

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.: 215-M/2025-Ba

ZNALECKÝ POSUDOK

95/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov, určených na trvalý záber pre líniovú stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 54-29/2024, 54-30/2024, 54-31/2024, 54-32/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

Počet strán (z toho príloh): 38 (23)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, určených na trvalý záber pre líniovú stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 54-29/2024, 54-30/2024, 54-31/2024, 54-32/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

2. Účel znaleckého posudku

Majetkoprávne vysporiadanie pozemkov, k.ú. Veľké Leváre.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)
13.06.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje 13.06.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. 215-M/2025-Ba zo dňa 30.05.2025
- Geometrický plán č. 54-29/2024 na oddelenie pozemkov pre trvalý záber stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, vyhotovil GEOKOD s.r.o., Žitná 21, 831 06 Bratislava dňa 19.03.2025, úradne overený 25.03.2025 pod číslom G1-285/2025.
- Geometrický plán č. 54-30/2024 na oddelenie pozemkov pre trvalý záber stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, vyhotovil GEOKOD s.r.o., Žitná 21, 831 06 Bratislava dňa 19.03.2025, úradne overený 26.03.2025 pod číslom G1-284/2025.
- Geometrický plán č. 54-31/2024 na oddelenie pozemkov pre trvalý záber stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, vyhotovil GEOKOD s.r.o., Žitná 21, 831 06 Bratislava dňa 19.03.2025, úradne overený 26.03.2025 pod číslom G1-283/2025.
- Geometrický plán č. 54-32/2024 na oddelenie pozemkov pre trvalý záber stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, vyhotovil GEOKOD s.r.o., Žitná 21, 831 06 Bratislava dňa 23.05.2025, úradne overený 05.06.2025 pod číslom G1-583/2025.
- 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.
- Koordinačná situácia stavby „ŽSR Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, stupeň PD: DSPRS, UČS 05 Traťový úsek Malacky - Veľké Leváre, generálny projektant: Valbek SK spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, časť dok. D.1, č. prílohy 4/25, vyhotovená 04/2024.
- Koordinačná situácia stavby „ŽSR Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, stupeň PD: DSPRS, UČS 06 ŽST Veľké Leváre, generálny projektant: Valbek SK spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, časť dok. D.2, č. prílohy 5/25, vyhotovená 04/2024.

b) podklady získané znalcom

- Výpisy z LV č. 5946, 2019, 5750, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, vytvorené cez katastrálny portál.
- Mapky ZBGIS, mapový klient (www.geoportal.sk).
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Veľké Leváre.
- Územný plán obce Veľké Leváre - [http:// www.levare.sk/vyhľadavanie?q=územný+plán](http://www.levare.sk/vyhľadavanie?q=územný+plán)).
- Fotodokumentácia, k.ú. Veľké Leváre.
-

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. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), účinnosť od 01.04.2025.
- Zákon č. 26/2025 Z.z. Zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom, účinnosť od 01.04.2025.
- 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 diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie 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 zákona č. 237/2000 Z.z.), 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:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad (\text{Eur}),$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V \check{S} H_{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:

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

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} €/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 diferenciacie, 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_t - 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. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, parcely sú registra KN-C, umiestnené sú mimo zastavaného územia obce. Výpisy z listov vlastníctva boli vytvorené cez katastrálny portál. Uvedené sú len relevantné údaje.

GP č. 54-29/2024

Výpis z LV č. 5946

- parcela reg. KN-C č. 10881/2 – vodná plocha, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – 1 FO, ťarchy: v zmysle znenia § 6 ods. 1 Zákona č. 142/2024 Z.z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete sa k nehnuteľnosti C KN parc.

č. 10881/2 zriaďuje predkupné právo v prospech Slovenská republika - v správe Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501 na základe osvedčenia o strategickej investícii č. 20357/2024/SSD/59581-M zo dňa 23.07.2024.

GP č. 54-30/2024

Výpis z LV č. 2019

- parcela reg. KN-C č. 10810/2, 10810/3 – vodná plocha, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – MAGAT, spol.s.r.o., Veľké Leváre, č. 1123, PSČ 908 73, SR, IČO: 35736194, ťarchy: v zmysle znenia § 6 ods. 1 Zákona č. 142/2024 Z.z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete sa k nehnuteľnosti C KN parc. č. 10810/2, 10810/3 zriaďuje predkupné právo v prospech Slovenská republika - v správe Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501 na základe osvedčenia o strategickej investícii č. 20357/2024/SSD/59581-M zo dňa 23.07.2024.

GP č. 54-31/2024

Výpis z LV č. 5750

- parcela reg. KN-C č. 10690/2 – vodná plocha, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – 2 FO, správca: SLOVENSKÝ POZEMKOVÝ FOND, Búdková 36, Bratislava, 817 47, SR, IČO: 17335345, ťarchy: v zmysle znenia § 6 ods. 1 Zákona č. 142/2024 Z.z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete sa k nehnuteľnosti C KN parc. č. 10690/2 zriaďuje predkupné právo v prospech Slovenská republika - v správe Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501 na základe osvedčenia o strategickej investícii č.20357/2024/SSD/59581-M zo dňa 23.07.2024.
Iné údaje: Právo prechodu a prejazdu cez p.č. 10688, 10765 v prospech vlastníkov pozemku p.č. 10690/1, 10690/2.

GP č. 54-32/2024

Výpis z LV č. 2019

- parcela reg. KN-C č. 10809, 10810/1 – vodná plocha, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – MAGAT, spol.s.r.o., Veľké Leváre, č. 1123, PSČ 908 73, SR, IČO: 35736194, ťarchy: k predmetným parcelám bez tiarch.

V zmysle znenia § 11 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov sa k zaťaženej nehnuteľnosti E KN parc. č. 4876/10 (pôvodne E KN p.č. 5085/1, 5081/2) zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu zriaďovať na zatažených nehnuteľnostiach elektroenergetické zariadenie a v pr.ve vstupe na zaťažené nehnuteľnosti v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s GP c. 45697337-41-E/2023 (G1- 1341/2023) z dôvodu obmedzenia vlastníckeho pr.va k zaťaženým nehnuteľnostiam vybudovaným elektroenergetického zariadenia, v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská. distribučná., a.s. IČO:36 361 518, Čulenova 6, 816 47 Bratislava.

