

**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.: 434-M/2025-Ba

# ZNALECKÝ POSUDOK

## 149/2025

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena, ako jednorazovej náhrady za zriadenie práva uloženia inžinierskych sietí (SO 08-37-02 a SO 08-37-01), podľa GP č. 54-218/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, v rámci stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“.

**Počet strán (z toho príloh):** 27 (10)  
**Počet vyhotovení:** 6

# I. ÚVOD

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena, ako jednorazovej náhrady za zriadenie práva uloženia inžinierskych sietí (SO 08-37-02 a SO 08-37-01), podľa GP č. 54-218/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, v rámci stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“.

## 2. Účel znaleckého posudku

Majetkoprávne vysporiadanie pozemkov – jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena, k.ú. Moravský Svätý Ján.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) 07.08.2025.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje** 07.08.2025.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. 434-M/2025-Ba zo dňa 07.08.2025.
- Geometrický plán č. 54-218/2024 na zriadenie vecného bremena na parcele reg. KN-E č. 4140, 4141, 4142/1, 4142/2, 4142/3 v rámci stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, vyhotovil GEOKOD s.r.o., Žitná 21, 831 06 Bratislava dňa 02.07.2025, úradne overený 10.07.2025 pod číslom G1-503/2025.
- 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.
- Koordinačné situácie stavby „ŽSR Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, UČS 08 Traťový úsek Ciglát (mimo) - Kúty, generálny projektant: Valbek SK spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, časť dok. D.4, č. prílohy 17/25, vyhotovené 04/2024.

### b) podklady získané znalcom

- Výpisy z LV č. 4083, 6150, 3181, 4004, 4166, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, vytvorený cez katastrálny portál.
- Mapky ZBGIS, mapový klient ([www.geoportal.sk](http://www.geoportal.sk)).
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Moravský Svätý Ján.
- Územný plán obce Moravský Svätý Ján - <http://www.moravskysvatyjan.sk/dokumenty/uzemny-plan-obce-zmeny-a-doplanky-c-3/>.
- Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2023 o miestnych daniach na území obce Moravský Svätý Ján zo dňa 14.12.2023, účinné od 1.1.2024.
- 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.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v platnom znení.
- 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<sub>POZ</sub>) 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 (1m<sup>2</sup> 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 tiesne 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  $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ .

#### 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 užívacích 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  $m^2$ ,

$V\check{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v  $\text{Eur}/m^2$ .

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

### Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

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

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

$k_Z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

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

$k_R$  - koeficient redukovujúcich 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 redukovujúcich 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:

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

kde:

$V\check{S}H_{POZMJ}$  - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku (Eur/m<sup>2</sup>),

$k$  - 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.

### Vecné bremená (práva a závady)

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je podľa ustanovení Prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v platnom znení - bod F) všeobecná hodnota závad. Pri výpočte hodnoty všeobecnej vecného bremena sa vychádza zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a z hodnoty jej nájmu.

Hodnoty závad viaznucich na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa veľkosti hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20-tich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Trvalo odčerpateľný zdroj (hospodárska ujma) predstavuje rozdiel medzi budúcim odčerpateľným zdrojom a bežným odčerpateľným zdrojom ( $OZ_{HU} = OZ_{BU} - OZ_{BE}$ ). Bežný odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BE}$ ) sa vypočíta ako hrubý výnos z nájmu pozemku, ktorý je znížený o bežnú stratu výnosu z nájmného (stanovená %-nou výškou z hrubého výnosu) a o náklady (daň z pozemku, správne náklady a pod., ak ich zabezpečuje vlastník). Pri budúcom odčerpateľnom zdroji ( $OZ_{BU}$ ) sa od hrubého výnosu z nájmu pozemku odpočíta okrem nákladov a straty výnosu z nájmného aj odhadovaná strata z dôvodu očakávaného zriadenia vecného bremena vo výške odhadovaného %, zohľadňujúce budúce využitie súčasným vlastníkom.

### Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná podľa vzorca

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n * \left[ \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \right] \quad (\text{Eur})$$

kde:

$OZ_t$  je trvalo odčerpateľný zdroj (eur/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena)

$n$  je časové obdobie trvania vecného bremena (pri neobmedzenom trvaní platí  $n = 20$  rokov)

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

## 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. Nájom je stanovený výpočtom. Hodnota vecného bremena je vypočítaná podľa bodu F. Všeobecná hodnota závad prílohy č. 3 Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v platnom znení.

