

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.: 325-M/2025-Ba

ZNALECKÝ POSUDOK

138/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov, určených na trvalý a dočasný záber pre stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 54-36/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

Počet strán (z toho príloh): 33 (14)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, určených na trvalý a dočasný záber pre stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 54-36/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

2. Účel znaleckého posudku

Majetkoprávne vysporiadanie pozemkov – trvalý záber a dočasný záber pozemkov nad 1 rok, k.ú. Veľké Leváre.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)
09.07.2025.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje
09.07.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. 325-M/2025-Ba zo dňa 09.07.2025.
- Geometrický plán č. 54-36/2024 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 20.06.2025 úradne overený 02.07.2025 pod číslom G1-711/2025.
- 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 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 7/25, vyhotovené 04/2024.

b) podklady získané znalcom

- Výpisy z LV č. 1413, 1815, 2192, 1526, 2958, 2961, 3723, 2185, 2724, 2959, 2038, 1484, 1483, 413, 3522, 403, 1087, 2341, 1192, 1955, 5782, 2151, 2956, 1681, 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)).
- Vklady prijaté v eurách - priemerné úrokové miery zo stavu a nových obchodov (web stránka NBS). <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/priemerne-urokove-miery-vkladov-v-bankach/>, rok 2024-2025, verejne dostupný doklad.
- 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 diferenciacie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = M * VŠH_M$.

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:

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

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:

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

kde:

V_{H_{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		V _{H_{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:

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

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);

Zvyšujúce 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.

Nájom pozemku

Výpočet objektívneho nájomného sa riadi ustanoveniami Prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z v platnom znení. Vo vyhláške č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, je uvedený pod bodom „G“. Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok“. Všeobecnú hodnotu nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_N \quad (\text{Eur/m}^2, \text{rok})$$

kde:

$V\dot{S}H_{POZMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku (Eur/m²),

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100),

k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

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 diferenciácie, vzhľadom na to, že na použitie výnosovej metódy a porovnávacej metódy neboli k dispozícii relevantné údaje. Nájom je stanovený výpočtom.

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. Výpisy z listov vlastníctva boli vytvorené cez katastrálny portál. Uvedené sú len relevantné údaje.

GP č. 54-36/2024

Výpis z LV č. 1413

- parcela reg. KN-E č. 5340/1 – ostatná plocha, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Obec Veľké Leváre, Veľké Leváre 747, 908 73 Veľké Leváre, SR, IČO: 310115, ťarchy – parc. KN-E č. 5340/1 - vecné bremeno v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Bratislava.

Výpis z LV č. 1815

- parcela reg. KN-E č. 4843 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (3 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2192

- parcela reg. KN-E č. 4842 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 1526

- parcela reg. KN-E č. 4839 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2958

- parcela reg. KN-E č. 4838 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2961

- parcela reg. KN-E č. 4835 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO); Slovenská republika, (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 3723

- parcela reg. KN-E č. 4834 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2185

- parcela reg. KN-E č. 4833, 4832 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO); Slovenská republika, (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2724

- parcela reg. KN-E č. 4831, 4830, 4829, 4828 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2959

- parcela reg. KN-E č. 4825/2 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO); Slovenská republika; Obec Veľké Leváre, Veľké Leváre 747, 908 73 Veľké Leváre, SR, IČO: 310115, (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2038

- parcela reg. KN-E č. 4825/1 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO); Slovenská republika, (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 1484

- parcela reg. KN-E č. 4824 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 1483

- parcela reg. KN-E č. 4821, 4820 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 413

- parcela reg. KN-E č. 4817 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – k predmetnej parcele bez tiarch.

Výpis z LV č. 3522

- parcela reg. KN-E č. 4816 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (5 FO); Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 403

- parcela reg. KN-E č. 4813 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – k predmetnej parcele bez tiarch.

Výpis z LV č. 1087

- parcela reg. KN-E č. 4812, 4809 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2341

- parcela reg. KN-E č. 4808 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 1192

- parcela reg. KN-E č. 4805 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 1955

- parcela reg. KN-E č. 4804/2 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (5 FO); Slovenská republika, (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 5782

- parcela reg. KN-E č. 4801 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – k predmetnej parcele bez tiarch.