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 13.06.2025. V rámci obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia.

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 zapísaný nový stav podľa GP č. 54-29/2024, GP č. 54-30/2024, GP č. 54-31/2024, doterajší stav podľa GP č. 54-32/2024, k.ú. Veľké Leváre.

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

Pozemky podľa GP č. 54-29/2024, 54-30/2024, 54-31/2024, 54-32/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, stav podľa KNC.

Trvalý záber:

Doterajší stav			Nový stav		
Číslo		Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera m ²	Druh pozemku
PK vložky	Parcely				
LV	KN				
GP č.54-29/2024					
5946	10881	vodná pl.	10881/2	66	ostatná plocha
Spolu				66	
GP č. 54-30/2024					
2019	10810	vodná pl.	10810/2	1	ostatná plocha
2019	10810	vodná pl.	10810/3	16	ostatná plocha
Spolu:				17	
GP č. 54-31/2024					
5750	10690	vodná pl.	10690/2	41	ostatná plocha
Spolu:				41	
GP č. 54-32/2024					
2019	10809	vodná pl.	10809/2	223	ostatná plocha
2019	10810/1	vodná pl.	10810/4	6	ostatná plocha
Spolu:				229	

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmet/om ohodnotenia

Parcely vedené na LV č. 5946, 2019, 5750, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, okrem parcel uvedených v bode f).

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia 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 (plochy železničných tratí a koľajísk), ktorá prechádza cez zastavané územie obce a je naznačené jej pokračovanie mimo zastavaného územia v smere na Malacky a smere na Kúty. Podľa Osvedčenia o strategickíe investícii bude trvalý záber rozšírený na trvalý záber časti parcel podľa GP č. 54-29/2024, GP č. 54-30/2024, GP č. 54-31/2024, GP č.54-32/2024, 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 Veľké Leváre - (<http://www.levare.sk/vyhľadavanie?q=územný+plán>).

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.

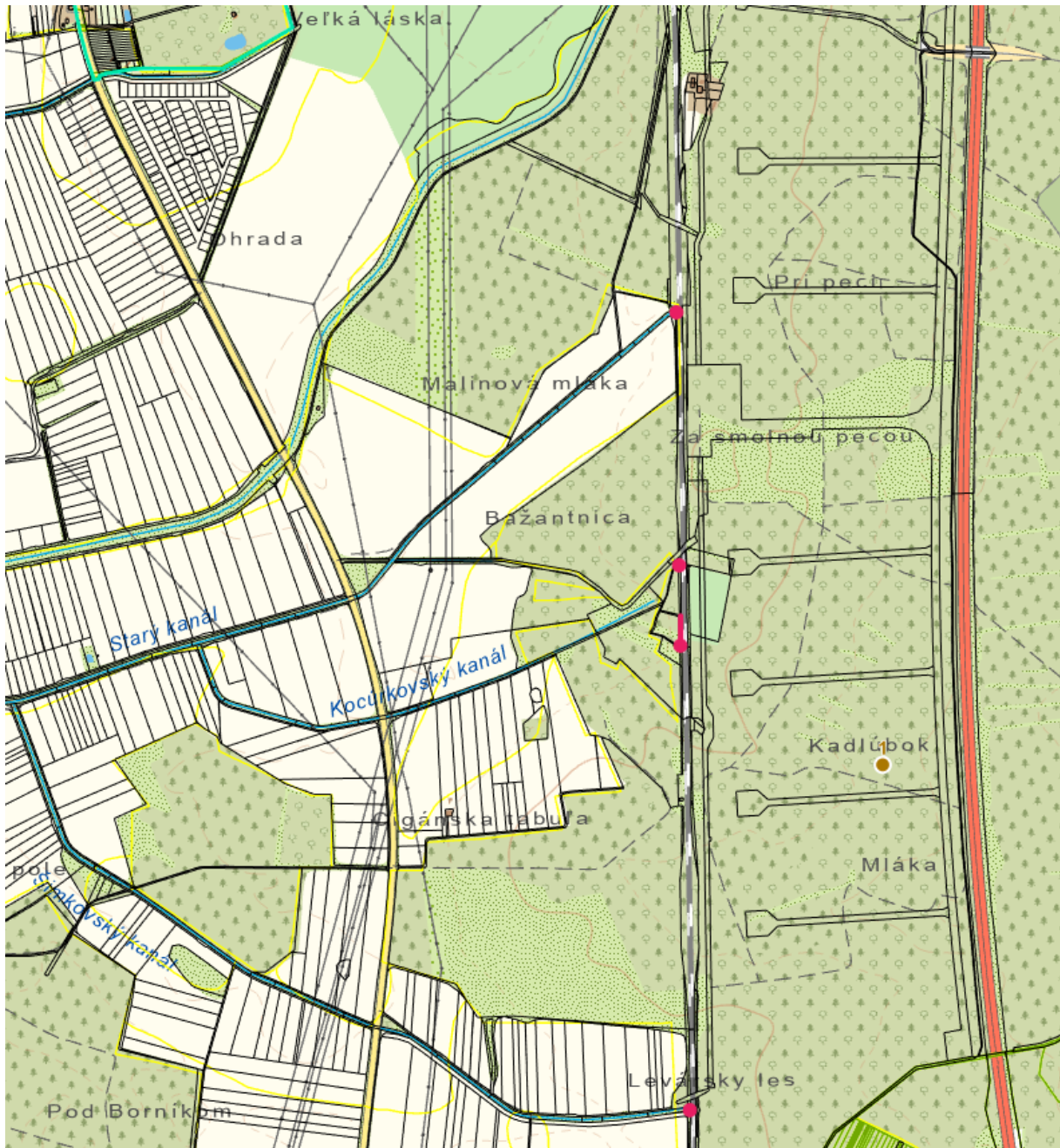
Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky podľa § 4 ods. 10 zákona č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov a na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 102 z 10. júla 2024 vydalo osvedčenie o strategickom investícii na investičný projekt „ŽSR, Modernizácie železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) – Kúty“. Investorm 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. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, mimo zastavaného územia obce. Pozemky sú situované v mieste križovania vodných tokov (Starý kanál, Kocúrkovský kanál, Šimkovský kanál) so železničnou traťou., v južnej časti katastrálneho územia. Prístup je po poľných cestách, cez pole a lesných cestách, v súčasnosti hlavne pri železničnej trati husto zarastených náletovými drevinami.

