

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

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

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č.: 017/2024-Pr

ZNALECKÝ POSUDOK

20/2025

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. 2024-054-001, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica – vybrané parcely podľa objednávky.

Počet strán (z toho príloh): 30 (15)
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. 2024-054-001, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica – vybrané parcely podľa objednávky.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) 25.11.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje 25.11.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. 017/2024-Pr zo dňa 25.11.2024.
- Geometrický plán č. 2024-054-001 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 23.10.2024, úradne overený 07.0.2025 pod číslom G1-887/2024.
- Osvedčenie o strategickej investícii: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, vydalo Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, Námetie 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. 1655, 3923, 907, 5684, 6614, 4245, 6615, 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:

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

kde:

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláška 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 zvyšujúcich 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. 2024-054-001

Výpis z LV č. 1655

- parcela reg. KN-C č. 8720 – zastavaná plocha a nádvorie, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, druh chránenej nehnuteľnosti – chránené vtáčie územie, vlastník – fyzické osoby (36 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 3923

- parcela reg. KN-E č. 8721/1 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (9 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 907

- parcela reg. KN-C č. 8725, 8728, 8729, 8730, 8870/3 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, druh chránenej nehnuteľnosti – chránené vtáčie územie, vlastník – 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. 5684

- parcela reg. KN-E č. 8726 – 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 predmetnej parcele bez tiarch.

Výpis z LV č. 6614

- parcela reg. KN-E č. 8727/1 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 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. 4245

- parcela reg. KN-C č. 8727/2 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, druh chránenej nehnuteľnosti – chránené vtáčie územie, vlastník – fyzická osoba (1 FO), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 6615

- parcela reg. KN-E č. 8727/3 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO), správca - Lesy Slovenskej republiky, š.p. so sídlom Banská Bystrica, Námestie SNP 8, 974 66 Banská Bystrica, SR, IČO: 36038351, 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 vykonal zamestnanci znaleckej organizácie ÚEOS - Komercia, a.s. dňa 25.11.2024.

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. 2024-054-001.

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

Pozemky podľa GP č. 2024-054-001, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, stav právny – vybrané parcely podľa objednávky.

Trvalý záber:

Doterajší stav				Zmeny		
Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	K parcele číslo	m²
Listu vlastn.	Parcely					
LV	KN-E	KN-C				
1 655		8720	Zastavaná plocha	2	8720/2	81
3923	8721/1		Orná pôda	3	8721/40	51
907		8725	Lesný pozemok	5	8725/2	107
5684	8726		Lesný pozemok	6	8727/7	101
6614	8727/1		Orná pôda	7	8727/6	2 634
4245		8727/2	Lesný pozemok	9	8727/5	2 783
6615	8727/3		Orná pôda	10	8727/4	2 352
907		8728	Lesný pozemok	12	8728/2	28
907		8729	Lesný pozemok	14	8729/2	7 058
907		8730	Lesný pozemok	16	8730/2	458
				17	8730/3	254
907		8870/3	Lesný pozemok	19	8870/4	3
Spolu						15 910

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

Parcely vedené na LV č. 907, 5684, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, okrem parcel 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 (železničný most prestavba, narovnanie trate v oblúku, km 38,3 – 39,3). Podľa Osvedčenia o strategickej investícii bude trvalý záber rozšírený na trvalý záber časti parcel 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.