Výpis z LV č. 2151

- parcela reg. KN-E č. 4800 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2956

- parcela reg. KN-E č. 4797 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO), (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 1681

- parcela reg. KN-E č. 4796 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO); Obec Veľké Leváre, Veľké Leváre 747, 908 73 Veľké Leváre, SR, IČO: 310115, (plomba vyznačená na základe Z-2754/2025 - Iné rozhodnutie), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

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

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestne šetrenie a obhliadku lokality vykonali zamestnanci znaleckej organizácie ÚEOS - Komercia, a.s. dňa 09.07.2025. 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 na LV vedený pôvodný stav podľa GP č. 54-36/2024.

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

Pozemky podľa GP č. 54-36/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, stav právny.

Trvalý záber:

Doterajší stav			Zmeny			
Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	K parcele číslo	Výmera (m ²)
listu vlastn.	parcely					
LV	KN-E	KN-C				
1413	5340/1		ostatná plocha	1	4829/31	426
1815	4843		orná pôda	2	4829/32	8
2192	4842		orná pôda	3	4829/33	13
1526	4839		orná pôda	4	4829/34	21
2958	4838		orná pôda	5	4829/35	19
2961	4835		orná pôda	6	4829/36	20
3723	4834		orná pôda	7	4829/37	19

2185	4833		orná pôda	8	4829/38	17
2185	4832		orná pôda	9	4829/39	19
2724	4831		orná pôda	10	4829/40	23
2724	4830		orná pôda	11	4829/41	20
2724	4829		orná pôda	12	4829/42	21
2724	4828		orná pôda	13	4829/43	31
2959	4825/2		orná pôda	14	4829/44	31
2038	4825/1		orná pôda	15	4829/45	34
1484	4824		orná pôda	16	4829/46	32
1483	4821		orná pôda	17	4829/47	37
1483	4820		orná pôda	18	4829/48	32
413	4817		orná pôda	19	4829/49	39
3522	4816		orná pôda	20	4829/50	31
403	4813		orná pôda	21	4829/51	35
1087	4812		orná pôda	22	4829/52	53
1087	4809		orná pôda	23	4829/53	55
2341	4808		orná pôda	24	4829/54	53
1192	4805		orná pôda	25	4829/55	61
1955	4804/2		orná pôda	26	4829/56	55
5782	4801		orná pôda	27	4829/57	73
2151	4800		orná pôda	28	4829/58	68
2956	4797		orná pôda	29	4829/59	73
1681	4796		orná pôda	30	4829/60	82
Spolu						1 501

Dočasný záber:

Doterajší stav			Zmeny			
Číslo		Druh pozemku	Diel číslo	K parcele číslo	Výmera (m ²)	
listu vlastn.	parcely					
LV	KN-E KN-C					
1413	5340/1	ostatná plocha	1	4829/31	426	
2959	4825/2	orná pôda	14	4829/44	31	
1681	4796	orná pôda	30	4829/60	82	
Spolu					539	

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

Parcely vedené na LV č. 1413, 2192, 3723, 413, 403, 1087, 2341, 1955, 5782, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, okrem parciel uvedených v bode f).

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

Ide o pozemky mimo zastavaného územia obce. V územnom pláne je vyznačená železničná trať (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 strategickej investícii bude trvalý záber rozšírený na trvalý záber časti parciel podľa GP č. 54-36/2024, 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.