Obec Veľké Leváre sa nachádza cca 40 km od hlavného mesta SR Bratislava. Cez územie obce preteká rieka Rudava. V severnej časti územia je Štátna prírodná rezervácia Abrod, západným okrajom katastrálneho územia preteká hraničná rieka Morava.

V obci sa nachádza základná občianska vybavenosť - lekárske ambulancie, základná škola, materská škola, obchody, reštaurácie. Veľké Leváre majú 3 762 obyvateľov (stav v 31.12.2024).



b) Analýza využitia nehnuteľností

Podľa výpisu z listu vlastníctva je druh pozemkov: - vodná plocha (Vodný tok (prirodzený - rieka, potok; umelý - kanál, náhon a iné). 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“, UČS 06 ŽST Veľké Leváre a jej súčastí.

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 30 % 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 zástavka. 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 reduktujúci faktor sa nevyskytuje.

2.1.1 GP č. 54-29/2024, 54-30/2024, 54-31/2024, 54-32/2024, k.ú. Veľké Leváre obec Veľké Leváre, okres Malacky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
10881/2	ostatná plocha	66,00	1/1	66,00
10810/2	ostatná plocha	1,00	1/1	1,00
10810/3	ostatná plocha	16,00	1/1	16,00
10690/2	ostatná plocha	41,00	1/1	41,00
10809/2	ostatná plocha	223,00	1/1	223,00
10810/4	ostatná plocha	6,00	1/1	6,00
Spolu výmera				353,00

Obec:

Veľké Leváre

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 30,00% z 66,39 Eur/m² (Bratislava) = 19,92 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s 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
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>pozemky v blízkosti inžinierskej stavby (železničná trať)</i>	0,85
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>autobusová prímestská doprava, železničná zástavka</i>	0,85
k _F 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

k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
	<i>verejná elektrina</i>	
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,85 * 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00$	0,6503
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ Eur/m}^2 * 0,6503$	12,95 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 10881/2	$66,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	854,70
parcels č. 10810/2	$1,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	12,95
parcels č. 10810/3	$16,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	207,20
parcels č. 10690/2	$41,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	530,95
parcels č. 10809/2	$223,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 887,85
parcels č. 10810/4	$6,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	77,70
Spolu		4 571,35

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, určených na trvalý záber pre líniovú stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 54-29/2024, 54-30/2024, 54-31/2024, 54-32/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota pozemkov, určených na trvalý záber pre líniovú stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 54-29/2024, 54-30/2024, 54-31/2024, 54-32/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, 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 neprímeranou 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 diferenciacie.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt pozemkov

GP č. 54-29/2024, 54-30/2024, 54-31/2024, 54-32/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky

Číslo			K parcele	Výmera (m ²)	VŠH _{MJ} TZ (Eur/m ²)	VŠH TZ (Eur)
listu vlastn.	parcely					
LV	PK	KN				
GP č. 54-29/2024						
5946		10881	10881/2	66	12,95	854,70
GP č. 54-30/2024						
2019		10810	10810/2	1	12,95	12,95
2019		10810	10810/3	16	12,95	207,20
GP č. 54-31/2024						
5750		10690	10690/2	41	12,95	530,95
GP č. 54-32/2024						
2019		10809	10809/2	223	12,95	2 887,85
2019		10810/1	10810/4	6	12,95	77,70
Spolu				353		4 571,35
Všeobecná hodnota pozemku celkom						4 571,35

b) Súčet všeobecných hodnôt pozemkov so zaokrúhlením

Celkom VŠH pozemkov	4 571,35 Eur
Zaokrúhlená VŠH pozemkov	4 570,00 Eur

Slovom: Štyritisícpäťstosedemdesiat 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 20.06.2025

Ing. Miroslav Vallo

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová

Podpis zodpovednej osoby

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 215-M/2025-Ba zo dňa 30.05.2025
2. Geometrické plány č. 54-29/2024, 54-30/2024, 54-31/2024, 54-32/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky
3. Ortofotomapa lokality s vyznačením TZ, k.ú. Veľké Leváre
4. Koordinačná situácia stavby - ÚČS 05 Traťový úsek Malacky - Veľké Leváre – vybraná časť
5. Koordinačná situácia stavby, ÚČS 06 ŽST Veľké Leváre- vybraná časť
6. 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
7. Fotodokumentácia, k.ú. Veľké Leváre

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
215-M/2025-BaVybavuje/telefón
Ing. Baťová /0911-403-419V Bratislave dňa
30.5.2025

ÚEOS – Komercia, a.s.
Kocel'ova 9
821 08 Bratislava

**VEC : objednávka znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku –
Trvalý záber**

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. 54-29/2024, 54-30/2024, 54-31/2024, 54-32/2024 v k.ú. Veľké Leváre.

Žiadame vypracovať jeden znalecký posudok pre všetky vymenované GP.

Znalecký posudok požadujeme dodať v počte 6 ks.