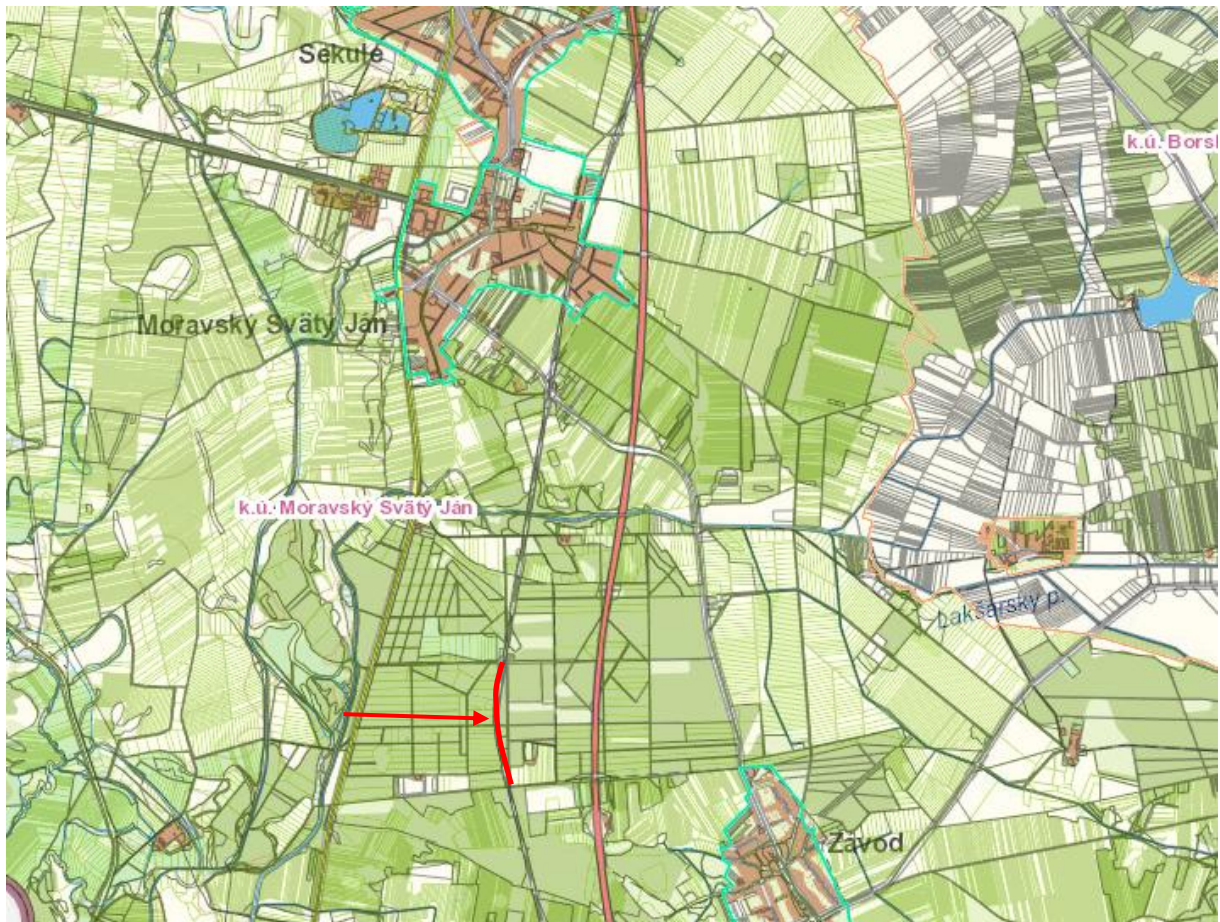
Návrh modernizácie traťového úseku súčasne zohľadňuje zvýšenie traťovej rýchlosti na rýchlosť do 200 km/h (s výnimkou ŽST Kúty). Na úseku budú odstránené všetky úrovňové križovania (zrušenie železničných priecestí a prechodov). Plánovaný termín začiatku výstavby je rok 2026 a plánovaný termín ukončenia 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 investíci na investičný projekt „ŽSR, Modernizácie železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, 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), - *lesný pozemok* (pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu na účely obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby), - *orná pôda*. 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 38,3 – 39,3.

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. 2024-054-001, k.ú. Moravský Svätý Ján obec Moravský Svätý Ján, okres Senica

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8720/2, diel 2	Zastavaná plocha	81,00	1/1	81,00
8721/40, diel 3	Orná pôda	51,00	1/1	51,00
8725//2, diel 5	Lesný pozemok	107,00	1/1	107,00
8727/7, diel 6	Lesný pozemok	101,00	1/1	101,00
8727/6, diel 7	Orná pôda	2 634,00	1/1	2 634,00
8727/5, diel 9	Lesný pozemok	2 783,00	1/1	2 783,00
8727/4, diel 10	Orná pôda	2 352,00	1/1	2 352,00
8728/2, diel 12	Lesný pozemok	28,00	1/1	28,00
8729/2, diel 14	Lesný pozemok	7 058,00	1/1	7 058,00
8730/2, diel 16	Lesný pozemok	458,00	1/1	458,00
8730/3, diel 17	Lesný pozemok	254,00	1/1	254,00
8870/4, diel 19	Lesný pozemok	3,00	1/1	3,00
Spolu výmera				15 910,00