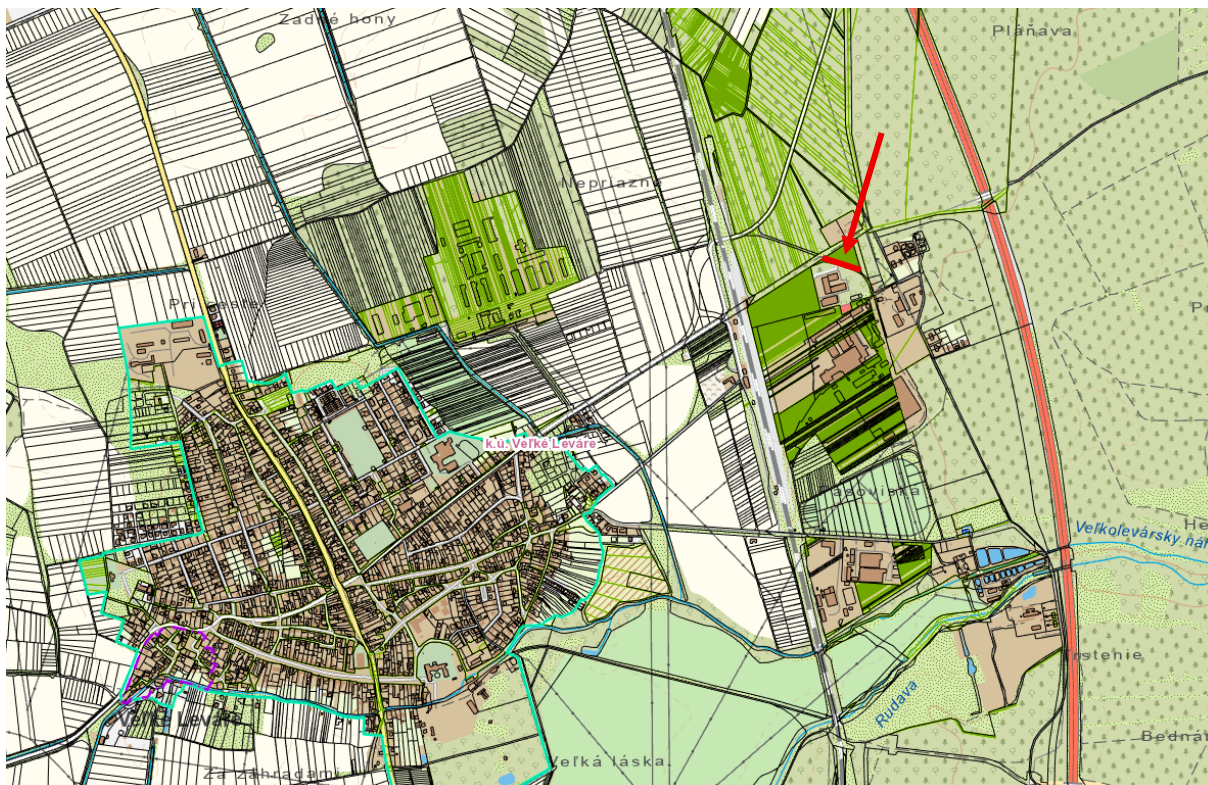
Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky podľa § 4 ods. 10 zákona č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov a na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 102 z 10. júla 2024 vydalo osvedčenie o strategickkej investícii 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. písm. 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 vo východnej časti katastrálneho územia, za železničnou traťou, v blízkosti Reedukačného centra. Druh pozemkov je orná pôda a ostatná plocha.

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: - ostatná plocha, - orná pôda. Dotknuté parcely sú Osvedčením o strategickej investícii určené pre trvalý záber línievej stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, UČS 06 ŽST Veľké Leváre (km 33,3 – 33,4).

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.

Predmetné pozemky sa nachádzajú v k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky. Umiestnené sú mimo zastavaného územia obce. Oddelené časti parciel (register KN-E) sú zakreslené v geometrickom pláne a vo výkaze výmer je uvedená výmera, číslo tejto parcely a číslo dielu (1 až 30).

