8707/4	8							
6539		8708			orná p.	20	8707/2	307			(8708		654	orná p.)	detto
5684		8869			orná p.	21	8870/6	898			(8869		251	orná p.)	detto

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav					
přkn. vločky	listu vlastn.	Číslo p a r c e l y			Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	od parcely číslo	m ² m ²	Číslo parcely m ²	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (ind oprdv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C		ha	m ²						ha	m ²		
PK																
	5684		8870		lesný poz.	10	2580	22	8870/5		329	(8870	10	2251	lesný poz.)	detto
	5684		8871		lesný poz.		1126	23	8874/2		47	(8871		1079	lesný poz.)	detto
	4982		8876		lesný poz.	1	2653	24	8878/2		31	(8876	1	2622	lesný poz.)	detto
	4983		8877		lesný poz.		845	25	8878/3		4	(8877		841	lesný poz.)	detto
	5548		8878		lesný poz.	1	4685	26	8878/4		17	(8878	1	4668	lesný poz.)	detto
	3564		8881/1		orná p.		6640	27 28	8881/13 8881/14		242 14	(8881/1		6384	orná p.)	detto
								3		3686	212	3685/4		212	ost.pl. 99	SR-ŽSR Klemensova 8 Bratislava
								4		3686	159	3685/5		159	ost.pl. 99	detto
								1		3685	91	3685/6		91	ost.pl. 99	detto
								2		3685	884	3685/7		884	ost.pl. 99	detto
								6		3692	4314	3692/1		4314	orná p. 1	Doterajší
								7		3692	24	3692/2		24	ost.pl. 99	SR-ŽSR Klemensova 8 Bratislava
								5		3691	47	3694/4		47	ost.pl. 99	detto

str.3

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav							Zmeny					Nový stav			
pkn. vložky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C								ha	m ²		
PK	LV						9		3723/1	279	3723/3	279	279	zast.pl. 22	detto
					10			3723/1	1	3723/4	1	1	1	zast.pl. 22	detto
					11			3724	8490	3724/1	8490	8490	8490	zast.pl. 22	Doterajší
					12			3724	270	3724/2	270	270	270	zast.pl. 22	SR-ŽSR Klemensova 8 Bratislava
					13			3724	52	3724/3	52	52	52	zast.pl. 22	detto
					17			8706/3	128	8706/5	128	128	128	ost.pl. 99	detto
					16			8706/2	187	8706/6	187	187	187	ost.pl. 99	detto
					14			8706/1	289	8706/7	289	289	289	ost.pl. 99	detto
					15			8706/1	557	8706/8	557	557	557	ost.pl. 99	detto
					20			8708	307	8707/2	307	307	307	ost.pl. 99	detto
					18			8707	272	8707/3	272	272	272	ost.pl. 99	detto
					19			8707	8	8707/4	8	8	8	ost.pl.	detto