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	1,00
	poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	

kV koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
	<i>pozemky v blízkosti inžinierskej stavby (železničná trať)</i>	
kD koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
	<i>autobusová prímestská doprava, železničná stanica</i>	
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	1,00
	<i>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	
kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,95
	<i>verejná elektrina</i>	
kZ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
kR koeficient redukujuúcich 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	$VŠHMJ = VHMJ * kPD = 16,60 \text{ Eur/m}^2 * 0,7268$	12,06 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 8720/2, diel 2	$81,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	976,86
parc. č. 8721/40, diel 3	$51,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	615,06
parc. č. 8725//2, diel 5	$107,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 290,42
parc. č. 8727/7, diel 6	$101,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 218,06
parc. č. 8727/6, diel 7	$2 634,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	31 766,04
parc. č. 8727/5, diel 9	$2 783,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	33 562,98
parc. č. 8727/4, diel 10	$2 352,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	28 365,12
parc. č. 8728/2, diel 12	$28,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	337,68
parc. č. 8729/2, diel 14	$7 058,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	85 119,48
parc. č. 8730/2, diel 16	$458,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 523,48
parc. č. 8730/3, diel 17	$254,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 063,24
parc. č. 8870/4, diel 19	$3,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	36,18
Spolu		191 874,60

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					
1 655		8720	2	8720/2	81	12,06	976,86
3923	8721/1		3	8721/40	51	12,06	615,06
907		8725	5	8725/2	107	12,06	1 290,42
5684	8726		6	8727/7	101	12,06	1 218,06
6614	8727/1		7	8727/6	2 634	12,06	31 766,04
4245		8727/2	9	8727/5	2 783	12,06	33 562,98
6615	8727/3		10	8727/4	2 352	12,06	28 365,12
907		8728	12	8728/2	28	12,06	337,68
907		8729	14	8729/2	7 058	12,06	85 119,48
907		8730	16	8730/2	458	12,06	5 523,48
			17	8730/3	254	12,06	3 063,24
907		8870/3	19	8870/4	3	12,06	36,18
Spolu					15 910		191 874,60
Všeobecná hodnota pozemkov celkom							191 874,60

b) Súčet všeobecných hodnôt pozemku so zaokrúhlením

Celkom VŠH pozemkov	191 874,60 Eur
Zaokrúhlená VŠH pozemkov	192 000,00 Eur

Slovom: **Jednostodevät'desiatdvatisíc 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 20.02.2025

Ing. Radovan Kostelník
Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová
Podpis zodpovednej osoby

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 017/2024-Pr zo dňa 25.11.2024
2. Geometrický plán č. 2024-054-001, 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 38,3 – 39,3)
5. Osvedčenie o strategickej investícii: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, 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
017/2024-PrVybavuje/telefón
Ing. Prosuch /0903403419V Bratislave dňa
25.11.2024

ÚEOS Komercia
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. 2024-054-001 v k.ú. Moravský Svätý Ján.