2.1.1 GP č. 54-36/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky Trvalý záber

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 – priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia – nebytové stavby, orná pôda. Dopravné vzťahy – autobusová prímestská doprava, železničná zástavka. Funkčné využitie územia – podľa Osvedčenia o strategickej investícii plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie. Stredná vybavenosť technickou infraštruktúrou (miestne rozvody vody, elektriny). 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.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4829/31, diel 1	ostatná plocha	426,00	1/1	426,00
4829/32, diel 2	orná pôda	8,00	1/1	8,00
4829/33, diel 3	orná pôda	13,00	1/1	13,00
4829/34, diel 4	orná pôda	21,00	1/1	21,00
4829/35, diel 5	orná pôda	19,00	1/1	19,00
4829/36, diel 6	orná pôda	20,00	1/1	20,00
4829/37, diel 7	orná pôda	19,00	1/1	19,00
4829/38, diel 8	orná pôda	17,00	1/1	17,00
4829/39, diel 9	orná pôda	19,00	1/1	19,00
4829/40, diel 10	orná pôda	23,00	1/1	23,00
4829/41, diel 11	orná pôda	20,00	1/1	20,00
4829/42, diel 12	orná pôda	21,00	1/1	21,00
4829/43, diel 13	orná pôda	31,00	1/1	31,00
4829/44, diel 14	orná pôda	31,00	1/1	31,00
4829/45, diel 15	orná pôda	34,00	1/1	34,00
4829/46, diel 16	orná pôda	32,00	1/1	32,00
4829/47, diel 17	orná pôda	37,00	1/1	37,00
4829/48, diel 18	orná pôda	32,00	1/1	32,00
4829/49, diel 19	orná pôda	39,00	1/1	39,00
4829/50, diel 20	orná pôda	31,00	1/1	31,00
4829/51, diel 21	orná pôda	35,00	1/1	35,00
4829/52, diel 22	orná pôda	53,00	1/1	53,00
4829/53, diel 23	orná pôda	55,00	1/1	55,00
4829/54, diel 24	orná pôda	53,00	1/1	53,00
4829/55, diel 25	orná pôda	61,00	1/1	61,00
4829/56, diel 26	orná pôda	55,00	1/1	55,00
4829/57, diel 27	orná pôda	73,00	1/1	73,00
4829/58, diel 28	orná pôda	68,00	1/1	68,00
4829/59, diel 29	orná pôda	73,00	1/1	73,00
4829/60, diel 30	orná pôda	82,00	1/1	82,00
Spolu výmera				1 501,00

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	1,00

	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>priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>nebytové stavby, orná pôda</i>	1,00
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>	1,10
k_T koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>voda, elektrina</i>	1,20
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	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1220
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 19,92 \text{ Eur/m}^2 * 1,1220$	22,35 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 4829/31, diel 1	$426,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	9 521,10
parc. č. 4829/32, diel 2	$8,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	178,80
parc. č. 4829/33, diel 3	$13,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	290,55
parc. č. 4829/34, diel 4	$21,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	469,35
parc. č. 4829/35, diel 5	$19,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	424,65
parc. č. 4829/36, diel 6	$20,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	447,00
parc. č. 4829/37, diel 7	$19,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	424,65
parc. č. 4829/38, diel 8	$17,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	379,95
parc. č. 4829/39, diel 9	$19,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	424,65
parc. č. 4829/40, diel 10	$23,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	514,05
parc. č. 4829/41, diel 11	$20,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	447,00
parc. č. 4829/42, diel 12	$21,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	469,35

parc. č. 4829/43, diel 13	31,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	692,85
parc. č. 4829/44, diel 14	31,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	692,85
parc. č. 4829/45, diel 15	34,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	759,90
parc. č. 4829/46, diel 16	32,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	715,20
parc. č. 4829/47, diel 17	37,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	826,95
parc. č. 4829/48, diel 18	32,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	715,20
parc. č. 4829/49, diel 19	39,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	871,65
parc. č. 4829/50, diel 20	31,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	692,85
parc. č. 4829/51, diel 21	35,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	782,25
parc. č. 4829/52, diel 22	53,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	1 184,55
parc. č. 4829/53, diel 23	55,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	1 229,25
parc. č. 4829/54, diel 24	53,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	1 184,55
parc. č. 4829/55, diel 25	61,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	1 363,35
parc. č. 4829/56, diel 26	55,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	1 229,25
parc. č. 4829/57, diel 27	73,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	1 631,55
parc. č. 4829/58, diel 28	68,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	1 519,80
parc. č. 4829/59, diel 29	73,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	1 631,55
parc. č. 4829/60, diel 30	82,00 m ² * 22,35 Eur/m ² * 1/1	1 832,70
Spolu		33 547,35

3. NÁJOM POZEMKOV

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Ročné nájomné za m² pozemku je stanovené výpočtom podľa platnej právnej úpravy. Pri výpočte nájmu je použitá priemerná úroková miera pri nových vkladoch domácností s dohodnutou splatnosťou od 1 do 2 rokov vo výške 2,58 %, priemer za V/2024 – IV/2025. Uvažuje sa so základnou sadzbou dane z príjmu pre fyzické osoby vo výške 19 %. Uvažované obdobie predpokladanej návratnosti investícií je 20 rokov. Pri výpočte nájmu pozemku sa vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku/m².