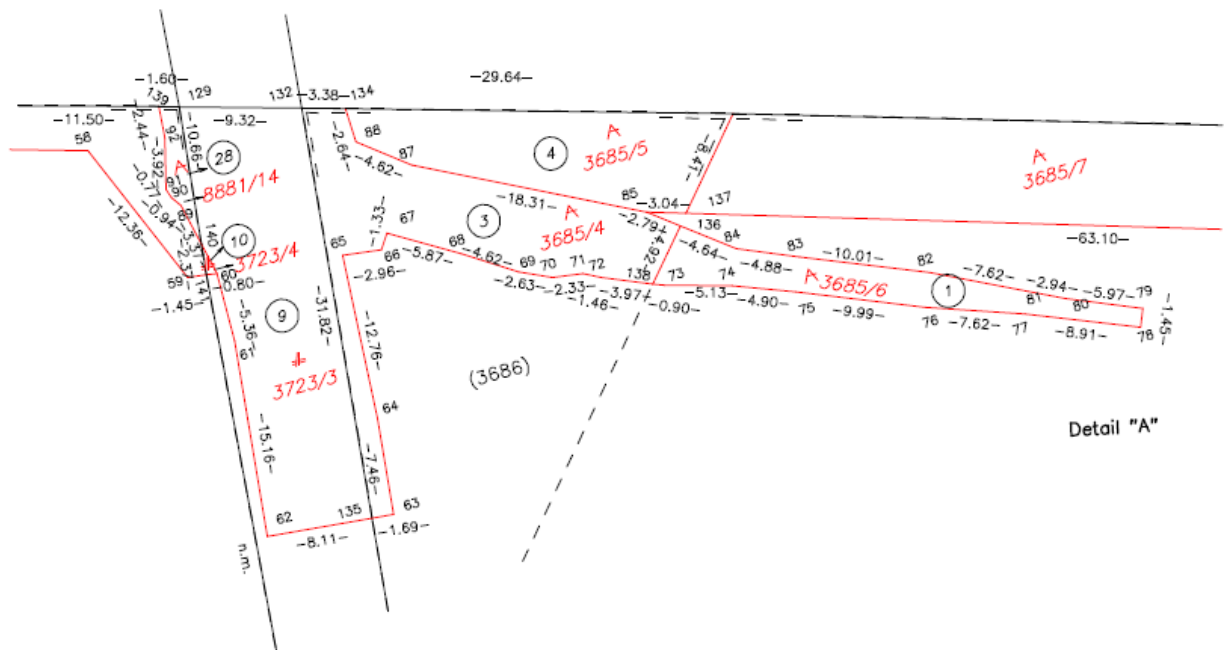
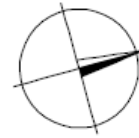
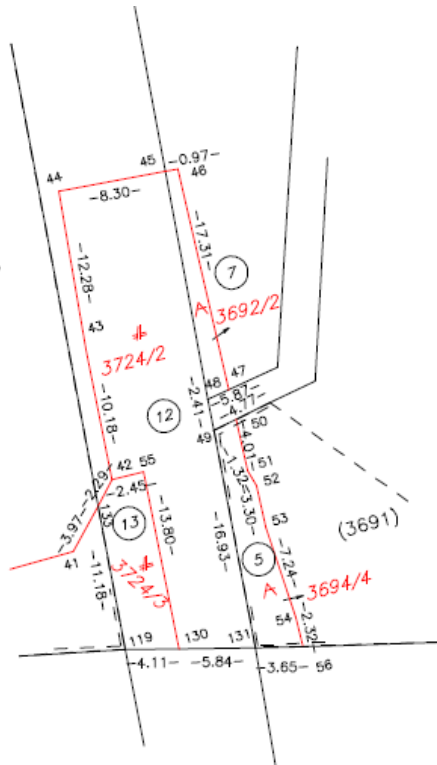
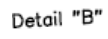
VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav							Zmeny				Nový stav			
přkn. vločky	listu vlastn.	Číslo p a r c e l y			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Vlastník, (Ind oprdv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C								ha	m ²	
PK						22		329	8870	329	8870/5		329	detto
						21		898	8869	898	8870/6		898	detto
						23		47	8871	47	8874/2		47	detto
						24		31	8876	31	8878/2		31	detto
						25		4	8877	4	8878/3		4	detto
						26		17	8878	17	8878/4		17	detto
						27		242	8881/1	242	8881/13		242	detto
						28		14	8881/1	14	8881/14		14	detto
Spolu:								20086		20086		24	9341	
Stav podľa registra C KN														
		3685/1			lesný poz.						3685/1	3	0387	Doterajší lesný poz. 38
											3685/4		212	ako v stave právnom ost.pl. 99

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav							Zmeny					Nový stav		
přkn. vložky	Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	listu vlastn.	parcely	PK	KN-E	KN-C							ha	m ²	
PK	LV													

Navrhovaný nový druh pozemkov p.č.3685/4,5,6,7 3694/4 8707/2,3,4 8870/5,6 8874/2 8878/2,3,4 možno do KN zapísať iba na základe rozhodnutia príslušného orgdnu LP
Navrhovaný nový druh pozemkov p.č. p.č. 3692/ 8706/5,6,7,8 8881/ 13,14 možno do KN zapísať iba na základe rozhodnutia príslušného orgdnu PP
Novonavrňované pozemky p.č. 3692/ 8706/5,6,7,8 8881/ 13,14 ležia v areáli BPEJ č.0159001

Poznámka : Stavba "ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) – Kúty" je zaradená do zoznamu strategických investícií podľa § 4 ods. 10 zákona č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov a na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 402 z 10. júla 2024.

- Legenda: kód spôsobu využívania
- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
 - 3 Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený
 - 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
 - 38 Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu na účely obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby
 - 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku



Detail "A"



Ortofotomapa lokality, k.ú. Moravský Svätý Ján
s vyznačením trvalého záberu podľa GP č. 2024-054-002



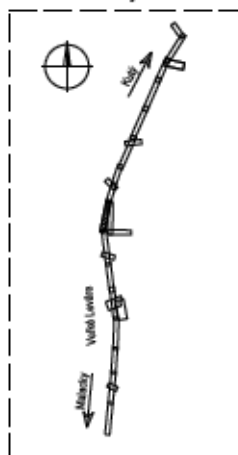


Spolufinancované Európskou úniou

Nástroj na prepájanie Európy

Výhradnú zodpovednosť za túto publikáciu nesie autor. Európska únia nenesie žiadnu zodpovednosť za akékoľvek použitie informácií, ktoré sa v nej nachádzajú.