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. 2024-054-001

**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

Vyhoviteľ GEOKOD s.r.o. Žitná 21 Bratislava 831 06 IČO: 35715456		Kraj Trnavský	Okres Senica	Obec Moravský Svätý Ján
		Kat. územie Moravský Svätý Ján	Číslo plánu 2024-054-001	Mapový list č ZS-XX-17-1, XX-16-17
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov pre trvalý záber stavby "ŽSR, Modernizácia žel. trate Devínska n. Ves-Štátna hranica				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Tomáš BLANÁRIK
Dňa: 23.10.2024	Meno: Ing. Zdenko Vávra	Dňa: 30.10.2024	Meno: Ing. Zdenko Vávra	Dňa: 07. 02. 2025
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: 67-887/2024
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1441		Pečiatka a podpis		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
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				
přkn. vločky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (ind. oprávn. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C		ha	m ²							ha	m ²		
									Stav právní								
	1655			8720			3515	1	8720/1	3434			8720			zaniká	
	3923						9344	2	8720/2	81							
	907		8721/1		orná p.			3	8721/40	51			(8721/1	9293		orná p.)	Doterajší
	5684			8725	lesný poz.	2	0964	4	8725/1	20857			8725			zaniká	
	6614				lesný poz.			5	8725/2	107							
	4245		8726		lesný poz.		399	6	8727/7	101			(8726	298		lesný poz.)	detto
			8727/1		orná p.		5442	7	8727/6	2634			(8727/1	2808		orná p.)	detto
				8727/2	lesný poz.		5601	8	8727/2	2818			8727/2	2818		lesný poz.	Doterajší
								9	8727/5	2763						38	
								8			8727/2	2818					
	6615		8727/3		orná p.		4848	10	8727/4	2352			(8727/3	2496		orná p.)	detto
	907			8728	lesný poz.		212	11	8728/1	184			8728			zaniká	
								12	8728/2	28							
	907			8729	lesný poz.	1	7839	13	8729/1	10781			8729			zaniká	
								14	8729/2	7058							
	907			8730	lesný poz.	1	0451	15	8730/1	9739			8730			zaniká	
								16	8730/2	458							
								17	8730/3	254							
	907			8870/3	lesný poz.		900	18	8870/3	897			8870/3	897		lesný poz.	detto
								19	8870/4	3	8870/3	897				38	
								18									
								1			8720	3434	8720/1	3434		zast.pl.	detto

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav										Zmeny				
ozkn. vločky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Nový stav		
		PK	KN-E	KN-C								Výmera	Druh pozemku	Vlastník, (ind oprdv. osoba) adresa, (sídlo)
		LV			ha	m ²						ha	m ²	kód
							2		8720	81	8720/2		81	22
							3		8721/1	51	8721/40		51	zast.pl. 22
							4		8725	20857	8725/1	2	0857	ost.pl. 99
							5		8725	107	8725/2		107	lesný poz. 38
						10			8727/3	2352	8727/4		2352	ost.pl. 99
						9			8727/2	2783	8727/5		2783	ost.pl. 99
						7			8727/1	2634	8727/6		2634	ost.pl. 99
						6			8726	101	8727/7		101	ost.pl. 99
						11			8728	184	8728/1		184	zast.pl. 22
						12			8728	28	8728/2		28	zast.pl. 22
						13			8729	10781	8729/1	1	0781	lesný poz.

VÝKAZ VÝMER

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav							Zmeny					Nový stav				
pžkn. vločky	listu vlastn.	Číslo p a r c e l y			Druh pozemku	Výmera	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															
						14				8729	7058	8729/2		38	ost.pl. 99	SR-ŽSR, Klemensova 8 Bratislava
						15				8730	9739	8730/1		9739	zast.pl. 22	Doterajší
						16				8730	458	8730/2		458	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Klemensova 8 Bratislava
						17				8730	254	8730/3		254	zast.pl. 22	detto
						19				8870/3	3	8870/4		3	ost.pl. 99	detto
Spolu:									64620				7	9515		
Stav podľa registra C KN																
	1655			8720	zast.pl.	3515						8720/1		3434	zast.pl. 22	ako v stave právnom
												8720/2		81	zast.pl. 22	detto
				8721/1	orná p.	0796						8721/1	7	0745	orná p. 1	Doterajší
	907			8725	lesný poz.	0964						8721/40		51	ost.pl. 99	ako v stave právnom
						2						8725/1	2	0857	lesný poz.	detto

