

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

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

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č.: 494-M/2025-Le

ZNALECKÝ POSUDOK

182/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena uloženia inžinierskych sietí pre stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 54-219/2024, k.ú. Sekule, obec Sekule, okres Senica.

Počet strán (z toho príloh): 31 (13)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

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“, podľa GP č. 54-219/2024, k.ú. Sekule, obec Sekule, okres Senica.

2. Účel znaleckého posudku

Majetkoprávne vysporiadanie pozemkov – jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena, k.ú. Sekule.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) 28.08.2025.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje 28.08.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. 494-M/2025-Le zo dňa 21.08.2025.
- Geometrický plán č. 54-219/2024 na vyznačenie vecného bremena na parc. reg. E-KN č. 1400, 1401, 1403, 1411/2, 1444, 1445/1, 1445/2, 1448, 1449, 1452/1, 1452/2, 1452/3, 1452/4, 1452/5, 1452/6, 1453 a C-KN 830/8 pre stavbu „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, k.ú. Sekule, obec Sekule, okres Senica, vyhotovil GEOKOD s.r.o., Žitná 21, 831 06 Bratislava dňa 28.07.2025, úradne overený 24.09.2025 pod číslom G1-580/2025.
- 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 19/25, vyhotovené 04/2024.

b) podklady získané znalcom

- Výpisy z LV č. 2604, 4400, 4260, 4054, 1715, 2055, 1711, 2990, 2802, 3305, 3157, 4407, 2964, 1726, 4409, 917, k.ú. Sekule, obec Sekule, okres Senica, vytvorené cez katastrálny portál.
- Mapky ZBGIS, mapový klient (www.geoportal.sk).
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Sekule.
- Územný plán obce Sekule - <http://obecsekule.sk/samosprava/uzemny-plan/>.
- Všeobecne záväzné nariadenie č. 7/2022 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území obce Sekule, účinnosť od 1. januára 2023.
- 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. 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. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení.
- Zákon č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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_{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 $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$.

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 Eur/m^2 .

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde:

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

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

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Nájom pozemku

Výpočet objektívneho nájomného sa riadi ustanoveniami Prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v platnom znení, pod bodom „G“ je uvedený „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/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.

Vecné bremená (práva a závädy)

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 (rozdielu 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 nájmomného (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 nájmomného 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 diferenciácie, 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. Sekule, obec Sekule, okres Senica. Výpisy z listov vlastníctva boli vytvorené cez katastrálny portál. Uvedené sú len relevantné údaje.

GP č. 54-219/2024

Výpis z LV č. 2604

- parcela reg. KN-E č. 1400, 1401 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (6 FO), (Plomba vyznačená na základe Z-2492/2025 /Rozhodnutie o vyvlastnení/); Huber Agro s.r.o., J.Hollého 645, 908 41 Šaštín - Stráže, SR, IČO: 47746483; BOS-POR AGRO s.r.o., Húšky 602, 908 79 Borský Svätý Jur, SR, IČO: 36321231, správca - Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – pri jednom vlastníkovi (PO) záložné právo v prospech: Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00686930.

Výpis z LV č. 4400

- parcela reg. KN-E č. 1403 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (FO), správca - Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava 11, IČO: 17335345, ťarchy – bez ťarch.

Výpis z LV č. 4260

- parcela reg. KN-E č. 1411/2 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Slovenská republika, správca - Lesy SR ŠP, Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica, IČO: 36038351, ťarchy – bez ťarch.

Výpis z LV č. 4054

- parcela reg. KN-E č. 1444 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO); Huber Agro s.r.o., J.Hollého 645, 908 41 Šaštín - Stráže, SR, IČO: 47746483; BOS-POR AGRO s.r.o., Húšky 602, 908 79 Borský Svätý Jur, SR, IČO: 36321231, správca - Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – pri jednom vlastníkovi (PO) záložné právo v prospech: Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00686930.

Výpis z LV č. 1715

- parcela reg. KN-E č. 1445/1 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO); Obec Sekule 908 80 Sekule 570, SR, IČO: 682101, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2055

- parcela reg. KN-E č. 1445/2 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (3 FO); BOS-POR AGRO s.r.o., Húšky 602, 908 79 Borský Svätý Jur, SR, IČO: 36321231, správca - Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 1711

- parcela reg. KN-E č. 1448 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (5 FO); Huber Agro s.r.o., J.Hollého 645, 908 41 Šaštín - Stráže, SR, IČO: 47746483, správca - Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2990

- parcela reg. KN-E č. 1449 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (5 FO); Huber Agro s.r.o., Galvaniho 7/D, 821 04 Bratislava - mestská časť Ružinov, SR, IČO: 47746483; správca - Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2802

- parcela reg. KN-E č. 1452/1 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 3305

- parcela reg. KN-E č. 1452/2 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (4 FO), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 3157

- parcela reg. KN-E č. 1452/3 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (3 FO), ťarchy – k predmetnej parcele bez tiarch.

Výpis z LV č. 4407

- parcela reg. KN-E č. 1452/4 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2964

- parcela reg. KN-E č. 1452/5 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Huber Agro s.r.o., Klincova 37/B, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov, SR, IČO: 47746483, ťarchy – k predmetnej parcele bez tiarch.