Praktický výpočet sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica. Výpisy z listu vlastníctva boli vytvorené cez katastrálny portál. Uvedené sú len relevantné údaje.

#### **GP č. 54-218/2024**

##### **Výpis z LV č. 4083**

- parcela reg. KN-E č. 4140 – orná pôda, umiestnenie v zastavanom území obce, vlastník – fyzické osoby (3 FO), ťarchy - bez tiarch.

##### **Výpis z LV č. 6150**

- parcela reg. KN-E č. 4141 – orná pôda, umiestnenie v zastavanom území obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy - bez tiarch.

##### **Výpis z LV č. 3181**

- parcela reg. KN-E č. 4142/1 – orná pôda, umiestnenie v zastavanom území obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), ťarchy - bez tiarch.

##### **Výpis z LV č. 4004**

- parcela reg. KN-E č. 4142/2 – orná pôda, umiestnenie v zastavanom území obce, vlastník – fyzické osoby (3 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy - bez tiarch.

##### **Výpis z LV č. 4166**

- parcela reg. KN-E č. 4142/3 – orná pôda, umiestnenie v zastavanom území obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), ťarchy - bez tiarch.

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

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia**

Miestne šetrenie a obhliadku lokality vykonal zamestnanci znaleckej organizácie ÚEOS - Komercia, a.s. dňa 07.08.2025.

**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.

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

Pozemky podľa GP č. 54-218/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, stav právny, stavebný objekt:

- SO 08-37-01 - ZAST Moravský Svätý Ján, preložka STL plynovodu v žkm 41,996
- SO 08-37-02 - ZAST Moravský Svätý Ján, preložka tlakovej kanalizácie v žkm 41,998.

Doterajší stav			Zmeny podľa GP a Vyčíslenie rozsahu vecného bremena			
Číslo		Druh pozemku	Diel	od parcely číslo	Výmera (m <sup>2</sup> )	
listu vlastn.	parcely					
LV	KN-E	KN-C				
4083	4140		Orná pôda	5	4140	5
6150	4141		Orná pôda	4	4141	26
3181	4142/1		Orná pôda	2	4142/1	40
4004	4142/2		Orná pôda	1	4142/2	36
4166	4142/3		Orná pôda	3	4142/3	2
<b>Spolu</b>					<b>109</b>	

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

Parcely vedené na LV č. 4083, 6150, 3181, 4004, 4166, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, okrem parcel uvedených v bode f).

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

Ide o pozemky v zastavanom území obce. V územnom pláne je vyznačená železničná trať ako: Modernizácia železničnej trate Devínska N. Ves – Kúty, št. hranica (km 41,5 – 42,7; sever – zastavané územie obce). Podľa Osvedčenia o strategickej investícii bude vecné bremeno na parcelách zriadené v súvislosti so stavbou „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“ - ÚČS 08 Traťový úsek Ciglát (mimo) – Kúty; SO 08-37-01 - ZAST Moravský Svätý Ján, preložka STL plynovodu v žkm 41,996, SO 08-37-02 - ZAST Moravský Svätý Ján, preložka tlakovej kanalizácie v žkm 41,998.

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

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

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

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

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

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky podľa § 4 ods. 10 zákona č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov a na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 102 z 10. júla 2024 vydalo osvedčenie o strategickom investícii na investičný projekt „ZSR, Modernizácia 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. písmena a) zákona o strategických investíciách. Cieľom právnej normy je urýchliť výstavbu projektov vo verejnom záujme.

### a) Analýza polohy nehnuteľností

Ohodnocované parcely sa nachádzajú v k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, v zastavanom území obce. Pozemky sú situované v južnej časti katastrálneho územia, pozdĺž železničnej trate. Druh pozemkov je: orná pôda.

Obec Moravský Svätý Ján sa nachádza cca 55 km od hlavného mesta SR Bratislava. V obci sa nachádza základná občianska vybavenosť - lekárske ambulancie, základná škola, materská škola, obchody, reštaurácie. Moravský Svätý Ján má 2 126 obyvateľov (stav v 31.12.2024).