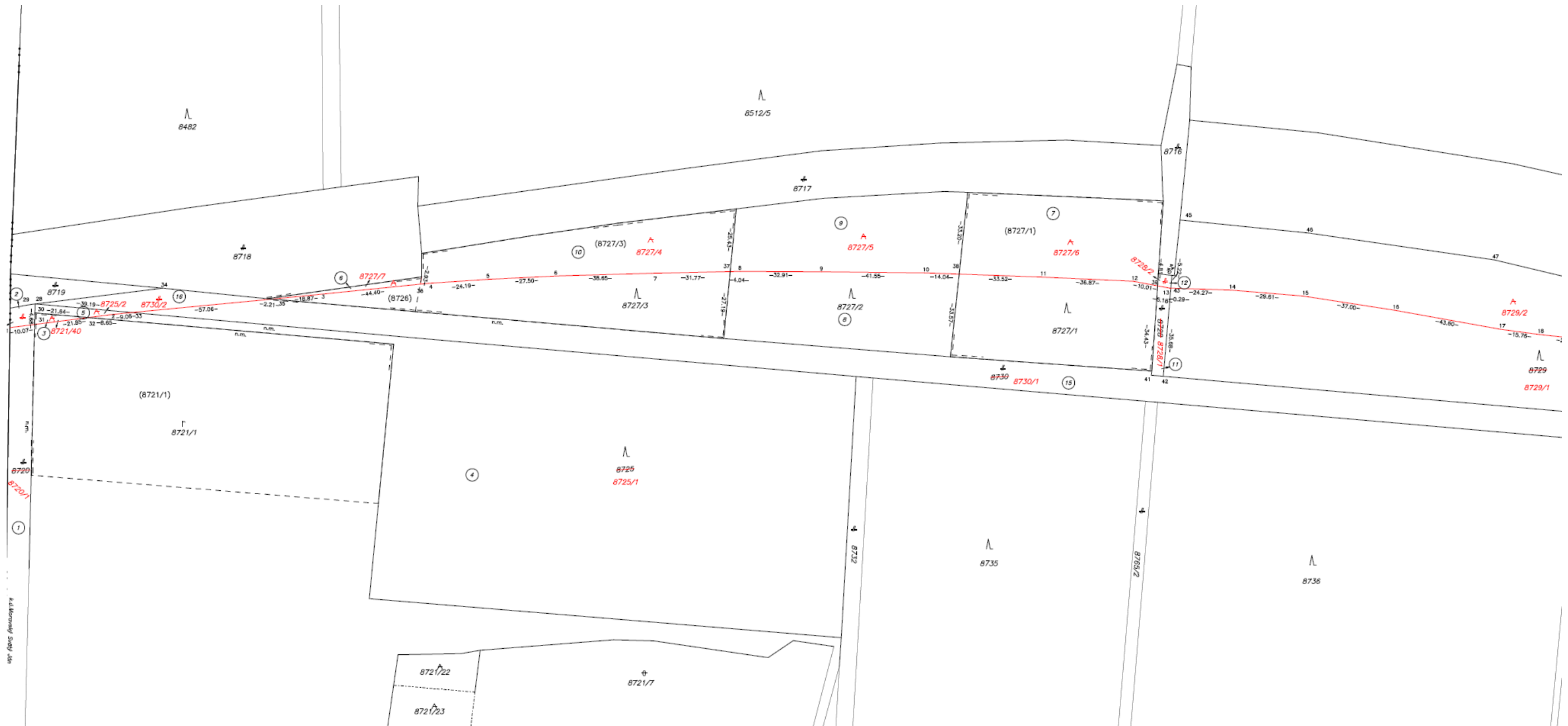
VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav								Zmeny					Nový stav		
pzn. vločky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C								ha	m ²		
PK	LV											ha	m ²		
											8725/2		107	38 ost.pl. 99	detto
				8727/1							8727/1		2808	lesný poz. 38	Doterajší
											8727/6		2634	ost.pl. 99	ako v stave právnom
	4245			8727/2							8727/2		2818	lesný poz. 38	detto
											8727/5		2783	ost.pl. 99	detto
				8727/3							8727/3		2794	lesný poz. 38	Doterajší
											8727/4		2352	ost.pl. 99	ako v stave právnom
											8727/7		101	ost.pl. 99	detto
	907			8728							8728/1		184	zast.pl. 22	detto
											8728/2		28	zast.pl. 22	detto
	907			8729							8729/1	1	0781	lesný poz. 38	detto
											8729/2		7058	ost.pl.	detto