S pozdravom

Ing. Vladimír Hronček



Prílohy : geometrický plán 54-29/2024
54-30/2024
54-31/2024
54-32/2024

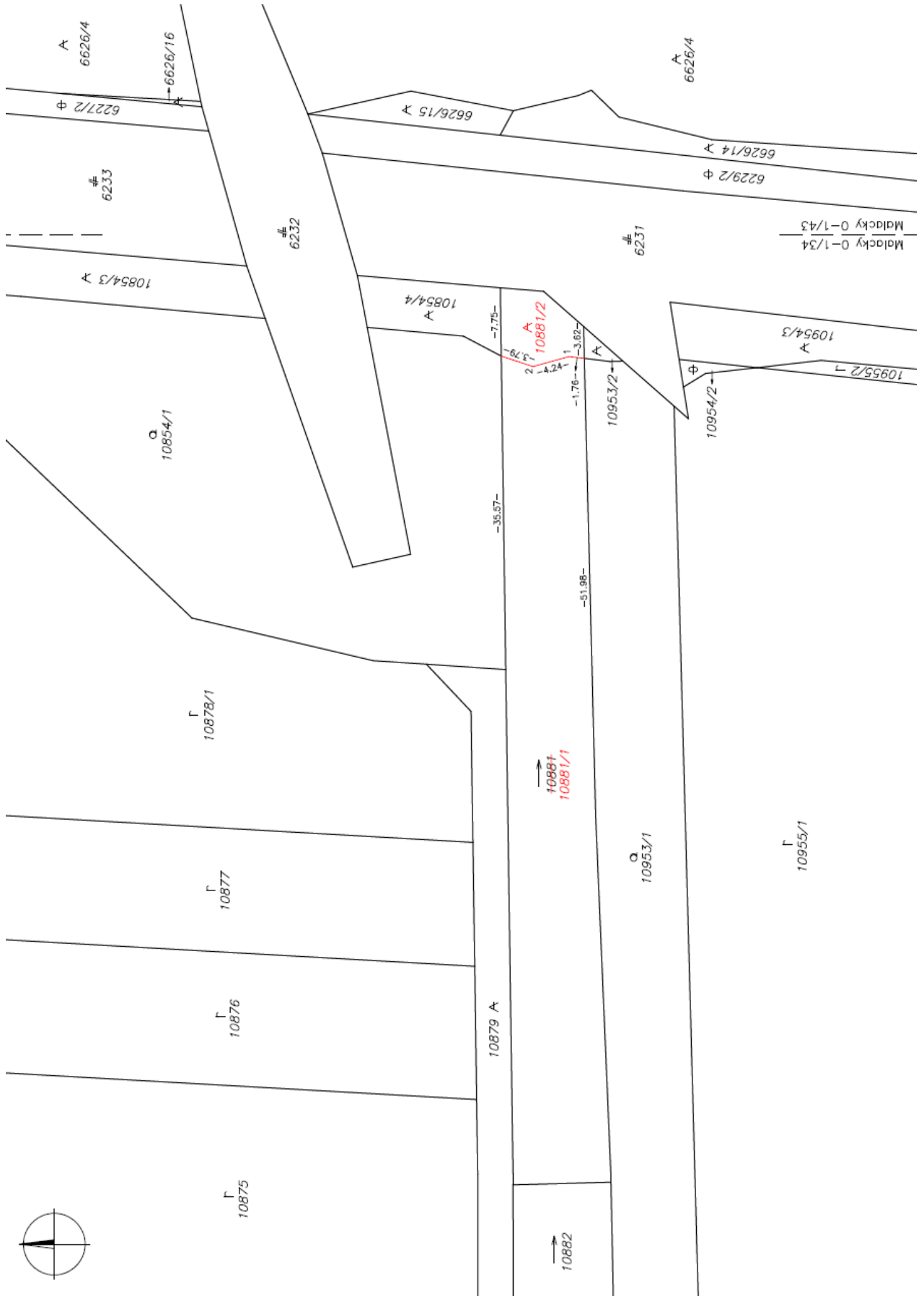
Ing. Vladimír Hronček
GEOREAL -2-
Majernikova 1, 841 05 BRATISLAVA
IČO: 10919811, IČ DPH: SK1020198388

Spoplatnené v zmysle
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 nehnuteľnosti

Vyhoviteľ GEOKOD, s.r.o. Žitná 21 831 06 Bratislava richard.skuci@geokod.sk IČO: 35 715 456		Kraj Bratislavský	Okres Malacky	Obec Veľké Leváre
		Kat. územie Veľké Leváre	Číslo plánu 54-29/2024	Mapový list č. Malacky 0-1/34
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		na oddelenie pozemkov pre "Invalý záber stavby "ZSR, Modernizácie železničnej trase Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacňy (mimo) - Kúty."		
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Petra Valentová
Dňa: 19.03.2025	Meno: Peter Kokles	Dňa: 20.03.2025	Meno: Ing. Richard Škúci	Dňa: 25-03-2025
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležnosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: G1-2025/2025
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2280		Pečiatka a podpis		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 218/1995 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

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inā oprav. osoba) adresa, (sídlo)
PK Vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²	kód	
5946		10881		1006	vodná pl.						10881/1	940		vodná pl. 11	Doterajši
											10881/2	66		ost.pl. 99	SR-ZSR, Bratislava
Spolu:				1006								1006			
<p>Poznámka č.1 : Stavba "ZSR, 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.</p> <p>Poznámka č.2 : Na zmenu druhu pozemku p. č. 10881/2 treba doložiť listinu príslušného správneho orgánu.</p>															
<p>Legenda: kód spôsobu využívania 11 - Vodný tok (prírodný – rieka, potok; umelý – kanál, náhon a iné) 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku</p>															