Výpis z LV č. 1726

- parcela reg. KN-E č. 1452/6 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO); Huber Agro s.r.o., Galvaniho 7/D, 821 04 Bratislava - mestská časť Ružinov, SR, IČO: 47746483, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 4409

- parcela reg. KN-E č. 1453 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (23 FO); Huber Agro s.r.o., Galvaniho 7/D, 821 04 Bratislava - mestská časť Ružinov, SR, IČO: 47746483; správca - Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 917

- parcela reg. KN-C č. 830/8 – zastavaná plocha a nádvorie, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Národná diaľničná spoločnosť, Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava, SR, IČO: 35919001, ťarchy – k predmetnej parcele 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 zamestnanec znaleckej organizácie ÚEOS - Komercia, a.s. dňa 28.08.2025.

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. 54-219/2024, k.ú. Sekule, obec Sekule, okres Senica, stav právny.

Stavebné objekty:

- SO 08-35-07 - Ciglát (mimo) - Kúty, preložka 6 kV kábla ŽSR
- SO 08-35-08 – Ciglát (mimo) - Kúty, distribučný rozvod 22 kV ŽSR

Doterajší stav			Zmeny podľa GP a vyčíslenie rozsahu vecného bremena			
listu vlast.	Číslo Parcely		Druh pozemku	Diel číslo	Od parcely číslo	Výmera m ²
	LV	KN-E				
2604	1400		orná pôda	1	1400	15
2604	1401		orná pôda	2	1401	13
4400	1403		orná pôda	3	1403	29
4260	1411/2		lesný pozemok	4	1411/2	7
4054	1444		orná pôda	5	1444	12
1715	1445/1		orná pôda	6	1445/1	16
2055	1445/2		orná pôda	7	1445/2	15
1711	1448		orná pôda	8	1448	28
2990	1449		orná pôda	9	1449	22
2802	1452/1		orná pôda	10	1452/1	25
3305	1452/2		orná pôda	11	1452/2	13
3157	1452/3		orná pôda	12	1452/3	12
4407	1452/4		orná pôda	13	1452/4	13
2964	1452/5		orná pôda	14	1452/5	13
1726	1452/6		orná pôda	15	1452/6	27
4409	1453		orná pôda	16	1453	56
917		830/8	zastavaná plocha	17	830/8	87
Spolu						403

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

Parcely vedené na LV č. 2604, 4400, 4260, 4054, 1715, 2055, 1711, 2990, 2802, 3305, 3157, 4407, 2964, 1726, 4409, 917, k.ú. Sekule, obec Sekule, okres Senica, okrem parcel uvedených v bode f).

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

Ide o pozemky mimo zastavaného územia obce využívané v súlade s územným plánom ako cestná komunikácia, dopravná vybavenosť – železnica, zeleň v mieste plánovanej mimoúrovňovej križovatky, orná pôda. Podľa Osvedčenia o strategickej investícii bude vecné bremeno na predmetných parcelách zriadené v súvislosti so stavbou „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“.

Územný plán obce Sekule - [http:// obecsekule.sk/samosprava/uzemny-plan/](http://obecsekule.sk/samosprava/uzemny-plan/).

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 Sekule 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 strategickej investícii na investičný projekt „ ŽSR, Modernizácia 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. Sekule, obec Sekule, okres Senica, mimo zastavaného územia obce. Pozemky sú situované vo východnej časti katastrálneho územia. Druh pozemkov je: orná pôda, lesný pozemok, zastavaná plocha a nádvorie.

Obec Sekule sa nachádza cca 57 km od hlavného mesta Bratislava. Obec Sekule leží v severozápadnej časti Borskej nížiny pri sútoku riek Moravy, Dyje a Myjavy. V obci sa nachádza základná občianska vybavenosť – detská ambulancia, lekáreň, základná škola, materská škola, obchody, reštaurácie. Sekule majú 1 724 obyvateľov (stav v 31.12.2024).



b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Podľa výpisu z listov vlastníctva je druh pozemkov: - orná pôda, - lesný pozemok, - zastavaná plocha a nádvorie (pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – diaľnica a rýchlostná komunikácia a jej súčasť).

Vecné bremeno na dotknutých parcelách je súčasťou investície stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, UČS 08 Traťový úsek Ciglát (mimo) - Kúty, SO 08-35-07, SO 08-35-08.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy 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 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/m²). Všeobecná situácia – poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia – pozemky v blízkosti inžinierskej stavby (železničná trať). Dopravné vzťahy – autobusová prímestská doprava, železničná zástavka. Funkčné využitie územia - plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie. Bez technickej infraštruktúry. Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia, pre dané miesto a čas, známe. Povyšujúci ani reduktujúci faktor sa nevyskytuje.