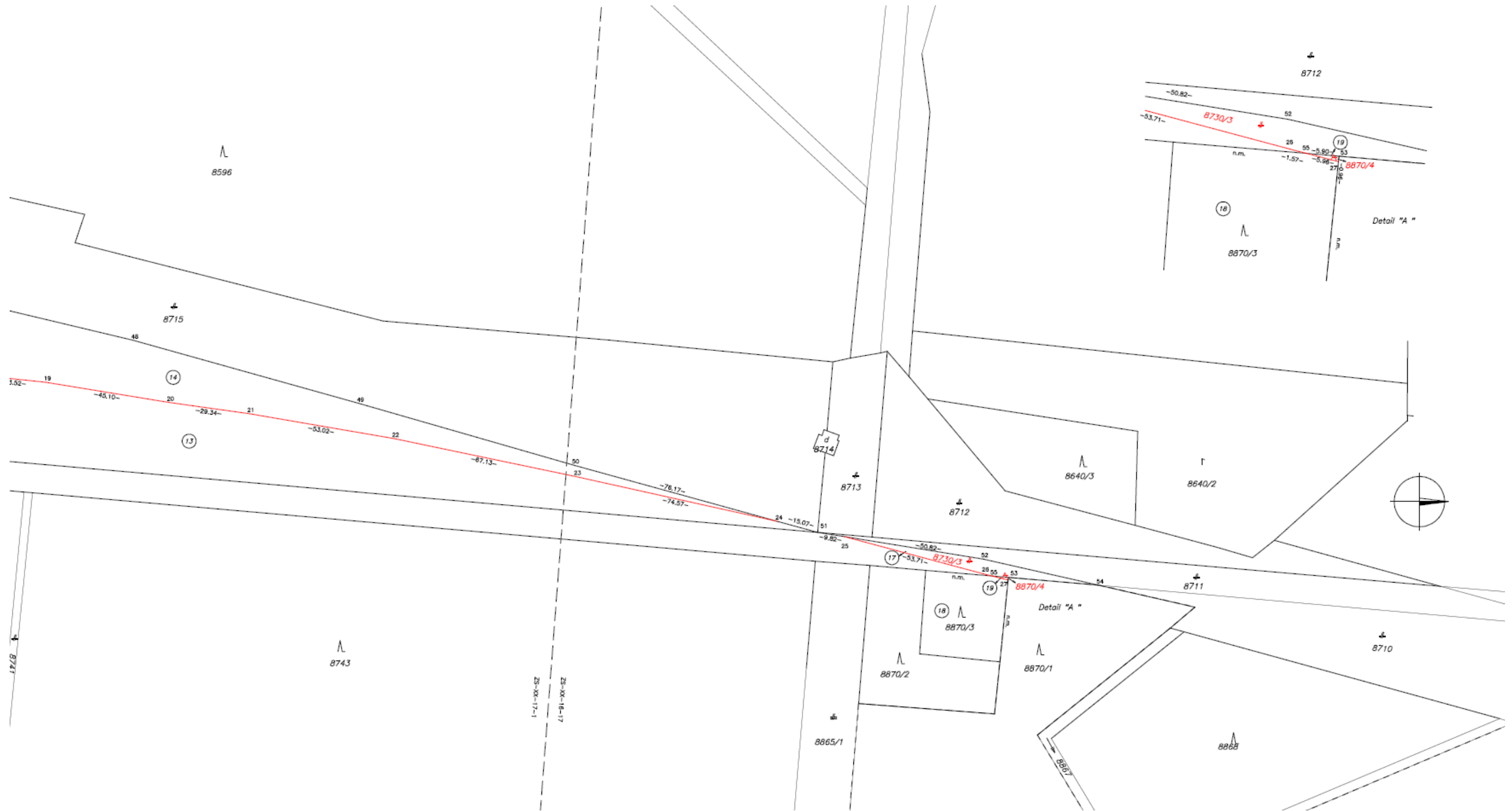
VÝKAZ VÝMER

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav								Zmeny				Nový stav					
pžkn. vločky	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	od parcely číslo	m ²	m ²	Výmera		Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)	
	listu vlastn.	PK	KN-E							KN-C	ha		m ²	ha			m ²
PK	LV	907			8730	1	0451	lesný poz.				8730/1		9739	99	zast.pl. 22	detto
												8730/2		458	22	zast.pl. 22	detto
												8730/3		254	22	zast.pl. 22	detto
	907				8870/3		900	lesný poz.				8870/3		897	38	lesný poz. 38	detto
												8870/4		3	99	ost.pl. 99	detto
Spolu:						14	0967						14	0967			