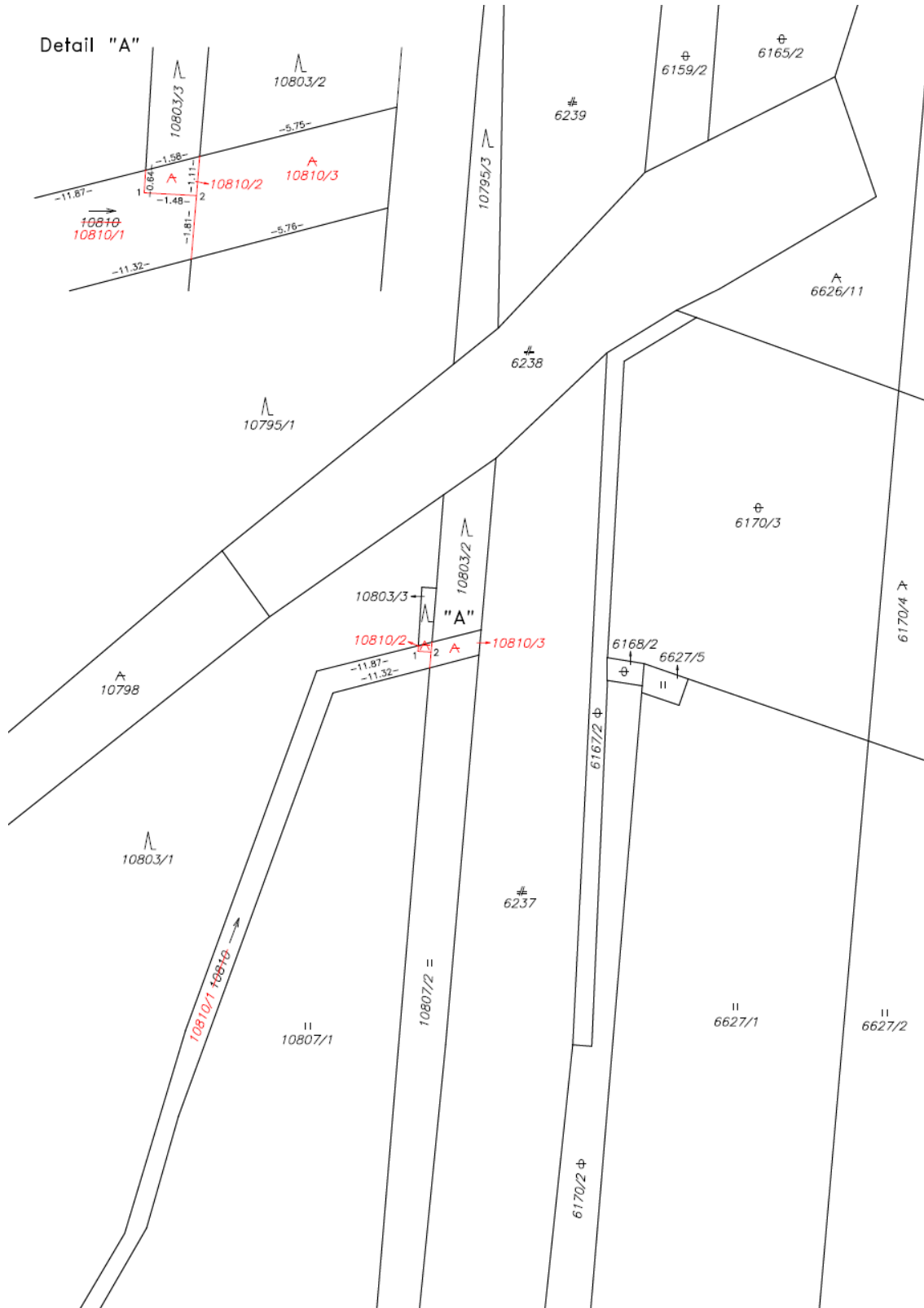


Oslobodené podľa
zákona č. 145/95 Zb.

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



Vyhotovitel GEOKOD, s.r.o. Žitná 21 831 06 Bratislava richard.skuci@geokod.sk IČO: 35 715 456		Kraj Bratislavský	Okres Malacky	Obec Veľké Leváre
		Kat. územie Veľké Leváre	Číslo plánu 54-30/2024	Mapový list č. Malacky 0-1/21
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		na oddelenie pozemkov pre úvalný záber stavby "ZSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty."		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Ľubica Kožušková
Dňa: 19.03.2025	Meno: Peter Kokles	Dňa: 20.03.2025	Meno: Ing. Richard Škúci	Dňa: 26-03-2025
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležiteľami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: G1- 284/2025
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2279		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

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav						
Číslo			Výmera		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 vložky	parcely		ha	m ²								ha	m ²			kód
LV	PK	KN														
						<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>										
2019		10810		696	vodná pl.						10810/1	679		vodná pl. 11	Doterajší	
											10810/2	1		ost.pl. 99	SR-ŽSR, Bratislava	
											10810/3	16		ost.pl. 99	SR-ŽSR, Bratislava	
Spolu:				696								696				
<p>Poznámka č.1 : 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.</p> <p>Poznámka č.2 : Na zmenu druhu pozemkov p.č. 10810/2-3 treba doložiť listinu príslušného správneho orgánu.</p>																
Legenda: kód spôsobu využívania					11 - Vodný tok (prírodný – rieka, potok; umelý – kanál, náhon a iné) 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku											