3.1.1 GP č. 54-36/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky Dočasný záber

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	22,350 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,58 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = \text{VŠH}_{\text{POZMJ}} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$\text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 22,350 * \left[\frac{(1+0,0258)^{20} * 0,0258}{(1+0,0258)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,719 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } \text{VŠH}_{\text{NP}} = M * \text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,719 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,719 \text{ Eur/rok}}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, určených na trvalý a dočasný záber pre stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 54-36/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota pozemkov, určených na trvalý a dočasný záber pre stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 54-36/2024, 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. Nájom bol stanovený výpočtom.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt pozemkov

GP č. 54-36/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky
Trvalý záber

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					
1413	5340/1		1	4829/31	426	22,35	9 521,10
1815	4843		2	4829/32	8	22,35	178,80
2192	4842		3	4829/33	13	22,35	290,55
1526	4839		4	4829/34	21	22,35	469,35
2958	4838		5	4829/35	19	22,35	424,65
2961	4835		6	4829/36	20	22,35	447,00
3723	4834		7	4829/37	19	22,35	424,65
2185	4833		8	4829/38	17	22,35	379,95
2185	4832		9	4829/39	19	22,35	424,65
2724	4831		10	4829/40	23	22,35	514,05
2724	4830		11	4829/41	20	22,35	447,00
2724	4829		12	4829/42	21	22,35	469,35
2724	4828		13	4829/43	31	22,35	692,85
2959	4825/2		14	4829/44	31	22,35	692,85
2038	4825/1		15	4829/45	34	22,35	759,90
1484	4824		16	4829/46	32	22,35	715,20
1483	4821		17	4829/47	37	22,35	826,95
1483	4820		18	4829/48	32	22,35	715,20
413	4817		19	4829/49	39	22,35	871,65
3522	4816		20	4829/50	31	22,35	692,85
403	4813		21	4829/51	35	22,35	782,25

1087	4812		22	4829/52	53	22,35	1 184,55
1087	4809		23	4829/53	55	22,35	1 229,25
2341	4808		24	4829/54	53	22,35	1 184,55
1192	4805		25	4829/55	61	22,35	1 363,35
1955	4804/2		26	4829/56	55	22,35	1 229,25
5782	4801		27	4829/57	73	22,35	1 631,55
2151	4800		28	4829/58	68	22,35	1 519,80
2956	4797		29	4829/59	73	22,35	1 631,55
1681	4796		30	4829/60	82	22,35	1 832,70
Spolu					1 501		33 547,35
Všeobecná hodnota pozemkov celkom							33 547,35
Všeobecná hodnota pozemkov zaokrúhlene							33 500,00

Slovom: **Tridsaťtritisícpäťsto Eur**

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená s DPH.

b) Rekapitulácia všeobecných hodnôt nájmu pozemkov

GP č. 54-36/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky
Dočasný záber

Číslo			Diel číslo	k parcele číslo	Výmera m ²	Nájom/MJ (Eur/m ² /rok)	Nájom (Eur/rok)
listu vlastn.	parcely						
LV	KN-E	KN-C					
1413	5340/1		1	4829/31	426	1,719	732,29
2959	4825/2		14	4829/44	31	1,719	53,29
1681	4796		30	4829/60	82	1,719	140,96
Spolu					539		926,54
Všeobecná hodnota nájmu pozemkov celkom							926,54
Všeobecná hodnota nájmu pozemkov zaokrúhlene							930,00

Slovom: **Deväťstotridsať Eur**

Všeobecná hodnota nájmu pozemkov je stanovená s DPH.