**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Podľa výpisu z listu vlastníctva je druh pozemkov: - orná pôda (pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu). Dotknuté parcely budú využité na vecné bremeno v rámci stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty” - ÚČS 08 Traťový úsek Ciglát (mimo) – Kúty; SO 08-37-01 - ZAST Moravský Svätý Ján, preložka STL plynovodu v žkm 41,996, SO 08-37-02 - ZAST Moravský Svätý Ján, preložka tlakovej kanalizácie v žkm 41,998.

**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 pozemku na uvedený účel.

**2.1 POZEMKY METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

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

Z titulu zvýšeného záujmu vyplývajúceho z blízkosti hlavného mesta Bratislava sa zvolila východisková hodnota pozemku vo výške 25 % z Bratislavy (66,39 Eur/m<sup>2</sup>). Všeobecná situácia – poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia – pozemky v blízkosti inžinierskej stavby. Dopravné vzťahy – autobusová prímestská doprava, železničná stanica. Funkčné využitie územia - plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie. Vybavenosť technickou infraštruktúrou dobrá. Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia, pre dané miesto a čas, známe. Povyšujúci ani redukujúci faktor sa nevyskytuje.

**2.1.1 GP č. 54-218/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4140, diel 5	Orná pôda	5,00	1/1	5,00
4141, diel 4	Orná pôda	26,00	1/1	26,00
4142/1, diel 2	Orná pôda	40,00	1/1	40,00
4142/2, diel 1	Orná pôda	36,00	1/1	36,00
4142/3, diel 3	Orná pôda	2,00	1/1	2,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>109,00</b>

**Obec:**

Moravský Svätý Ján

**Východisková hodnota:**V<sub>HMJ</sub> = 25,00% z 66,39 Eur/m<sup>2</sup> (Bratislava) = 16,60 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
	<i>poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	

$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
	<i>pozemky v blízkosti inžinierskej stavby</i>	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
	<i>autobusová prímestská doprava, železničná stanica</i>	
$k_F$ 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	1,00
	<i>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
	<i>voda, elektrina, plyn</i>	
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,9180
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ Eur/m}^2 * 0,9180$	<b>15,24 Eur/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 4140, diel 5	$5,00 \text{ m}^2 * 15,24 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	76,20
parc. č. 4141, diel 4	$26,00 \text{ m}^2 * 15,24 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	396,24
parc. č. 4142/1, diel 2	$40,00 \text{ m}^2 * 15,24 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	609,60
parc. č. 4142/2, diel 1	$36,00 \text{ m}^2 * 15,24 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	548,64
parc. č. 4142/3, diel 3	$2,00 \text{ m}^2 * 15,24 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	30,48
<b>Spolu</b>		<b>1 661,16</b>

## 3. NÁJOM POZEMKOV

### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Ročné nájomné za m<sup>2</sup> 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 2,53 %, priemer za VII/2024 – VI/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/m<sup>2</sup>.

### 3.1.1 GP č. 54-218/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	15,240 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,53 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 15,240 * \left[ \frac{(1+0,0253)^{20} * 0,0253}{(1+0,0253)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,167 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,167 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,167 \text{ Eur/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Stanovuje sa všeobecná hodnota vecného bremena, ako náhrada za priznanie práva uloženia inžinierskych sietí:

- SO 08-37-01 - ZAST Moravský Svätý Ján, preložka STL plynovodu v žkm 41,996
- SO 08-37-02 - ZAST Moravský Svätý Ján, preložka tlakovej kanalizácie v žkm 41,998,

v rozsahu podľa GP č. 54-218/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, v rámci stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“.

Bežný hrubý príjem predstavuje príjem z nájmu pozemku. Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu sú daň z pozemku vypočítané podľa Všeobecného záväzného nariadenia obce Moravský Svätý Ján č. 2/2023 o miestnych daniach. Stanovená je jednotková všeobecná hodnota vecného bremena - jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena v Eur/m<sup>2</sup>.