2.1.1 GP č. 54-219/2024, k.ú. Sekule, obec Sekule, okres Senica

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1400, diel 1	orná pôda	15,00	1/1	15,00
1401, diel 2	orná pôda	13,00	1/1	13,00
1403, diel 3	orná pôda	29,00	1/1	29,00
1411/2, diel 4	lesný pozemok	7,00	1/1	7,00
1444, diel 5	orná pôda	12,00	1/1	12,00
1445/1, diel 6	orná pôda	16,00	1/1	16,00
1445/2, diel 7	orná pôda	15,00	1/1	15,00
1448, diel 8	orná pôda	28,00	1/1	28,00
1449, diel 9	orná pôda	22,00	1/1	22,00
1452/1, diel 10	orná pôda	25,00	1/1	25,00
1452/2, diel 11	orná pôda	13,00	1/1	13,00
1452/3, diel 12	orná pôda	12,00	1/1	12,00
1452/4, diel 13	orná pôda	13,00	1/1	13,00
1452/5, diel 14	orná pôda	13,00	1/1	13,00
1452/6, diel 15	orná pôda	27,00	1/1	27,00
1453, diel 16	orná pôda	56,00	1/1	56,00
830/8, diel 17	zastavaná plocha	87,00	1/1	87,00
Spolu výmera				403,00

Obec:

Sekule

Východisková hodnota:

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

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

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,85 * 1,00 * 0,95 * 1,00 * 1,00$	0,7268
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 16,60 \text{ Eur/m}^2 * 0,7268$	12,06 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 1400, diel 1	$15,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	180,90
parc. č. 1401, diel 2	$13,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	156,78
parc. č. 1403, diel 3	$29,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	349,74
parc. č. 1411/2, diel 4	$7,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	84,42
parc. č. 1444, diel 5	$12,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	144,72
parc. č. 1445/1, diel 6	$16,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	192,96
parc. č. 1445/2, diel 7	$15,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	180,90
parc. č. 1448, diel 8	$28,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	337,68
parc. č. 1449, diel 9	$22,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	265,32
parc. č. 1452/1, diel 10	$25,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	301,50
parc. č. 1452/2, diel 11	$13,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	156,78
parc. č. 1452/3, diel 12	$12,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	144,72
parc. č. 1452/4, diel 13	$13,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	156,78
parc. č. 1452/5, diel 14	$13,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	156,78
parc. č. 1452/6, diel 15	$27,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	325,62
parc. č. 1453, diel 16	$56,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	675,36
parc. č. 830/8, diel 17	$87,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 049,22
Spolu		4 860,18

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 2,53 %, 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/m².

3.1.1 GP č. 54-219/2024, k.ú. Sekule, obec Sekule, okres Senica

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	12,060 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 ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 12,060 * \left[\frac{(1+0,0253)^{20} * 0,0253}{(1+0,0253)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,923 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 0,923 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{0,923 \text{ Eur/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

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

- SO 08-35-07 - Ciglát (mimo) - Kúty, preložka 6 kV kábla ŽSR (v rozsahu dielov č. 1-17),
- SO 08-35-08 – Ciglát (mimo) - Kúty, distribučný rozvod 22 kV ŽSR (v rozsahu dielov č. 1-17)

v rozsahu podľa GP č. 54-219/2024, k.ú. Sekule, obec Sekule, 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 Všeobecne záväzného nariadenia obce Sekule č. 7/2022 o miestnych daniach. Podľa tohto VZN pre prevažujúci druh pozemku orná pôda je základ dane hodnota 0,3628 Eur/m², ročná sadzba dane je 0,66 %. Stanovená je jednotková všeobecná hodnota vecného bremena - jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena v Eur/m².

4.1 GP č. 54-219/2024, k.ú. Sekule, obec Sekule, 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 ²	1,00	0,923	0,92

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	0,3628*0,66/100	0,01
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,01

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 0,92 - 0,01 - 0,28 (30\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 0,63 \text{ Eur/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
Daň z pozemku	$0,3628 * 0,66 / 100$	0,01
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,01

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 35 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$35 * (100 - 30) / 100 = 24,50 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 0,92 - 0,01 - 0,28 (30\% \text{ strata}) - 0,23 (24,5\% \text{ obmedzenie}) = 0,40 \text{ Eur/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,40 - 0,63| = \mathbf{0,23 \text{ Eur/rok}}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,23 * \frac{(1 + 0,0253)^1 - 1}{(1 + 0,0253)^1 * 0,0253}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{0,22 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 0,22 / 1 = \mathbf{0,22 \text{ Eur/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,23 * \frac{(1 + 0,0253)^{20} - 1}{(1 + 0,0253)^{20} * 0,0253}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{3,58 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 3,58 / 1 = \mathbf{3,58 \text{ Eur/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

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“, podľa GP č. 54-219/2024, k.ú. Sekule, obec Sekule, okres Senica.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 251/2012 Z.z., § 43, ods.) 7, v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1 m od krajného vodiča podzemného vedenia na parc. reg. KN-E č. 1400, 1401, 1403, 1411/2, 1444, 1445/1, 1445/2, 1448, 1449, 1452/1, 1452/2, 1452/3, 1452/4, 1452/5, 1452/6, 1453 a parc. reg. C-KN 830/8 v rozsahu dielov č. 1-17 v prospech oprávnenej osoby (SO 08-35-07).

Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 251/2012 Z.z., § 43, ods.) 7, v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1 m od krajného vodiča podzemného vedenia na parc. reg. KN-E č. 1400, 1401, 1403, 1411/2, 1444, 1445/1, 1445/2, 1448, 1449, 1452/1, 1452/2, 1452/3, 1452/4, 1452/5, 1452/6, 1453 a parc. reg. C-KN 830/8 v rozsahu dielov č. 1-17 v prospech oprávnenej osoby (SO 08-35-08).