Prehľad kladových llistov



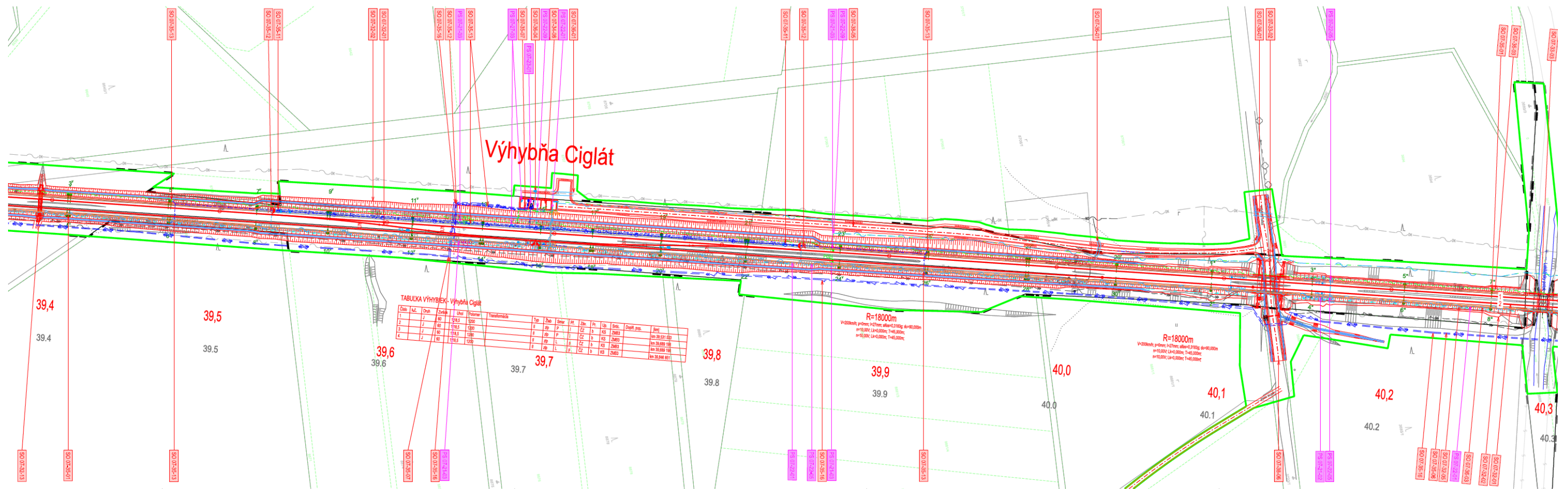
Zmena				
	Index:	Dátum:	Meno - Podpis:	Text zmeny:

Výškový systém: Baltský po vyrovnaní

Súradnicový systém: JTSK

Investor		Generálny projektant	
813 81 BRATISLAVA, KLEMENSOVA 8		Valbek SK, spol. s r.o., Eurovea Central 1, Prábnova 4, 811 09 Bratislava	
Číslo stavby	A 19158	Číslo zákazky	19BR11001
		Archívne číslo	19BR11001-DSPRS

Stavba				
ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty			Valbek SK, spol. s r.o., Eurovea Central 1 Prábnova 4, 811 09 Bratislava	
Hlavný inžier projektu	Ing. Peter Poláček	Zodpovedný projektant PS/SO	-	Navrhoval, vypracoval
Počet llistov	11x A4	Mierka	1 : 1 000	Sergii Melnyk
				Stupeň PD
				DSPRS
				Dátum
				04.2024
Objekt / súbor			Číslo zákazky	
			19BR11001	
			Arch. číslo	
			19BR11001-DSPRS	
			Časť dokumentácie	
			D.3	
Názov prílohy			Číslo prílohy	
UČS 07 Traťový úsek Veľké Leváre - Ciglát			12/25	



MINISTERSTVO DOPRAVY SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava

Číslo záznamu:

20357/2024/SSD/59581-M

Bratislava

23.07.2024

**Osvedčenie o strategickej investícii**

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky podľa § 4 ods. 10 zákona č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o strategických investíciách“) a na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 402 z 10. júla 2024

vydáva

osvedčenie o strategickej investícii na investičný projekt „*ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) – Kúty*“.