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 24.07.2025

Ing. Radovan Kostelník
Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová
Podpis zodpovednej osoby

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 325-M/2025-Ba zo dňa 09.07.2025
2. Geometrický plán č. 54-36/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky
3. Ortofotomapa lokality, k.ú. Veľké Leváre
4. Koordinačná situácia stavby, ÚČS 06 ŽST Veľké Leváre, (km 33,3 – 33,4)
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
6. 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

Vybavuje/telefón

V Bratislave dňa

325-M/2025-Ba

Ing. Baťová/0911-403-419

09.07.2025

ÚEOS – Komercia, a.s.
 Koceľova 9
 821 08 Bratislava

VEC : Objednávka znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku na trvalý záber a stanovenie ceny dočasného záberu pozemku nad 1 rok

Pre stavbu „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) – Kúty“ si objednávame znalecký posudok, podľa GP 54-36/2024 v k.ú Veľké Leváre, na:

1. stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku na trvalý záber podľa geometrického plánu, v rozsahu všetkých dielov, teda 1-30
2. stanovenie ceny dočasného záberu pozemku nad 1 rok podľa geometrického plánu, v rozsahu dielov:

diel 1 - 4829/31 o výmere 426 m²

diel 14 – 4829/44 o výmere 31 m²

diel 30 – 4829/60 o výmere 82 m²

Znalecký posudok požadujeme dodať v počte 6 ks.

S pozdravom



Ing. Vladimír Hronček

Príloha : geometrický plán 54-36/2024

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

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 54-36/2024	Mapový list č. VKM
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		na oddelenie pozemkov pre trvalý záber stavby "ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty."		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Jozef Lukáč
Dňa: 20.06.2025	Meno: Peter Kokles	Dňa: 23.06.2025	Meno: Ing. Richard Škúci	Dňa: - 2 - 07 - 2025
Nové hranice boli v prírode označené <i>neboli označené</i>		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: G1-711/2025
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2305				Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézií 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		
prákn vozky	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			
											4829/33		13	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					3			4842	13		4829/34		21	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					4			4839	21		4829/35		19	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					5			4838	19		4829/36		20	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					6			4835	20		4829/37		19	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					7			4834	19		4829/38		17	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					8			4833	17		4829/39		19	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					9			4832	19		4829/40		23	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					10			4831	23		4829/41		20	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					11			4830	20		4829/42		21	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					12			4829	21		4829/43		31	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					13			4828	31		4829/44		31	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					14			4825/2	31		4829/45		34	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					15			4825/1	34		4829/46		32	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					16			4824	32		4829/47		37	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					17			4821	37		4829/48		32	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					18			4820	32		4829/49		39	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					19			4817	39		4829/50		31	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					20			4816	31		4829/51		35	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
					21			4813	35							

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav										Zmeny				Nový stav			
písmen voľby	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					22		4812		53	4829/52		53	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava		
						23		4809		55	4829/53		55	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava		
						24		4808		53	4829/54		53	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava		
						25		4805		61	4829/55		61	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava		
						26		4804/2		55	4829/56		55	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava		
						27		4801		73	4829/57		73	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava		
						28		4800		68	4829/58		68	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava		
						29		4797		73	4829/59		73	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava		
						30		4796		82	4829/60		82	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava		
Spolu:											3	6141	3	6141			
								Stav podľa registra C KN									
											4829/2		194	zast.pl. 22	Doterajší		
											4829/30		53	zast.pl. 22	Doterajší		
											4829/31		426	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava		
											4829/32		8	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava		
											4829/33		13	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava		
											4829/34		21	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava		