Všeobecná hodnota vecného bremena ako jednorazová náhrada za priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (SO 08-35-07, SO 08-35-08) pre stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 54-219/2024, k.ú. Sekule, obec Sekule, okres Senica, 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

Vecné bremeno je na stavebné objekty podľa GP č. 54-219/2024:

- SO 08-35-07 - Ciglát (mimo) - Kúty, preložka 6 kV kábla ŽSR
- SO 08-35-08 – Ciglát (mimo) - Kúty, distribučný rozvod 22 kV ŽSR

GP č. 54-219/2024 , k.ú. Sekule, obec Sekule, okres Senica

Číslo LV	Číslo parcely		Diel číslo	Od parcely číslo	Rozsah VB (m ²)	VŠH vecného bremena (Eur/m ²)	VŠH vecného bremena (Eur)
	KN-E	KN-C					
2604	1400		1	1400	15	3,58	53,70
2604	1401		2	1401	13	3,58	46,54
4400	1403		3	1403	29	3,58	103,82
4260	1411/2		4	1411/2	7	3,58	25,06
4054	1444		5	1444	12	3,58	42,96
1715	1445/1		6	1445/1	16	3,58	57,28
2055	1445/2		7	1445/2	15	3,58	53,70
1711	1448		8	1448	28	3,58	100,24

2990	1449		9	1449	22	3,58	78,76
2802	1452/1		10	1452/1	25	3,58	89,50
3305	1452/2		11	1452/2	13	3,58	46,54
3157	1452/3		12	1452/3	12	3,58	42,96
4407	1452/4		13	1452/4	13	3,58	46,54
2964	1452/5		14	1452/5	13	3,58	46,54
1726	1452/6		15	1452/6	27	3,58	96,66
4409	1453		16	1453	56	3,58	200,48
917		830/8	17	830/8	87	3,58	311,46
Spolu					403		1 442,74
Všeobecná hodnota vecného bremena pozemkov celkom							1 442,74

b) Súčet všeobecných hodnôt vecného bremena pozemkov so zaokrúhlením

Spolu VŠH vecného bremena pozemkov	1 442,74 Eur
Zaokrúhlená VŠH vecného bremena pozemkov	1 440,00 Eur

Slovom: **Jedentisícštyristo štyridsať Eur**

Všeobecná hodnota vecného bremena 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 16.10.2025

Ing. Radovan Kostelník
Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová
Podpis zodpovednej osoby

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 494-M/2025-Le zo dňa 21.08.2025
2. Geometrický plán č. 54-219/2024, k.ú. Sekule, obec Sekule, okres Senica
3. Ortofotomapa lokality, k.ú. Sekule
4. Koordinačná situácia stavby, UČS 08 Traťový úsek Ciglát (mimo) - Kúty, č. prílohy19/25
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®
494-M/2025-LeVybavuje/telefón
Ing. Lengyelová/0902-285-999V Bratislave dňa
21.08.2025

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. 54-219/2024 v k. ú. **Sekule**.

Znalecký posudok požadujeme dodať v počte 6 ks.

S pozdravom



Ing. Vladimír Hronček

Príloha : geometrický plán 54-219/2024

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

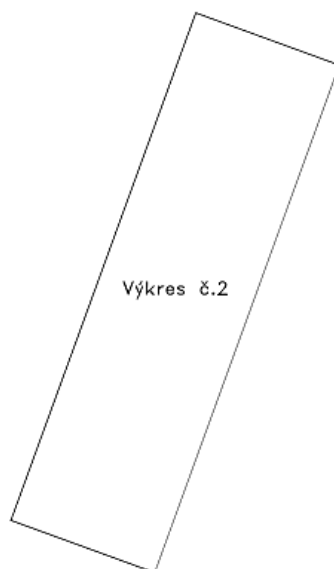
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