### 4.1 GP č. 54-218/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica

#### 4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	2,53 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
Príjem z prenájmu	1	m <sup>2</sup>	1,00	1,167	1,17

### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
Daň z pozemku	0,01	0,01
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>0,01</b>

**Odhadovaná strata:** 30 %

**Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):**

$$OZ_{BE} = 1,17 - 0,01 - 0,35 (30\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 0,81 \text{ Eur/rok}$$

### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
Daň z pozemku	0,01	0,01
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>0,01</b>

**Odhadovaná strata:** 30 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 35 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $35 * (100 - 30) / 100 = 24,50 \%$

**Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):**

$$OZ_{BU} = 1,17 - 0,01 - 0,35 (30\% \text{ strata}) - 0,29 (24,5\% \text{ obmedzenie}) = 0,52 \text{ Eur/rok}$$

### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,52 - 0,81| = \mathbf{0,29 \text{ Eur/rok}}$$

### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

**Úroková miera:**  $k = 2,53 / 100 = 0,0253$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 0,29 * \frac{(1 + 0,0253)^1 - 1}{(1 + 0,0253)^1 * 0,0253}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{0,28 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 0,28 / 1 = \mathbf{0,28 \text{ Eur/m}^2}$$

**Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 0,29 * \frac{(1 + 0,0253)^{20} - 1}{(1 + 0,0253)^{20} * 0,0253}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{4,51 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 4,51 / 1 = \mathbf{4,51 \text{ Eur/m}^2}$$

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena, ako jednorazovej náhrady za zriadenie práva uloženia inžinierskych sietí (SO 08-37-02 a SO 08-37-01), podľa GP č. 54-218/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, v rámci stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“.

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 442/2002 Z.z., § 19, ods.) 2, písmeno a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1,8 m po oboch stranách od osi jeho trasy na parc. reg. KN-E č. 4142/1-2 v rozsahu dielu č. 1, 2 v prospech oprávnenej osoby (SO 08-37-02).

Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 251/2012 Z.z., § 79, ods.) 2 v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 2 m po oboch stranách od osi jeho trasy ako ochranné pásmo na parc. reg. KN-E č. 4140, 4141, 4142/1-3 v rozsahu dielu č. 1-5 v prospech oprávnenej osoby (SO 08-37-01).

Všeobecná hodnota vecného bremena ako jednorazová náhrada za zriadenie práva uloženia inžinierskych sietí (SO 08-37-02 a SO 08-37-01), podľa GP č. 54-218/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, v rámci stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“., bola stanovená podľa Prílohy č. 3, bod F. VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD, vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v platnom znení. Všeobecná hodnota vecného bremena bola stanovená výpočtom.

### a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt vecného bremena pozemkov

**GP č. 54-218/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica,**

- **SO 08-37-01 - ZAST Moravský Svätý Ján, preložka STL plynovodu v žkm 41,996**
- **SO 08-37-02 - ZAST Moravský Svätý Ján, preložka tlakovej kanalizácie v žkm 41,998**

Číslo		Diel	od parcely číslo	Rozsah vecného bremena (m <sup>2</sup> )	VŠH vecného bremena (Eur/m <sup>2</sup> )	VŠH vecného bremena (Eur)	
listu vlastn.	parcely						
LV	KN-E						KN-C
4083	4140		5	4140	5	4,51	22,55
6150	4141		4	4141	26	4,51	117,26
3181	4142/1		2	4142/1	40	4,51	180,40
4004	4142/2		1	4142/2	36	4,51	162,36
4166	4142/3		3	4142/3	2	4,51	9,02
<b>Spolu</b>					<b>109</b>		<b>491,59</b>
<b>Všeobecná hodnota vecného bremena pozemkov celkom</b>							<b>491,59</b>

**b) Súčet všeobecných hodnôt vecného bremena so zaokrúhlením**

Celkom VŠH vecného bremena pozemkov	491,59 Eur
<b>Zaokrúhlená VŠH vecného bremena pozemkov</b>	<b>490,00 Eur</b>

Slovom: **Štyristodevät'desiat 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 12.08.2025

*Ing. Radovan Kostelník*  
Podpis štatutárneho orgánu

*Ing. Lucia Masárová*  
Podpis zodpovednej osoby

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 434-M/2025-Ba zo dňa 07.08.2025
2. Geometrický plán č. 54-218/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica
3. Ortofotomapa lokality, k.ú. Moravský Svätý Ján
4. Koordinačné situácie stavby, ÚČS 08 Traťový úsek Ciglát (mimo) – Kúty (Príloha 17/25)
5. Osvedčenie o strategickej investícii: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, vydalo Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava, pod číslom 20357/2024/SSD/59581-M dňa 23.07.2024

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

Váš list/zo dňa

Naša značka  
434-M/2025-BaVybavuje/telefón  
Ing. Bařová/0911-403-419V Bratislave dňa  
07.08.2025

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

**VEC : Objednávka znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena**

Objednávame si u Vás znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena uloženia inžinierskych sietí pre stavbu „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) – Kúty“ v rozsahu podľa GP č. 54-218/2024 v k.ú. Moravský Svätý Ján.