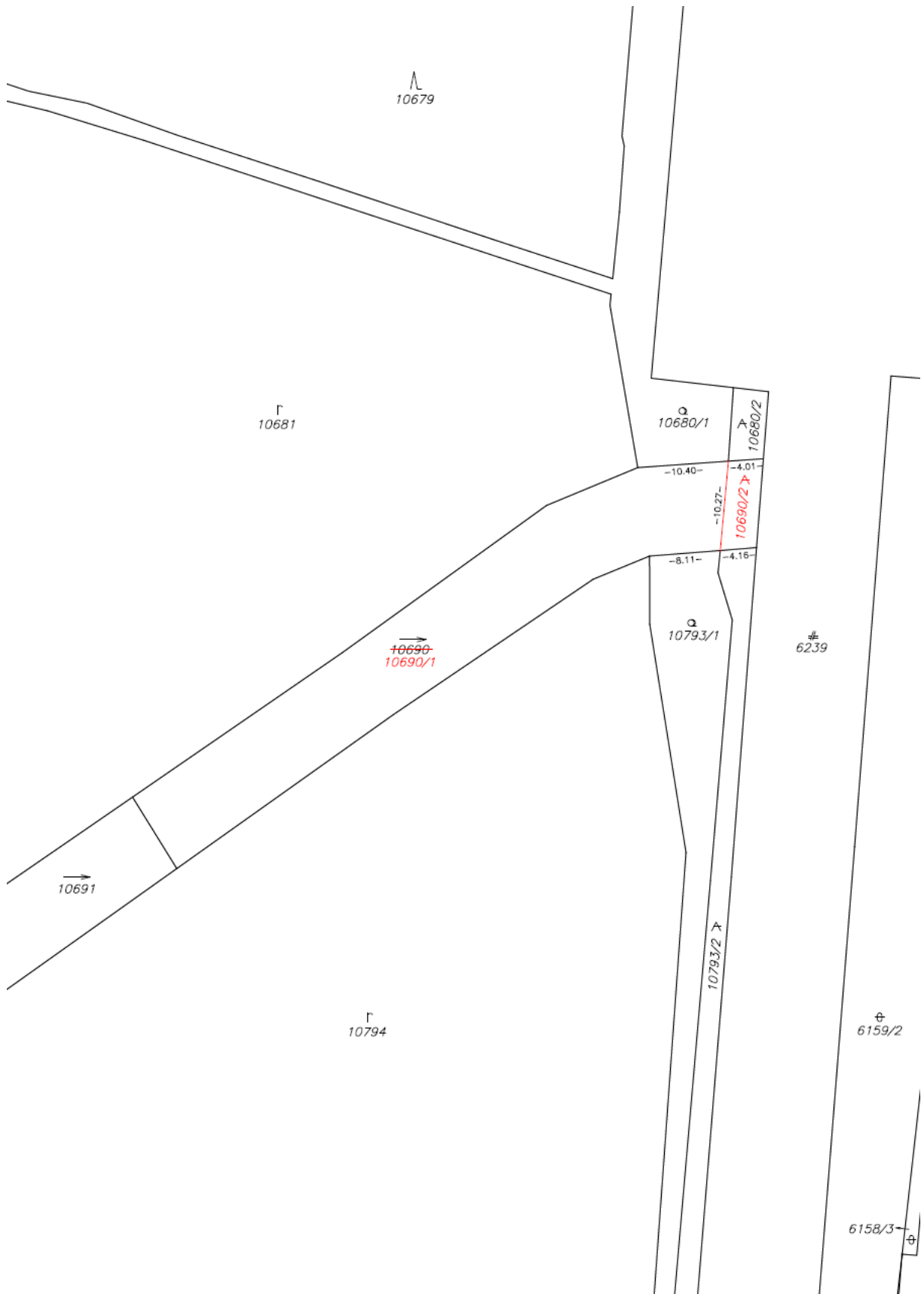


Oslobodené podľa
zákona č. 145/93 Zb.

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

Vyhotovitel GEOKOD, s.r.o. Žitná 21 831 06 Bratislava richard.skuci@geokod.sk IČO: 35 715 456		Kraj Bratislavský	Okres Malacky	Obec Veľké Leváre
		Kat. územie Veľké Leváre	Číslo plánu 54-31/2024	Mapový list č. Malacky 0-0/43
GEOMETRICKÝ PLÁN				
<small>na oddelenie pozemkov pre trvalý záber stavby "ZSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty."</small>				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Ľubica Kožuchová
Dňa: 19.03.2025	Meno: Peter Kokles	Dňa: 20.03.2025	Meno: Ing. Richard Škúci	Dňa: 26-03-2025
Nové hranice boli v prírode označené <i>neboli označené</i>		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: G1- 283/2025
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2278		 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

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		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 vložky	parcely		ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²							ha	m ²	kód		
						<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>									
5750		10690		775	vodná pl.						10690/1	734		vodná pl. 11	Doterajší
											10690/2	41		ost.pl. 99	SR-ŽSR, Bratislava
Spolu:				775								775			
<p>Poznámka č.1 : Stavba "ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kútly" 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.</p> <p>Poznámka č.2 : Na zmenu druhu pozemku p.č. 10690/2 treba doložiť listinu príslušného správneho orgánu.</p>															
<p>Legenda: kód spôsobu využívania</p> <p>11 - Vodný tok (prirodený – rieka, potok; umelý – kanál, náhon a iné)</p> <p>99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku</p>															



Oslobodené podľa
zákonu č. 145/95 Zb.

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

Vyhoviteľ GEEKOD s.r.o. Žitná 21 831 06 Bratislava klaudia.komanicka@geokod.sk IČO: 35 715 456	Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Malacky</i>	Obec <i>Veľké Leváre</i>
	Kat. územie <i>Veľké Leváre</i>	Číslo plánu <i>54-32/2024</i>	Mapový list č. <i>VKM</i>
GEOMETRICKÝ PLÁN			
Vyhoviteľ		Autorizačne overil	
Dňa: 23.05.2025 Meno: Ing. Klaudia Komanická		Dňa: 23.05.2025 Meno: Ing. Richard Škúci	
Nové hranice boli v prírode označené <i>neboli označené</i>		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2293		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	

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		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 vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN													
<i>Stav podľa C KN</i>															
2019		10809		477	vodná pl.						10809/1	254	vodná pl. 11	Doterajší	
											10809/2	223	ost.pl. 99	SR - Železnice SR	
2019		10810/1		679	vodná pl.						10810/1	673	vodná pl. 11	Doterajší	
											10810/4	6	ost.pl. 99	SR - Železnice SR	
Spolu:				1156								1156			
<p>Poznámka č.1 : 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.</p>															
<p>Poznámka č.2 : Na zmenu druhu pozemkov p.č. 10809/2 a 10810/4 treba doložiť listinu príslušného správneho orgánu.</p>															
<p>Legenda: kód spôsobu využívania 11 - Vodný tok (prírodný – rieka, potok; umelý – kanál, náhon a iné) 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku</p>															

Ortofotomapa lokality, k.ú. Velké Leváre
s vyznačením trvalého záberu podľa GP č. 54-29/2024, 54-30/2024, 54-31/2024, 54-32/2024