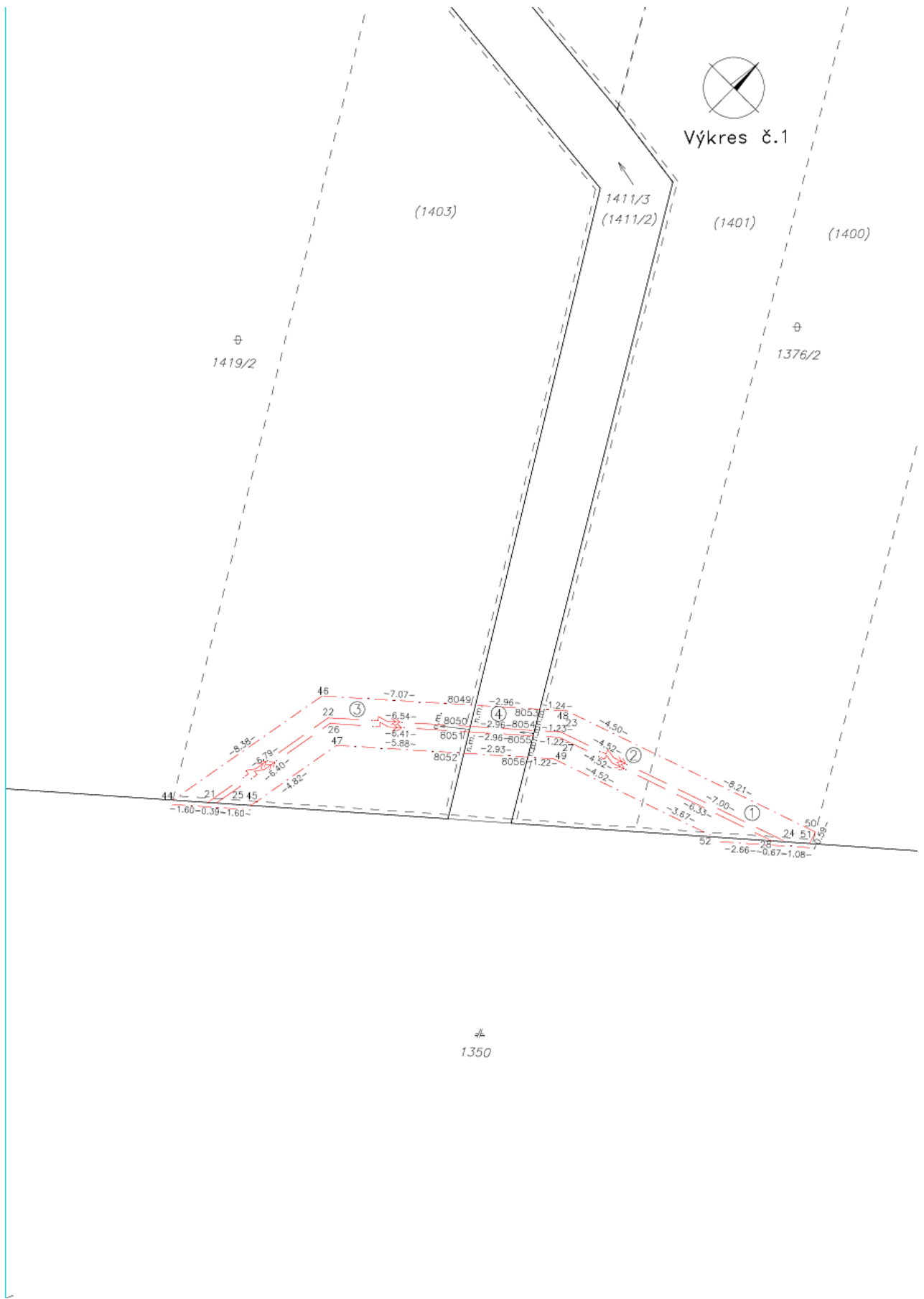
Vyhotovitel GEEKOD s.r.o. Žitná 21 831 06 Bratislava dasa.podubinska@geokod.sk IČO: 35 715 456		Kraj Trnavský	Okres Senica	Obec Sekule
		Kat. územie Sekule	Číslo plánu 54-219/2024	Mapový list č. VKM
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		<i>na vyznačenie vecného bremena na parc. reg. E-KN č. 1400, 1401, 1403, 1411/2, 1444, 1445/1, 1445/2, 1448, 1449, 1452/1, 1452/2, 1452/3, 1452/4, 1452/5, 1452/6, 1453 a C-KN 830/8.</i>		
Vyhotovili		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Drahoslava KOMÁRKOVÁ
Dňa: 28.7.2025	Meno: Ing. Daša Podubinská	Dňa: 28.7.2025	Meno: Ing. Richard Škúci	Dňa: 24. 09. 2025 Číslo: 61-580/2025
Nové hranice boli v prírode označené <i>neboli označené</i>		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1400		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