ČL I

Realizáciu investičného projektu „*ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) – Kúty*“, bude zabezpečovať investor:

Názov: **Železnice Slovenskej republiky**

Sídlo: Klemensova 8, 813 61 Bratislava

IČO: 31 364 501

(ďalej len „investor“)

ČL II**Popis strategickej investície**

Projekt rieši modernizáciu úseku železničnej trate č. 126 A (trať - Bratislava - Kúty – štátna hranica SR/ČR – Lanžhot ČR) siete ŽSR v úseku Malacky (mimo) – Kúty (sžkm 25,670 – 68,248). Začiatok modernizácie železničnej trate bude za ŽST Malacky v nžkm 25,671 184 /sžkm 25,670/. Koniec modernizácie v trati Bratislava - Kúty - Lanžhot (CZ) bude za ŽST Kúty v nžkm 68,247 685 /sžkm 68,248 226/. Koniec modernizácie v trati Trnava - Kúty bude v nžkm 66,520 000 /sžkm 66,518 205/. Koniec modernizácie v trati Kúty - Skalica na Slovensku bude v nžkm 51,767 785 /sžkm 51,756 130/ (uvedené staničenia sa vzťahujú na koľaj č.1). Celková dĺžka modernizovanej železničnej trate je 26,021 km (staničenie v koľaji č.1).

Čl. III

Účel strategickej investície

Účelom investície je modernizácia železničnej trate, ktorá spočíva v skvalitnení technických parametrov trate zvýšením jej technickej vybavenosti integráciou moderných systémov a systémov riadenia dopravy. Návrh modernizácie traťového úseku súčasne zohľadňuje zvýšenie traťovej rýchlosti na rýchlosť do 200 km/h (s výnimkou ŽST Kúty). Na úseku budú odstránené všetky úrovňové križovania (zrušenie železničných priecestí a priechodov).

Na trati bude implementovaný systém ERTMS/ETCS L2 v spojitosti s novými zabezpečovacími zariadeniami v súlade s platnými TSI TCC, čo zabezpečí vyššiu bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky. Súčasťou projektu bude aj vybudovanie sieťového systému na diagnostiku železničných koľajových vozidiel za účelom efektívnejšej údržby a prevádzky.

Čl. IV

Určenie verejného záujmu na realizácii strategickej investície

Investičný projekt je obsahom prílohy č. 1, časti B., bodu 2. Železničné trate, písm. a) zákona o strategických investíciách. Slovenskej republike ako členskému štátu Európskej únie vyplývajú povinnosti v oblasti modernizácie dopravnej infraštruktúry zaradenej do transeurópskej dopravných koridorov (TEN-T). Vzhľadom na to, že ide o železničnú trať, ktorá je z medzinárodného hľadiska súčasťou základnej siete TEN-T podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2024/1679 z 13. júna 2024 o usmerneniach Únie pre rozvoj transeurópskej dopravnej siete, o zmene nariadenia (EÚ) 2021/1153 a nariadenia (EÚ) č. 913/2010 a o zrušení nariadenia (EÚ) č. 1315/2013 je nevyhnutné vykonať modernizáciu železničnej trate so súbežnou inováciou zabezpečovacích systémov a systémov riadenia dopravy, a to s cieľom dosiahnutia zjednotenia technických a kvalitatívnych parametrov so železničným systémom v EÚ.

Čl. V

Územie investície

Investícia sa nachádza v Bratislavskom a Trnavskom samosprávnom kraji, v okrese Malacky a Senica. Líniová stavba prechádza cez katastrálne územia Malacky, Veľké Leváre, Závod, Moravský Svätý Ján, Sekule, Borský Svätý Jur, Kuklov, Kúty, Čáry. Územie investície je bližšie špecifikované v prílohe č. 1 tohto osvedčenia zobrazené na kópiách z katastrálnych máp.

Čl. VI

Informácia o hodnotení štúdie uskutočniteľnosti

Vláda Slovenskej republiky uznesením č. 402 z 10. júla 2024 určila, že hodnotenie štúdie uskutočniteľnosti podľa zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nevykoná Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

Čl. VII
Platnosť osvedčenia

Toto osvedčenie stráca platnosť, ak investor nezačne realizovať strategickú investíciu do štyroch rokov od jeho vydania.

Príloha č. 1 – kópie katastrálnych máp

JUDr. Ing. Jozef Ráž ¹
minister

Rozdeľovník:

1. Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
2. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia stratégie dopravy
3. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia právnej podpory a majetkových práv

¹ Podpísané elektronicky v súlade so zákonom č. 305/2013 Z. z. elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľnosti a Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900197.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 3/2025.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Radovan Kostelník

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucía Masárová

Podpis zodpovednej osoby