Znalecký posudok požadujeme dodat' v počte 6 ks.

S pozdravom

  
**Ing. Vladimír Hronček**

Príloha : geometrický plán 54-218/2024

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

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

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

Vyhotovitel' <b>GEEKOD s.r.o.</b> Žitná 21 831 06 Bratislava klaudia.komanicka@geokod.sk IČO: 35 715 456		Kraj Trnavský	Okres Senica	Obec Moravský Svätý Ján
		Kat. územie Moravský Svätý Ján	Číslo plánu 54-218/2024	Mapový list č. VKM
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na zriadenie vecného bremena na parcele reg. KN-E č. 4140,4141,4142/1,4142/2,4142/3				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: <b>Ing. Drahoslava KOMÁRKOVÁ</b>
Dňa: 02.07.2025	Meno: Ing. Klaudia Komanická	Dňa: 02.07.2025	Meno: Ing. Richard Škúci	Dňa: 10. 07. 2025 Číslo: 503/2025
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležitostami a prístupnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1484		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				





**Ortofotomapa lokality, k.ú. Moravský Svätý Ján**

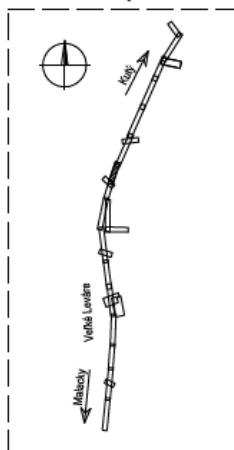


Spolufinancované Európskou úniou

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	 <b>ŽSR</b> 813 61 BRATISLAVA, KLEMENSOVA 8	Generálny projektant	 <b>Valbek</b> Valbek SK, spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribrnava 4, 811 09 Bratislava
Číslo stavby	A 19158	Číslo zákazky	19BR11001 Archívne číslo 19BR11001-DSPRS

Stavba	<b>ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty</b>			 Valbek SK, spol. s r.o., Eurovea Central 1 Pribrnava 4, 811 09 Bratislava
Hlavný inžinier projektu Ing. Peter Poláček <i>Plat</i>	Zodpovedný projektant PS/SO -	Navrhovateľ, vypracoval Sergij Melnyk <i>cut</i>	Kontroloval Ing. Peter Poláček <i>Plat</i>	
Počet listov 8×A4	Mierka 1 : 1 000	Stupeň PD DSPRS	Dátum 04.2024	
Objekt / súbor  <b>Koordináčné situácie stavby</b>			Číslo zákazky 19BR11001	
			Arch. číslo 19BR11001-DSPRS	
			Časť dokumentácie D.4	
Názov prílohy UČS 08 Traťový úsek Ciglát (mimo) - Kúty	Číslo prílohy 17/25			



**MINISTERSTVO DOPRAVY SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava

**Číslo záznamu:**  
20357/2024/SSD/59581-M**Bratislava**  
23.07.2024**Osvedčenie o strategickej investícii**

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

**vydáva**

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

**Čl. I**

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

Názov: **Železnice Slovenskej republiky**  
Sídlo: Klemensova 8, 813 61 Bratislava  
IČO: 31 364 501  
(ďalej len „investor“)

**Čl. II****Popis strategickej investície**

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

### Čl. III

#### Účel strategickej investície

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

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

### Čl. IV

#### Určenie verejného záujmu na realizácii strategickej investície

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

### Čl. V

#### Územie investície

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

### Čl. VI

#### Informácia o hodnotení štúdie uskutočniteľnosti

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

**Čl. VII**  
Platnosť osvedčenia

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

Príloha č. 1 – kópie katastrálnych máp

**JUDr. Ing. Jozef Ráž**<sup>1</sup>  
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

---

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

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 149/2025.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

*Ing. Radovan Kostelník*

Podpis štatutárneho orgánu

*Ing. Lucía Masárová*

Podpis zodpovednej osoby