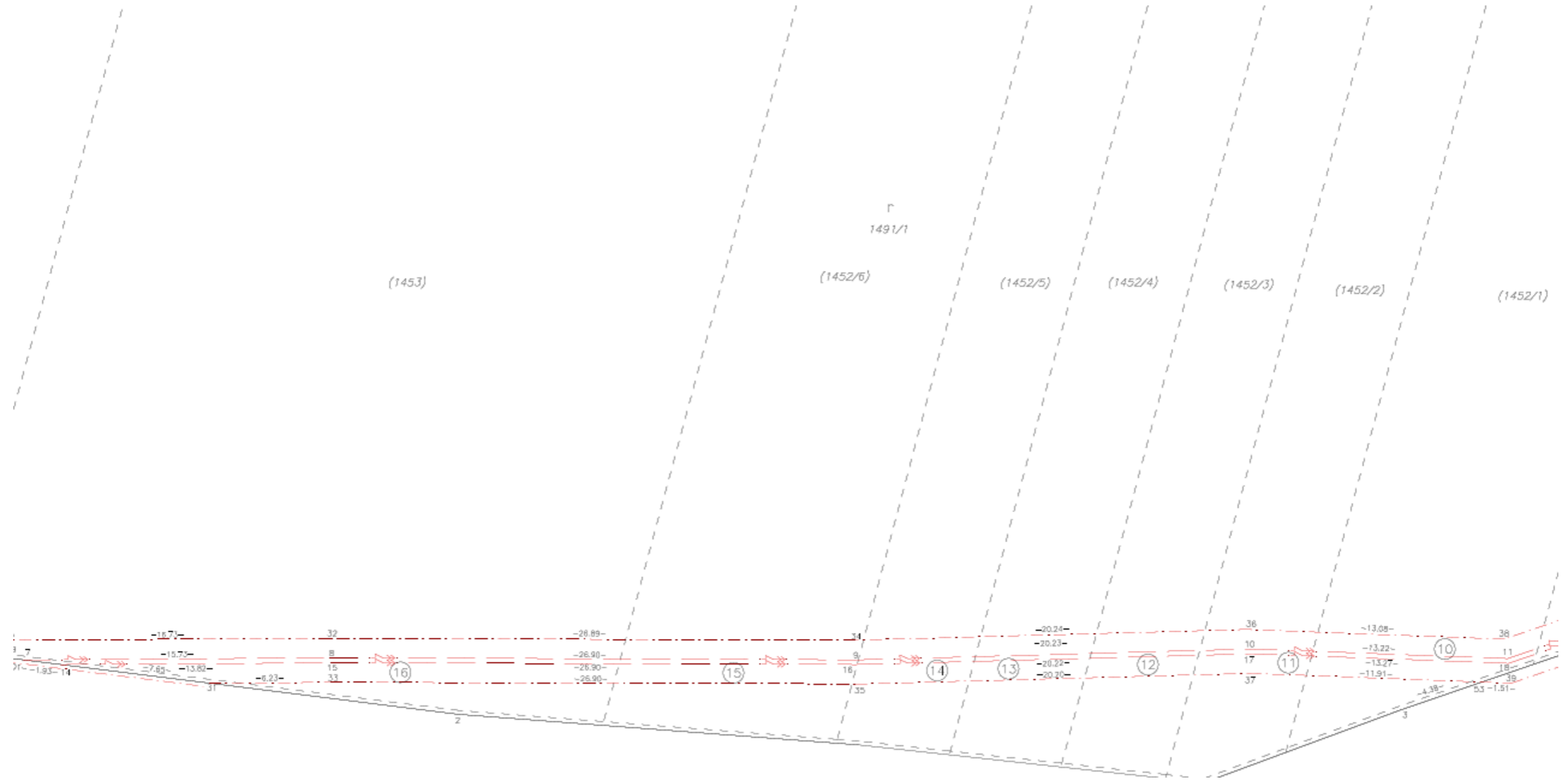
VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav							Zmeny					Nový stav			Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)		
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	
pzkn vlozky	listu vlastn.	parcely			ha	m ²								ha			m ²
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
<i>Stav právny</i>																	
<i>Výčíslenie rozsahu vecného bremena</i>																	
	2604		1400		1554	orná p.	1			1400	15	(1400	1554	orná p.)	Doterajší		
	2604		1401		1551	orná p.	2			1401	13	(1401	1551	orná p.)	Doterajší		
	4400		1403		439	orná p.	3			1403	29	(1403	439	orná p.)	Doterajší		
	4260		1411/2		240	lesný p.	4			1411/2	7	(1411/2	240	lesný p.)	Doterajší		
	4054		1444		1824	orná p.	5			1444	12	(1444	1824	orná p.)	Doterajší		
	1715		1445/1		1482	orná p.	6			1445/1	16	(1445/1	1482	orná p.)	Doterajší		
	2055		1445/2		1533	orná p.	7			1445/2	15	(1445/2	1533	orná p.)	Doterajší		
	1711		1448		2812	orná p.	8			1448	28	(1448	2812	orná p.)	Doterajší		
	2990		1449		1860	orná p.	9			1449	22	(1449	1860	orná p.)	Doterajší		
	2802		1452/1		2335	orná p.	10			1452/1	25	(1452/1	2335	orná p.)	Doterajší		
	3305		1452/2		1235	orná p.	11			1452/2	13	(1452/2	1235	orná p.)	Doterajší		
	3157		1452/3		1223	orná p.	12			1452/3	12	(1452/3	1223	orná p.)	Doterajší		
	4407		1452/4		1228	orná p.	13			1452/4	13	(1452/4	1228	orná p.)	Doterajší		
	2964		1452/5		1232	orná p.	14			1452/5	13	(1452/5	1232	orná p.)	Doterajší		
	1726		1452/6		2472	orná p.	15			1452/6	27	(1452/6	2472	orná p.)	Doterajší		
	4409		1453		7024	orná p.	16			1453	56	(1453	7024	orná p.)	Doterajší		