Navrhovaný nový druh pozemkov p.č. 8725/2 8727/4-6 8729/2 8870/4 možno do KN zapísať iba na základe rozhodnutia príslušného orgánu LP
Navrhovaný nový druh pozemku p.č. 8721/40 možno do KN zapísať iba na základe rozhodnutia príslušného orgánu PP
Novonavrhovaný pozemok p.č. 8721/40 leží 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
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





Ortofotomapa lokality, k.ú. Moravský Svätý Ján
s vyznačením trvalého záberu podľa GP č. 2024-054-001



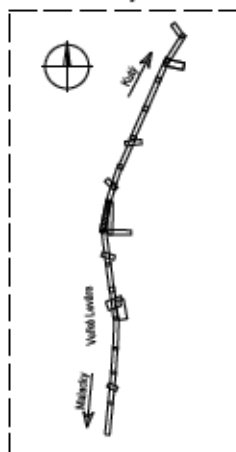


Spolufinancované Európskou úniou

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



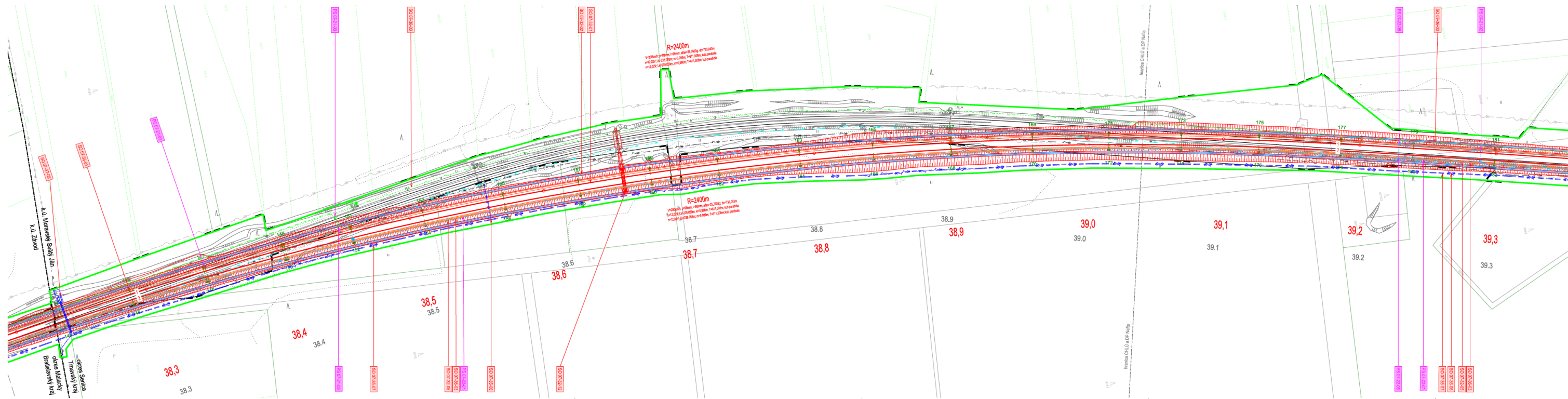
Zmena				
	Index:	Dátum:	Meno - Podpis:	Text zmeny:

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 inžinier projektu	Ing. Peter Poláček	Zodpovedný projektant PS/SO	-	Navrhol, vypracoval	Sergij Melnyk
Počet llistov	11x A4	Mierka	1 : 1 000	Stupeň PD	DSPRS
				Kontroloval	Ing. Peter Poláček
				Dátum	04.2024
Objekt / súbor				Číslo zákazky	19BR11001
				Arch. číslo	19BR11001-DSPRS
				Časť dokumentácie	D.3
Koordinačné situácie stavby				Číslo prílohy	12/25
Názov prílohy UČS 07 Traťový úsek Veľké Leváre - Ciglát					



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 20/2025.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Radovan Kostelník

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucía Masárová

Podpis zodpovednej osoby