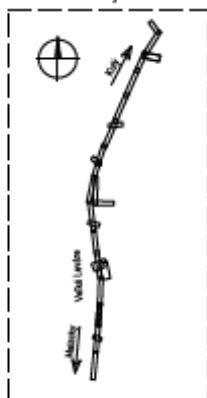


Spolufinancované Európskou úniou

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 listov



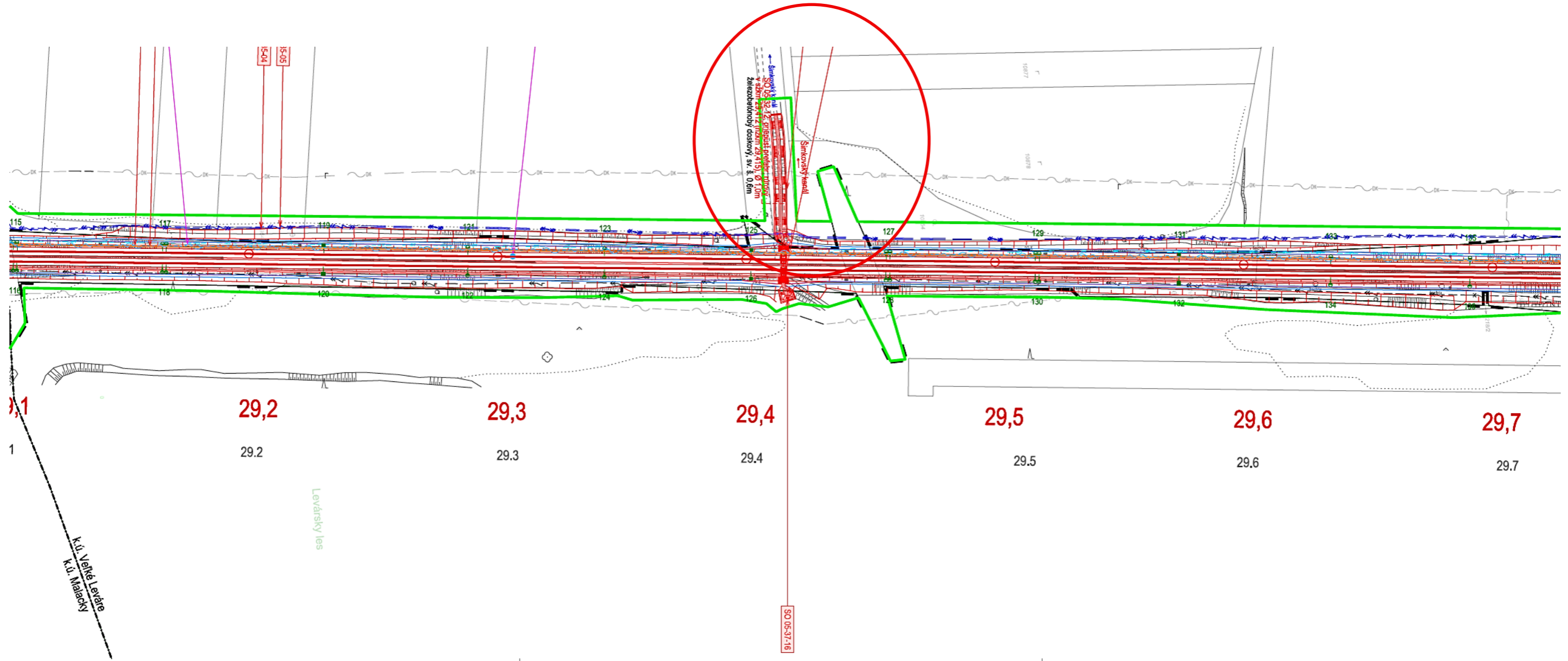
Zmena				
	Index	Dátum	Meno - Podpis	Text zmeny