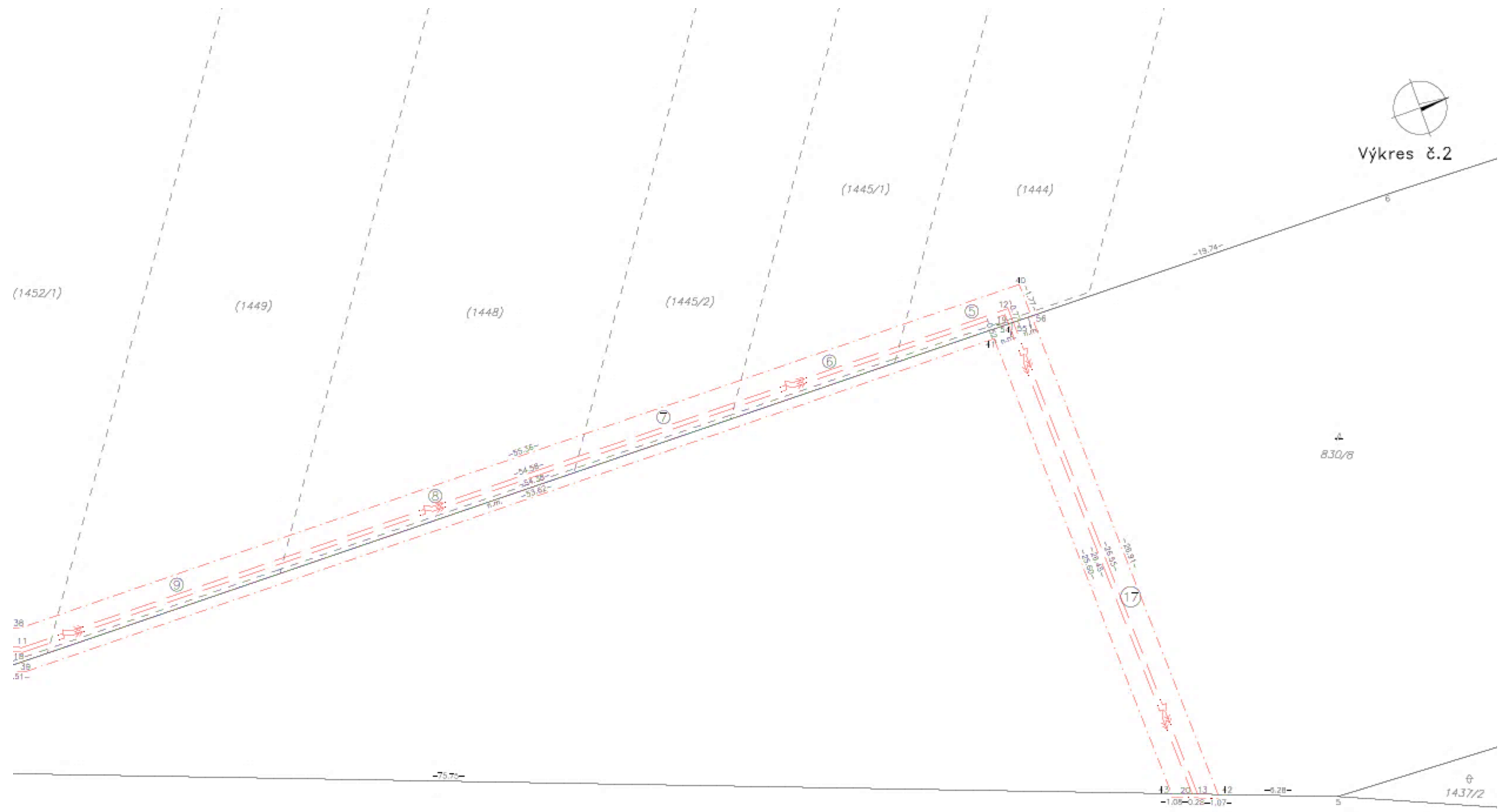
VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav							Zmeny					Nový stav					
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pkzn vložky	listu vlastn.	parcely												ha	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
	917			830/8		6176	zast.pl.	17			830/8	87	830/8		6176	zast.pl. 21	Doterajší
Spolu:					3	6220						403		3	6220		
<i>Stav podľa registra C KN</i>																	
	917			830/8		6176	zast.pl.					830/8		6176	zast.pl. 21		Doterajší
				1376/2	1	3851	ost.pl.					1376/2	1	3851	ost.pl. 37		Doterajší
				1411/3		197	vodná pl.					1411/3		197	vodná pl. 11		Doterajší
				1419/2		3856	ost.pl.					1419/2		3856	ost.pl. 37		Doterajší
				1491/1	12	9656	orná p.					1491/1	12	9656	orná p. 1		Doterajší
Spolu:					15	3736						15	3736				
<p>Poznámka1: Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 251/2012 Z.z., § 43, ods.) 7, v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1m od krajného vodiča podzemného vedenia na parc. reg. KN-E č. 1400, 1401, 1403, 1411/2, 1444, 1445/1, 1445/2, 1448, 1449, 1452/1, 1452/2, 1452/3, 1452/4, 1452/5, 1452/6, 1453 a parc. reg.. C-KN 830/8 v rozsahu dielov č. 1-17 v prospech oprávnenej osoby (SO 08-35-07).</p> <p>Poznámka2: Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 251/2012 Z.z., § 43, ods.) 7, v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1m od krajného vodiča podzemného vedenia na parc. reg. KN-E č. 1400, 1401, 1403, 1411/2, 1444, 1445/1, 1445/2, 1448, 1449, 1452/1, 1452/2, 1452/3, 1452/4, 1452/5, 1452/6, 1453 a parc. reg.. C-KN 830/8 v rozsahu dielov č. 1-17 v prospech oprávnenej osoby (SO 08-35-08).</p>																	
<p style="text-align: center;">Legenda: kód spôsobu využívania</p> <p>1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu</p> <p>11 - Vodný tok (prírodný – rieka, potok; umelý – kanál, náhon a iné)</p> <p>21 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - diaľnica a rýchlostná komunikácia a jej súčasti</p>																	