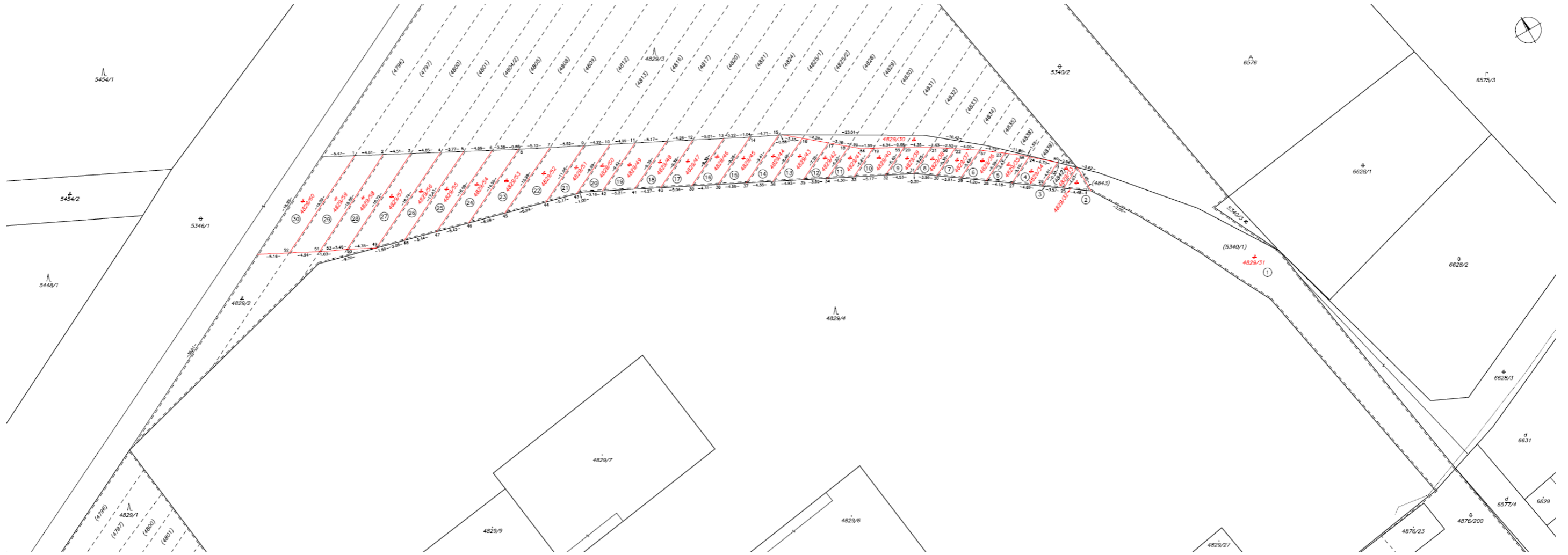
VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav										Zmeny				Nový stav			
prín vošky PK	listu vlastn. LV	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (má opráv. osoba) adresa, (sídlo)		
		PK	KN-E	KN-C								ha	m ²				
										4829/35		19	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/36		20	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/37		19	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/38		17	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/39		19	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/40		23	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/41		20	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/42		21	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/43		31	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/44		31	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/45		34	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/46		32	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/47		37	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/48		32	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/49		39	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/50		31	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			
										4829/51		35	zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava			

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Nový stav						
prín vozby PK	listu vlastn. LV	Číslo parcely			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely		Výmera m ²	Druh pozemku		Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C							ha	m ²		ha	m ²	
											4829/52	53		zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
											4829/53	55		zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
											4829/54	53		zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
											4829/55	61		zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
											4829/56	55		zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
											4829/57	73		zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
											4829/58	68		zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
											4829/59	73		zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
											4829/60	82		zast.pl. 22	SR-ŽSR, Bratislava	
Spolu:											1748					

Poznámka č. 1 : Stavba "ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SRČR, úsek Malácký (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 transevropskej 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
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekrýté parkovisko a ich sčasti



Ortofotomapa lokality, k.ú. Velké Leváře
s vyznačením trvalého záberu podľa GP č. 54-36/2024

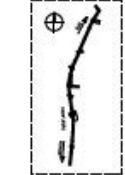


Koordináčne situácie stavby, ÚČS 06 ŽST Veľké Leváre, (km 33,3 - 33,4), k.ú. Veľké Leváre



Spolufinancované Európskou úniou
Nástroj na predpráre Európy
Výsledky podporované z tohto publikujú na svojom webe. Čiastočne sú však
takisto zodpovedajú za obsahové a technické údaje. Akékoľvek zmeny sú v nich vyhradené.

Príloha 4 - Koordinačné situácie stavby



Príloha	Číslo	Príloha	Príloha

Výkresový systém: Banský po vyrovnaní
Súradnicový systém: JTSK

ZSR Železnice Slovenskej republiky	Valbek
A 19158	19BR11001

ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty		Valbek
Projektant Ing. Peter Prátor	Stavovateľ Ing. Peter Prátor	Číslo 04.2024
Príloha 5x44	Mierka 1 : 1 000	DSPRS
Koordináčne situácie stavby		Príloha 19BR11001
ÚČS 06 ŽST Veľké Leváre		Číslo D.2
		Číslo 7/25

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, k.ú. Veľké Leváre

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 138/2025.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Radovan Kostelník

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová

Podpis zodpovednej osoby