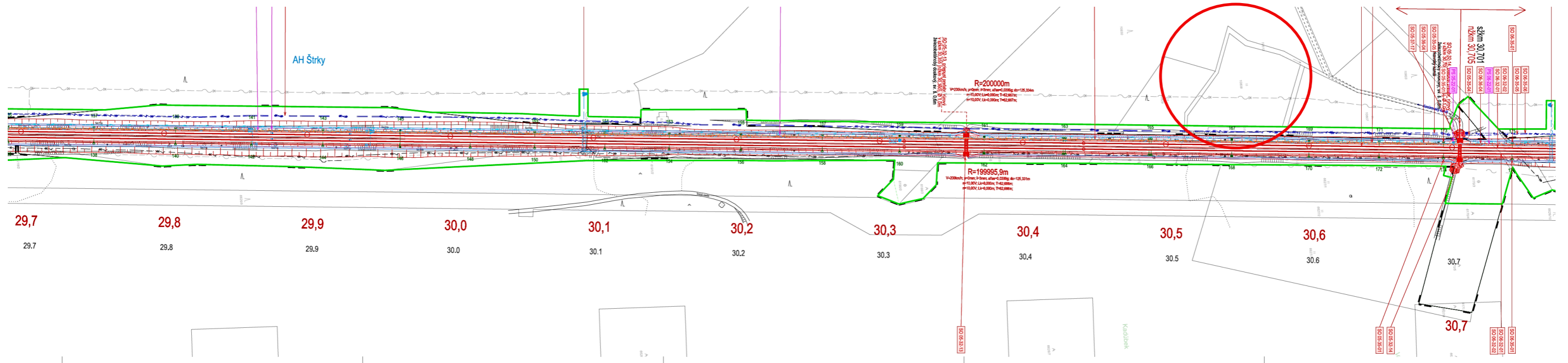
Výškový systém: Baltský po vyrovnaní

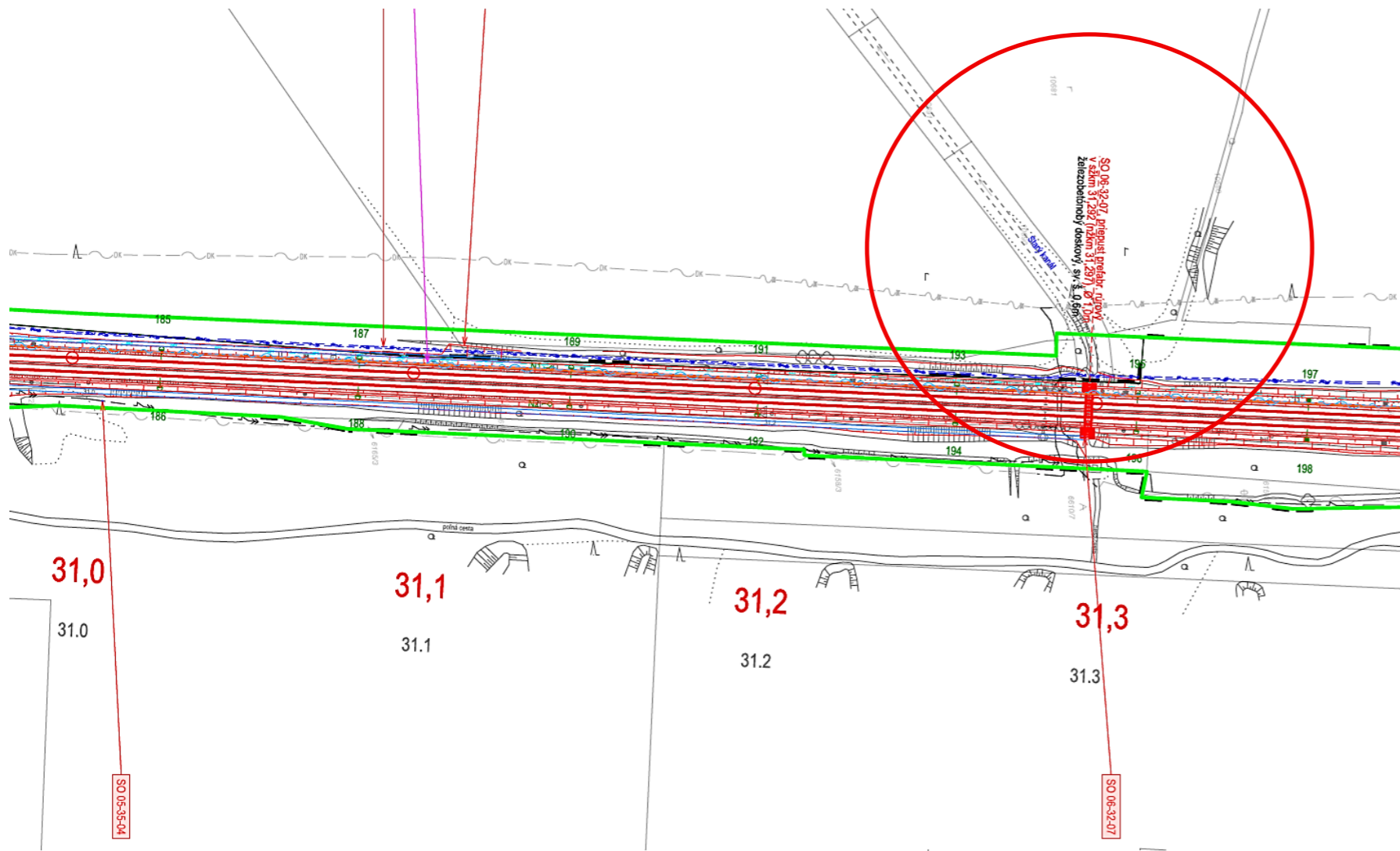
Súradnicový systém: JTSK


Investor	 Železnice Slovenskej republiky <small>813 01 BRATISLAVA, KLEMEŇSOVA 8</small>	Generálny projektant	 Valbek <small>Valbek SK, spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribrňova 4, 811 09 Bratislava</small>
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			 <small>Valbek SK, spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribrňova 4, 811 09 Bratislava</small>			
Hlavný inžinier projektu	Ing. Peter Poláčok <i>PLT</i>	Zodpovedný projektant PS/ISO	-	Navrhovateľ, vypracoval	Sergij Melnyk <i>SMF</i>	Kontroloval	Ing. Peter Poláčok <i>PLT</i>
Počet listov	9x A4	Mierka	1 : 1 000	Stupeň PD	DSPRS	Dátum	04.2024
Objekt / súbor	Koordinačné situácie stavby				Číslo zákazky	19BR11001	
					Arch. číslo	19BR11001-DSPRS	
					Časť dokumentácie	D.1	
Názov prílohy	UČS 05 Traťový úsek Malacky - Veľké Leváre				Číslo prílohy	4/25	







 **Spolufinancované Európskou úniou**
Nástroj na prepájanie Európy



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


Prehľad Nadových Ústov



Značka			
Index	Dĺžka	Mená - Podpisy	Text zmeny

Výškový systém: Baltický po vyrovnaní
Súradnicový systém: JTSK

Investor	 Železnice Slovenskej republiky 010 01 BRATISLAVA, KLEMEŇSOVA 6	Generálny projektant	 Valbek Valbek SK, spol. s r.o., Eurovea Centráľ 1, Pribrnava 4, 811 09 Bratislava
Číslo stavby	A 19158	Číslo zmluvy	19BR11001 Archívne číslo 19BR11001-DSPRS

Stavba			 Valbek Valbek SK, spol. s r.o., Eurovea Centráľ 1, Pribrnava 4, 811 09 Bratislava
ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty			
Hlavný inžinier projektu	Zodpovedný projektant PS/D	Návrh, výpracovná	Kontrolujúci
Ing. Peter Poláčik <i>PLT</i>	-	Sergij Melnyk <i>SMH</i>	Ing. Peter Poláčik <i>PLT</i>
Formát listov	Merka	Stupeň PD	Dátum
11x A4	1 : 1 000	DSPRS	04.2024
Objekt / súbor			Číslo zmluvy
Koordináčné situácie stavby			19BR11001
			Arch. číslo
			19BR11001-DSPRS
Čísť dokumentácie			D.2
Názov prílohy			Číslo prílohy
UČS 06 ŽST Veľké Leváre			5/25

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 republiky 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 Ráž¹
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.

Fotodokumentácia

**GP č. 54-30, GP č. 54-32, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky
– km 30,5-30,7**



GP č. 54-29, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky - km 29,4
(križovanie železničnej trate so Šimkovským kanálom)



GP č. 54-31, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky , km 31,3
(križovanie železničnej trate so Starým kanálom)



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 95/2025.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Miroslav Vallo

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová

Podpis zodpovednej osoby