Prehľad kladu výkresov



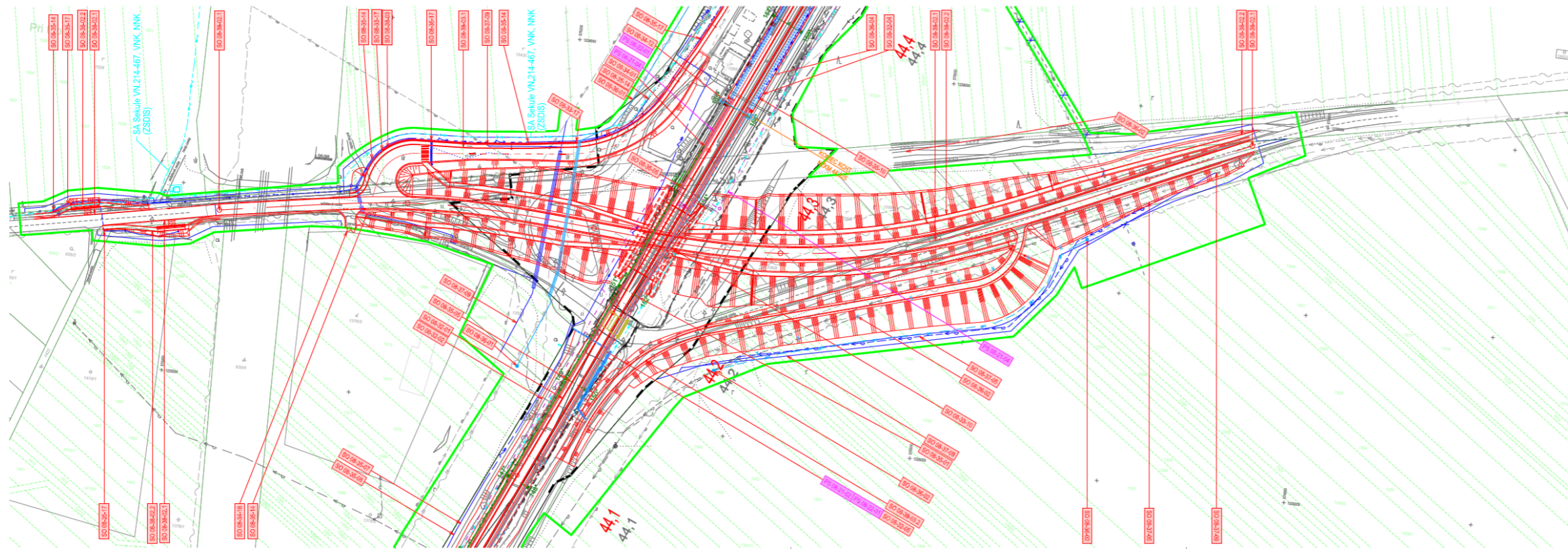






Ortofotomapa lokality, k.ú. Sekule

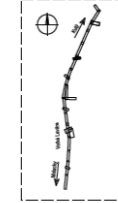
Koordináčna situácia stavby, ÚČS 08 Traťový úsek Ciglát (mimo) – Kúty, k.ú. Sekule



Spolufinancované Európskou úniou
Nástroj na prepájanie Európy

Výhradní zodpovednosť za túto publikáciu nesie autor. Európska únia nemôže
býť zodpovedná za akékoľvek použité informácie, ktoré sa v nej nachádzajú.

Príloha kladových listov



Zona:			
Inzinc:	Dátum:	Mená - Podpis:	Text zmeny:

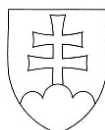
Výškový systém: Baltický po vyrovnaní
Súradnicový systém: JTSK

<p>Železnice Slovenskej republiky 810 01 BRATISLAVA, KLEMENSOVA 4</p>	<p>Valbek SK, spol. s r.o., Európska Centrá 1, Pribitkova 4, 811 09 Bratislava</p>	
Číslo stavby: A 19158	Číslo zmlúvy: 19BR11001	Archívne číslo: 19BR11001-DSPRS

Stavba: ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty		<p>Valbek SK, spol. s r.o., Európska Centrá 1, Pribitkova 4, 811 09 Bratislava</p>	
Hlavný inžinier projektu: Ing. Peter Poláčik	Zodpovedný projektant PRS/O: Miroslav	Narysni, vypracoval: Sergej Malýňák	Kontroloval: Ing. Peter Poláčik
Formát: 5xA4	Mierka: 1 : 1 000	Typový PO: DSPRS	Dátum: 04.2024
Objekt názov: Koordináčna situácia stavby		Číslo zmlúvy: 19BR11001	Arch. číslo: 19BR11001-DSPRS
Názov prílohy: ÚČS 08 Traťový úsek Ciglát (mimo) - Kúty		Číslo dokumentácie: D.4	Číslo prílohy: 19/25

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 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.

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 182/2025.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Radovan Kostelník

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucía Masárová

Podpis zodpovednej osoby